

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Bakalářská práce

Smlouva o dílo

Jiří Vondra

© 2015 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra práva

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Jiří Vondra

Hospodářská a kulturní studia

Název práce

Smlouva o dílo

Název anglicky

An Areement about Agree Amonth of Work

Cíle práce

Analýza platné právní úpravy smlouvy o dílo v zákoně č. 89/2012 Sb. novém občanském zákoníku. Porovnání současné právní úpravy se zákonem č. 40/1964 Sb. ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 513/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Rozbor smlouvy o dílo v rámci stavby (ekonomický, právní a organizační) se zaměřením na okolnosti, které stavbu prodražují.

Metodika

Analytická metoda, metody výkladu práva (systematický, logický, jazykový a historický výklad), metoda srovnávací, standardizovaný rozhovor, interpretace dat.

Doporučený rozsah práce

30 – 40 stran

Klíčová slova

Smlouva o dílo, zhotovitel, objednatel, podstatné a nepodstatné části smlouvy, uzavření smlouvy, právní postavení stran, cena provedení díla, vady díla, převzetí díla, rozpočet, dodatečná práce, nezávazný rozpočet, neúplný rozpočet.

Doporučené zdroje informací

- BĚLOHLÁVEK, J. A. a kol. Nový Občanský zákoník: Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících. 1.vydání. Plzeň : Aleš Čeněk, 2012. 832s. ISBN 978-80-7380-413-8.
- BOGUSZAK, J. ČAPEK, J. GERLOCH, A. Teorie Práva. 1.vydání. Praha : Eurolex Bohemia, 2001. 347s. ISBN 80-86432-13-0.
- DVOŘÁK, J. ŠVESTKA, J. a kol. Občanské právo Díl druhý : Závazkové právo. 5. vydání. Praha : Wolters Kluwer, 2009. 552s ISBN 978-80-7357-473-4.
- HURDÍK, J. a kol. Občanské právo hmotné. 1.vydání. Plzeň : Aleš Čeněk, 2013. 312s. ISBN 978-80-7380-377-3.
- KNAPPOVÁ, M. ŠVESTKA, J. a kol. Občanské právo hmotné. 3.vydání. Praha : ASPI, 2002. 631s. ISBN 80-86395-31-6.
- MAREČEK, J. a kol. Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související. 1.vydání. Plzeň : Alois Čeněk, 2013. 840s. ISBN 978-80-7380-430-5.
- PRAŽÁK, Z. Smlouva o dílo podle obchodního zákoníku : Praktická příručka. 3.vydání. Praha : Leges, 2010. 224s. ISBN 978-80-87212-61-5.
- ŠTENGLOVÁ, I. PLÍVA, S. TOMSA, M. a kol. Obchodní zákoník. Komentář. 13.vydání. Praha : C. H. Beck, 2010. 1469s. ISBN 978-80-7400-354-7.
- ŠTENGLOVÁ, I. Smlouva o dílo. 1.vydání. Praha : C.H.Beck, 2010. 234s. ISBN 978-80-7400-311-0.
- ŠVESTKA, J. a kol. Občanský zákoník 1. Komentář. 2.vydání. Praha : C. H. Beck, 2009. 1394s. ISBN 978-80-7400-108-6.
- ŠVESTKA, J. a kol. Občanský zákoník 2. Komentář. 2.vydání. Praha : C. H. Beck, 2009. 1394s. ISBN 978-80-7400-108-6.
-

Předběžný termín obhajoby

2015/06 (červen)

Vedoucí práce

JUDr. Jitka Mráčková, CSc.

Elektronicky schváleno dne 10. 3. 2015

JUDr. Jana Borská

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 10. 3. 2015

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 15. 03. 2015

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci Smlouva o dílo jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autor uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne _____

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval své vedoucí diplomové práce JUDr. Jitce Mráčkové, CSc. za konzultace, připomínky a odborné vedení při zpracování méj bakalářské práce.

Dále bych rád poděkoval zaměstnancům stavební firmy za vstřícný přístup, ochotu zodpovídat mé dotazy a za podklady a informace, které jsem využil při zpracování bakalářské práce.

Smlouva o dílo

An Areement about Agree Amonth of Work

Souhrn

Bakalářská práce je zaměřena na smlouvu o dílo. Teoretická část práce analyzuje platnou právní úpravu smlouvy o dílo v novém občanském zákoníku a srovnává ji s dřívějšími právními úpravami v zákoně č. 40/1964 Sb., občanském zákoníku a v zákoně č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníku. Jednotlivé právní úpravy jsou mezi sebou historicky srovnávány a dochází k porovnání, která úprava této smlouvy byla lepší a v čem. Dále je analyzováno právo stavby, jelikož praktická část práce je zaměřena na zhotovení stavby. V praktické části jsou nejprve uvedeny fáze stavby, následují problémy, které se mohou v průběhu provádění stavby vyskytnout a nakonec je zde vypracována případová studie. Ta se zaměřuje na smlouvu o dílo u referenční stavby a na její financování.

Summary

This bachelor thesis is focused on areement about agree amonth of work. The theoretical part analyzes new current legislation of an areement about agree amonth of work and it is compares with its former legislation in law n. 40/1964 and in law n. 513/1991. All of the legislations are compered in history, and we can find out which legislation was better and why. The next part analyzes law of building, because the practical part is focused on building construction. First are in the practical part phases of building, next there are problems, which can come during the building and finally there is study case. It deals with areement about agree amonth of work at reference building and it deals with finance at reference building.

Klíčová slova: zhotovitel, objednatel, uzavření smlouvy, cena provedení, vady díla, převzetí, rozpočet, právní postavení stran, dodatečná práce

Keywords: contractor, client, contract, price performance, defects, take-over, budget, the legal status of the parties, additional work

Obsah

1	Úvod	9
2	Cíl práce a metodika	10
	2.1.1 Cíl práce.....	10
	2.1.2 Metodika	10
3	Teoretická část	12
	<i>3.1 Smlouva o dílo v římském právu</i>	<i>12</i>
	3.1.1 Úvodem.....	12
	3.1.2 Práva a povinnosti objednaného	12
	3.1.3 Práva a povinnosti objednatele	12
	<i>3.2 Smlouva o dílo v obecném zákoníku občanském</i>	<i>13</i>
	3.2.1 Úvodem.....	13
	3.2.2 Povinnosti podnikatele.....	13
	3.2.3 Povinnosti objednatele.....	13
	3.2.4 Zapravení platu	14
	<i>3.3 Smlouva o dílo v zákoně č. 141/1950 Sb., občanském zákoníku</i>	<i>14</i>
	3.3.1 Úvodem.....	14
	3.3.2 Odměna.....	14
	3.3.3 Vady na díle	15
	<i>3.4 Smlouva o dílo v zákoně č. 40/1964 Sb., občanském zákoníku ve znění jeho novely zákona č. 509/1991 Sb.</i>	<i>15</i>
	3.4.1 Úvodem.....	15
	3.4.2 Práva a povinnosti zhotovitele.....	16
	3.4.3 Práva a povinnosti objednatele	17
	3.4.4 Odměna	17
	3.4.5 Odstoupení od smlouvy	18
	<i>3.5 Smlouva o dílo v zákoně č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníku</i>	<i>19</i>
	3.5.1 Úvodem.....	19
	3.5.2 Práva a povinnosti zhotovitele.....	19
	3.5.3 Práva a povinnosti objednatele	19
	3.5.4 Cena	20
	3.5.5 Vady na díle	21
	<i>3.6 Smlouva o dílo v zákoně č. 89/2012 Sb., novém občanském zákoníku</i>	<i>21</i>
	3.6.1 Dílo s nehmotným výsledkem	24
	3.6.2 Zhotovení stavby.....	24
	3.6.3 Právo stavby.....	25
	<i>3.7 Závěr teoretické části</i>	<i>27</i>
4	Praktická část	28
	4.1 Úvod.....	28
	4.2 Fáze provádění stavby	28

4.2.1	Územní řízení.....	28
4.2.2	Stavební povolení	29
4.2.3	Příprava stavby	29
4.2.4	Realizace stavby	30
4.2.5	Předání stavby.....	30
4.3	<i>Problémy, které se mohou vyskytnout v průběhu stavby</i>	31
4.4	<i>Případová studie</i>	32
4.4.1	Úvodem.....	32
4.4.2	Základní údaje o firmě.....	32
4.4.3	Organizační struktura společnosti.....	33
4.4.4	Analýza hospodaření společnosti.....	34
4.4.5	Údaje o referenční stavbě	35
4.4.6	Smlouvy o dílo u referenční stavby	35
4.4.7	Rozdíl mezi smlouvou o dílo mezi investorem a stavební firmou a vzorovou smlouvou o dílo mezi stavební firmou a subdodavatelem.....	38
4.4.8	Financování a ekonomická stránka referenční stavby	39
4.5	<i>Závěr praktické části</i>	42
5	Diskuze a výsledky	43
6	Závěr	44
7	Seznam použitých zdrojů	47
8	Přílohy	48

Seznam tabulek

Tabulka 1: Hospodaření společnosti	34
Tabulka 2: Porovnání rozdílů mezi smlouvou s investorem a vzorovou smlouvou se subdodavatelem	38

Seznam grafů

Graf. 1: Organizační struktura společnosti	33
Graf. 2: Obrat společnosti	35

1 Úvod

Smlouva o dílo patří k základním a v podnikatelské praxi velice často používaným smluvním typům. Tento smluvní typ je v současnosti jedním z nejvyhledávanějších smluvních typů, který se využívá především ve stavebnictví. Smlouva o dílo nemá předepsanou písemnou formu, lze u ní však písemnou formu doporučit, a to zejména při výstavbě. Existuje mnoho nejasností ohledně smlouvy o dílo, a to jak právních, ekonomických, organizačních, tak i morálních. Morální nejasnosti se týkají hlavně finanční stránky smlouvy o dílo a spočívají v různých zájmech. V zájmu objednatele je zaplatit co nejnižší částku za provedení díla, zhotovitel naopak chce takovou částku, která často převyšuje cenu jeho výkonu. Zhotovitel zpravidla po svých subdodavatelích žádá rychlé a včasné plnění, s tím, že částku za odvedenou práci, jim ale vyplácí postupně a doplatí ji až po několika letech po dokončení díla (tzv. zádržné).

Práce je strukturovaná do teoretické části a do praktické části. Teoretická část bakalářské práce se zabývá nejprve historií smlouvy o dílo. Smlouva o dílo je analyzována postupně v římském právu, v obecném zákoníku občanském, zákoně č. 141/1950 Sb. (občanském zákoníku), zákoně č. 40/1964 Sb. (občanském zákoníku, ve znění jeho novely zákona č. 509/1991 Sb.), zákoně č. 513/1991 Sb. (obchodním zákoníku) a nakonec zákoně č. 89/2012 Sb. (novém občanském zákoníku). I výklad smlouvy o dílo je porovnáván a mezi jednotlivými zákony jsou zjišťovány vzájemné podobnosti i odlišnosti. Přednosti jednotlivých zákonů jsou vyzdvíženy a naopak nedostatky kriticky zhodnoceny. Dále je v této části práce analyzováno právo stavby. Teoretická část práce je zakončena závěrem, který se zaměřuje především na pojetí smlouvy o dílo v novém občanském zákoníku, jsou zde vyzdvíženy hlavní odlišnosti od předchozích právních úprav.

Praktická část bakalářské práce je zaměřena na zhotovení stavby. Nejprve jsou vyloženy jednotlivé fáze stavby, jmenovitě: územní řízení, stavební povolení, příprava stavby, realizace stavby a předání stavby. Další část se zabývá problémy, které se mohou vyskytnout v průběhu provádění výstavby. Poslední a zároveň nejdůležitější částí je případová studie prováděná u stavební firmy. V rámci případové studie byla vybrána referenční stavba, u které byla sledována právě smlouva o dílo, stanovené podmínky a plnění. Hlavní pozornost byla věnována především ekonomické stránce stavby. V praktické části jsou analyzovány jednotlivé položky prodražující stavbu.

2 Cíl práce a metodika

2.1.1 Cíl práce

Cílem bakalářské práce je analýza současné právní úpravy smlouvy o dílo v zákoně č. 89/2012 Sb., novém občanském zákoníku. Porovnání současné právní úpravy se zákonem č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 513/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Praktickým cílem je rozbor smlouvy o dílo v rámci stavby z pohledu ekonomického, právního a organizačního. Hlavní zaměření se týká okolností, které stavbu prodražují.

2.1.2 Metodika

Jednou z metod, která byla využita při zpracování bakalářské práce, je analytická metoda. Analytická metoda spočívá v rozboru určitého stavu, problému či skutečnosti.¹ V případě bakalářské práce se jedná o rozbor právní úpravy smlouvy o dílo.

„Základní právní metoda, která byla při zpracování práce využita, je interpretace práva. V právní vědě a praxi je interpretace chápána především jako proces spojený s poznáním práva v souvislosti s objasněním smyslu jazykových termínů a výrazů, používaných v normativních aktech“.²

„Vědecké metody, zabývající se výkladem práva, lze rozdělit na několik typů. V této bakalářské práci byly využity následující metody: metoda jazykového výkladu, metoda logického výkladu, metoda systematického výkladu a metoda historického výkladu.

Metoda jazykového výkladu spočívá v hodnocení stavby textu právní normy. Zkoumá se význam použitých výrazů nebo větná skladba. Metoda logického výkladu se zaměřuje na smysl právní normy pomocí poznatků formální logiky. Metoda systematického výkladu zjišťuje smysl právní normy prostřednictvím srovnání s dalšími právními normami. Metoda historického výkladu je zaměřena na výklad smyslu právní normy ve spojitosti se společenskými podmínkami, za kterých byla přijata“.³

Další metodou, jež byla využita při zpracování bakalářské práce, je srovnávací metoda. Srovnání se zaměřilo především na porovnání rozdílů mezi platnou právní

¹ Management mania. *Analytické techniky*. [online] 2013 [cit. 25.2.2015]

² BOGUSZAK, Jiří, GERLOCH, Aleš, ČAPEK, Jiří. *Teorie práva*. 1. Vyd, Praha: Eurolex Bohemia, 2001. 323 s.

³ BOGUSZAK, Jiří, GERLOCH, Aleš, ČAPEK, Jiří. *Teorie práva*. 1. Vyd, Praha: Eurolex Bohemia, 2001. 323 s.

úpravou a dřívějšími právními úpravami. Hlavní rozdíly jsou shrnuty v závěru teoretické části.

Praktická část čerpá z výsledků standardizovaných rozhovorů provedených se zaměstnanci sledované firmy. Zaměstnanci, se kterými byly provedeny rozhovory, vykonávají ve sledované firmě různé pozice – stavbyvedoucí, mistr, projektant. Dalším důležitým zdrojem, využitým v praktické části bakalářské práce, je interpretace dat, získaných u stavební firmy. Zejména se jedná o dokumenty, týkající se sledované referenční stavby.

3 Teoretická část

3.1 Smlouva o dílo v římském právu

3.1.1 *Úvodem*

Římské právo řadilo smlouvu o dílo do skupiny smluv nazývaných souhrnně locatio conductio. Patřila sem smlouva o nájmu nebo pachtu – locatio conductio rei, smlouva služební, námezdní či pracovní – locatio conductio operarum a smlouva o dílo – locatio conductio operis.⁴

Smlouva o dílo byla smlouvou úplatnou, ovšem za peněžní úplatu se neposkytovala věc, jako při tržních smlouvách, nýbrž výsledek práce, tedy dílo.⁵

Locatio conductio operis je smlouvou o věci, s níž nebo na níž má být nějaké dílo provedeno. Mzda, tedy merces, mohla být smluvena za celek a nebo podle postupu práce.⁶

Objednatel (locator) přinášel objednanému (conductorovi) materiál, který byl použit na vypracování díla.⁷

3.1.2 *Práva a povinnosti objednaného*

Objednaný (conductor) měl dílo provést a dodat včas a řádně. Vykazovalo-li hotové dílo vady⁸, byl objednaný odpověden za vinu.⁹

Objednaný (conductor) mohl nechat provedení práce na jiných osobách, zodpovídal ovšem za výběr osob, za řízení těchto osob i za kontrolu těchto osob.¹⁰

3.1.3 *Práva a povinnosti objednatele*

„Objednatel (locator) byl povinen zaplatit smlouvenou mzdu za hotové dílo, nikoli za vynaloženou práci. Vzalo-li hotové dílo náhodou za své, nesl nebezpečí toho objednaný,

⁴ SOMMER, Otakar. *Učebnice soukromého práva římského*. 2. Vyd., Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2011. 356 s.

⁵ ŠTENGLOVÁ, Ivana. *Smlouva o dílo*. 1. Vyd., Praha: C. H. Beck, 2010. 220 s.

⁶ SOMMER, Otakar. *Učebnice soukromého práva římského*. 2. Vyd., Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2011. 356 s.

⁷ KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin, SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. 2. Vyd., Praha: C. H. Beck, 1995. 386 s.

⁸ Vady způsobené poškozením věci nebo vady ve zpracování

⁹ SOMMER, Otakar. *Učebnice soukromého práva římského*. 2. Vyd., Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2011. 356 s.

¹⁰ ŠTENGLOVÁ, Ivana. *Smlouva o dílo*. 1. Vyd., Praha: C. H. Beck, 2010. 220 s.

a objednatel nemusel platit, stalo-li se tak před schválením díla. Zničilo-li se však hotové dílo vis maior, nesl nebezpečí objednatel.“¹¹

3.2 Smlouva o dílo v obecném zákoníku občanském č. 946/1811

3.2.1 Úvodem

Podle § 1151 zákona 946/1811 Sb. převezme-li někdo závazek zhotoviti nějaké dílo za plat, vznikne smlouva o dílo. Předmětem smlouvy o dílo mohly být pouze činnosti reprodukcující pracovní proces. Výsledkem práce – dílem mohly být věci hmotné i nehmotné.

Ustanovení § 1152 zákona 946/1811 Sb. stanovilo, že není-li ve smlouvě stanoven plat, ani umluvena bezplatnost, přiměřený plat platí za vymíněný. Nelze však mluvit o smlouvě o dílo při bezplatných výkonech z ochoty a přátelství, ježto není právního závazku.

3.2.2 Povinnosti podnikatele

Podle § 1165 zákona 946/1811 Sb. podnikatel byl povinen provést dílo osobně, nebo ho dáti provést za osobní zodpovědnosti. Podnikatel, který využíval pomocníků nebo svěřil vyvedení díla substitutovi, odpovídal za tyto osoby tak, jako by dílo vyváděl sám.¹²

Ustanovení § 1166 zákona 946/1811 Sb. stanovilo, že má-li ten, kdo převzal zhotovení nějaké věci, dodat k tomu látku, budiž smlouva pokládána za trhovou smlouvu, dodal-li látku objednatel, budiž smlouva pokládána za smlouvu o dílo. Podnikatel byl povinen převzatou látku střežit a nakládat s ní opatrně.

3.2.3 Povinnosti objednatele

Pokud mělo hotové dílo značné nedostatky, mohl objednatel od smlouvy odstoupit. Pokud mělo hotové dílo drobné nedostatky, mohl objednatel požádat podnikatele o opravu díla v určité časové lhůtě.¹³

¹¹ SOMMER, Otakar. *Učebnice soukromého práva římského*. 2. Vyd., Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2011. 356 s.

¹² Již v římském právu bylo možné nalézt zmínku o tom, že dílo mohlo být provedeno jinou osobou než zhotovitelem, zhotovitel však nesl plnou odpovědnost za tuto osobu.

3.2.4 Zapravení platu

Podle § 1170 zákona 946/1811 Sb. plat buď zpravidla zapraven po skončení díla. Konalo-li se však dílo po kusech nebo s ním byly spojeny výlohy, kterých podnikatel na sebe nevzal, byl tento oprávněn žádat již dříve za poměrný díl platu a za náhradu učiněných výloh.

Byl-li ve smlouvě ujednán rozpočet¹⁴ nákladů se zárukou jeho správnosti, nemohl podnikatel požadovat vyšší odměnu za práci. „Byla-li odměna stanovena na základě rozpočtu bez záruky a nebylo-li možno se vyhnout značnému překročení, mohl objednatel odstoupit od smlouvy, musel však poskytnout podnikateli přiměřenou náhradu za práci, kterou provedl. Podnikatel však byl povinen, jakmile zjistil nevyhnutelnost takového překročení, ohlásit to neprodleně objednateli, jinak ztratil nárok na náhradu své práce.“¹⁵

3.3 Smlouva o dílo v zákoně č. 141/1950 Sb., občanském zákoníku

3.3.1 Úvodem

Podle § 448 zákona č. 141/1950 Sb. smlouvou o dílo se zavazoval objednateli ten, komu bylo dílo zadáno, že je za odměnu provede na své nebezpečí. Ten, komu bylo dílo zadáno, měl za úkol provést dílo osobně, jen pokud to vyplývalo ze smlouvy nebo z povahy díla.

3.3.2 Odměna

Ustanovení § 457 zákona č. 141/1950 Sb. stanovilo, že nebyla-li výše odměny stanovena smlouvou nebo zvláštními předpisy, byla poskytnuta odměna přiměřená. Splatnost odměny byla závislá na dohodě obou stran. Pokud se strany nedomluvily, byla odměna splatná po skončení díla.

Občanský zákoník z roku 1950 se zabýval také podmínkami, které vznikaly v případě, že bylo dílo zadáno podle rozpočtu, přičemž rozlišoval, zdali byla závaznost rozpočtu zaručena či nikoli.¹⁶

¹³ ŠTENGLOVÁ, Ivana. *Smlouva o dílo*. 1. Vyd., Praha: C. H. Beck, 2010. 220 s.

¹⁴ souhrn příjmů a výdajů jednotlivce, rodiny, firmy nebo jiného subjektu a rozvrh jejich čerpání za dané období, obvykle vyjadřován v penězích

¹⁵ ŠTENGLOVÁ, Ivana. *Smlouva o dílo*. 1. Vyd., Praha: C. H. Beck, 2010. 220 s.

¹⁶ ŠTENGLOVÁ, Ivana. *Smlouva o dílo*. 1. Vyd., Praha: C. H. Beck, 2010. 220 s.

Ustanovení § 458 zákona č. 141/1950 Sb. zaručovalo, že bylo-li dílo zadáno podle rozpočtu a byla-li závaznost rozpočtu zaručena, nemohl se ten, komu bylo zadáno, domáhat zvýšení odměny, ani když se rozpočtené práce projevily nepředvídaně velké nebo nákladné.

Naproti tomu § 459 zákona č. 141/1950 Sb. upravoval opačný případ tímto způsobem: Bylo-li dílo zadáno podle rozpočtu, jehož závaznost nebyla zaručena, a ukázalo-li se, že je nevyhnutelné jej značně překročit, mohl objednatel od smlouvy odstoupit, poskytnul-li přiměřenou náhradu za vykonanou práci a vzniklé náklady. Ten, komu bylo dílo zadáno, musel však, jakmile se ukázalo, že je překročení rozpočtu nevyhnutelné, oznámit to bez zbytečného odkladu objednateli, jinak pozbyl nároku na náhradu za práce rozpočet převyšující.¹⁷

Pokud se objednatel o objednané dílo nehlásil po dobu šesti měsíců, měl ten, komu bylo dílo zadáno, právo věc prodat ve veřejné dražbě.¹⁸ U dražby připadne zboží tomu, kdo nabídne nejvyšší cenu.

3.3.3 *Vady na díle*

Podle § 450 zákona č. 141/1950 Sb. mělo-li dílo vady, které ho činily neupotřebitelným nebo které odporovaly úmluvě, mohl objednatel od smlouvy odstoupit. Dále mohl objednatel odstoupit od smlouvy v případě, kdy bylo zřejmé, že dílo nebude hotové včas a v řádné kvalitě.

3.4 Smlouva o dílo v zákoně č. 40/1964 Sb., občanském zákoníku ve znění jeho novely zákona č. 509/1991 Sb.

3.4.1 *Úvodem*

Občanský zákoník původně neobsahoval smlouvu o dílo, ale obsahoval zhotovení věci na zakázku. Teprve až novelizací zákonem č. 509/1991 Sb. byla začleněna do občanského zákoníku smlouva o dílo.

¹⁷ Stanovení odměny formou rozpočtu bylo možné nalézt už v obecném zákoníku občanském, přičemž už obecný zákoník občanský rozlišoval, zdali se jednalo o rozpočet u nějž byla zaručena jeho správnost či nikoliv.

¹⁸ ŠTENGLOVÁ, Ivana. *Smlouva o dílo*. 1. Vyd., Praha: C. H. Beck, 2010. 220 s.

Podle § 631 zákona č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů smlouvou o dílo zavazoval se objednateli ten, komu bylo dílo zadáno (zhotovitel díla), že je za sjednanou cenu provede na své nebezpečí.

Smlouva o dílo byla sjednána vždy za úplatu. Úplatou se rozuměla dohodnutá částka mezi účastníky smlouvy v penězích. Zhotovitel prováděl dílo na své nebezpečí, znamenalo to, že odpovídal za to, dodat objednateli výsledek své práce, tedy hotové dílo.¹⁹

Dílem se rozumělo především zhotovení, oprava, úprava, údržba věci či jiný hmotně zachytitelný výsledek lidské činnosti sjednaný ve smlouvě.²⁰

Nedošlo-li ke zhotovení díla na počkání²¹ byl zhotovitel povinen dle § 632 zákona 40/1964 Sb. vydat objednateli písemné potvrzení o převzetí objednávky. Potvrzení muselo obsahovat označení předmětu díla, a dále jeho rozsah, jakost, cenu za provedení díla a dobu jeho zhotovení.

„Účelem písemného potvrzení je umožnit objednateli, aby prokázal, co je obsahem smlouvy. Potvrzení samo však nepředstavuje písemnou formu smlouvy, ale je jen písemným osvědčením o již uzavřené smlouvě.“²²

3.4.2 Práva a povinnosti zhotovitele

Zhotovitel byl povinen dle § 633 odstavce 1 zákona 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů provést dílo podle smlouvy řádně a v dohodnuté době. Byla-li pro provedení díla stanovena závazná technická norma, muselo provedení odpovídat této normě.

Povinností provést dílo řádně se rozuměla povinnost zhotovitele postupovat při výrobě díla odborně.²³ Zhotovitel měl za povinnost dokončit dílo bez zbytečného odkladu.²⁴

¹⁹ JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 5. Vyd. Praha: C. H. Beck, 1999. 1237 s.

²⁰ ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan a kol. *Občanské právo hmotné 2*. 5. Vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009. 552 s.

²¹ O zhotovení díla na počkání se jednalo tehdy, když se objednatel nacházel nepřetržitě v místě, kde zhotovitel prováděl svá díla.

²² JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 5. Vyd. Praha: C. H. Beck, 1999. 1237 s.

²³ Tzn. kvalifikovaným způsobem

²⁴ ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan a kol. *Občanské právo hmotné 2*. 5. Vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009. 552 s.

Podle § 633 odstavce 2 zákona č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů na obsahu smlouvy a povaze díla závisí, zda byl zhotovitel povinen provést je osobně, nebo zda byl oprávněn dát dílo provést třetí osobou na svoji odpovědnost.

Znamenalo to tedy, že pokud dílo, či nějakou jeho část, provedla nějaká třetí osoba, nic to neměnilo na tom, že bylo dílo provedeno na odpovědnost zhotovitele. Objednatel měl proto naprosto stejnou možnost uplatnit své právní nároky, jako kdyby zhotovitel dílo provedl osobně.²⁵

3.4.3 Práva a povinnosti objednatele

Objednatel byl především povinen zaplatit cenu díla. Splatnost ceny obvykle nastávala po dokončení díla.²⁶

Podle § 650 odstavce 1 zákona č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů byl objednatel povinen převzít věc nejpozději do jednoho měsíce od uplynutí doby, kdy věc měla být zhotovena, a byla-li věc zhotovena později, do jednoho měsíce od jejího zhotovení.

3.4.4 Odměna

Ustanovení § 634 odstavec 1 zákona č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů stanovilo, že není-li výše ceny sjednána smlouvou nebo stanovena zvláštními předpisy, je třeba poskytnou cenu přiměřenou.²⁷

Pojmem „přiměřená cena“ měl zákon na mysli cenu, která byla v daném čase zpravidla vyplácena za dílo podobných vlastností s ohledem na náročnost vypracování díla, délku zpracovávání díla apod. Cenu vyplácel objednatel zhotoviteli zpravidla po skončení díla, nebylo-li ve smlouvě určeno jinak. Pokud se dílo provádělo po částech nebo pokud

²⁵ JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 5. Vyd. Praha: C. H. Beck, 1999. 1237 s.

²⁶ ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan a kol. *Občanské právo hmotné 2*. 5. Vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009. 552 s.

²⁷ Pojem přiměřená cena byl zmíněn již v zákoně č. 141/1950 Sb. Tento pojem zde však nebyl detailně vysvětlen, na rozdíl od zákona č. 40/1996 Sb.

dílo vyžadovalo značné náklady, byl zhotovitel oprávněn požadovat po objednateli přiměřené zálohy.²⁸

Podle § 635 odstavce 1 zákona č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů byla-li cena dohodnuta podle rozpočtu, nesměla být bez souhlasu objednatele zvýšena. Práce a náklady do rozpočtu nezahrnuté bylo možné účtovat pouze tehdy, schválil-li je objednatel písemně nebo jestliže práce dodatečně písemně objednal.

Rozpočet ceny zaručoval její závaznost a úplnost, zejména tedy to, že zhotovitel nemohl rozpočtovanou cenu zvýšit. Došlo-li nějakým způsobem ke zvýšení ceny, musel na to zhotovitel neprodleně upozornit objednatele.²⁹

Ustanovení § 636 zákona č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů umožňovalo uzavřít smlouvu o dílo s cenou určenou odhadem. Tuto cenu bylo možno překročit, nesměla být však překročena podstatně. Za podstatné překročení bylo považováno zvýšení ceny o více než 10-20%, zvýšení ceny musel zhotovitel vždy odůvodnit.³⁰

3.4.5 Odstoupení od smlouvy

Podle § 642 odstavce 1 zákona č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů až do zhotovení díla mohl objednatel od smlouvy odstoupit; byl však povinen zaplatit zhotoviteli částku, která připadala na práce již vykonané, pokud zhotovitel nemohl jejich výsledek použít jinak a nahradit mu účelně vynaložené náklady.

Objednatel mohl od smlouvy odstoupit z jakéhokoliv důvodu, dokonce i bez udání důvodu. Odstoupením od smlouvy se smlouva rušila.³¹

Podle § 642 odstavce 2 zákona č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů objednatel byl oprávněn odstoupit od smlouvy i tehdy, bylo-li zřejmé, že dílo nebude včas hotovo nebo nebude provedeno řádně, a jestliže zhotovitel neučinil nápravu ani v poskytnuté přiměřené lhůtě.

²⁸ JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 5. Vyd. Praha: C. H. Beck, 1999. 1237 s.

²⁹ ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan a kol. *Občanské právo hmotné 2*. 5. Vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009. 552 s.

³⁰ ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan a kol. *Občanské právo hmotné 2*. 5. Vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009. 552 s.

³¹ JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 5. Vyd. Praha: C. H. Beck, 1999. 1237 s.

3.5 Smlouva o dílo v zákoně č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníku

3.5.1 Úvodem

Podle § 536 odstavce 1 zákona č. 513/1991 Sb. smlouvou o dílo se zavazoval zhotovitel k provedení určitého díla a objednatel se zavazoval k zaplacení ceny za jeho provedení.

Smlouva o dílo se uzavírala zpravidla za účelem zhotovení nějaké věci, dále montáže, údržby, opravy případně úpravy nějaké konkrétní věci.³²

3.5.2 Práva a povinnosti zhotovitele

Podle § 537 odstavce 1 zákona č. 513/1991 Sb. zhotovitel byl povinen provést dílo na svůj náklad a na své nebezpečí ve sjednané době, jinak v době přiměřené s přihlédnutím k povaze díla.

Pokud nebylo ve smlouvě ujednáno jinak, nebyl zhotovitel při vykonávání díla vázán pokyny objednatele. Při své práci postupoval samostatně. Podle § 538 zákona č. 513/1991 Sb. mohl zhotovitel přenechat zhotovení díla jiné osobě, nesl však za tuto osobu odpovědnost.³³

3.5.3 Práva a povinnosti objednatele

Podle § 537 odstavce 2 zákona č. 513/1991 Sb. objednatel byl povinen provedené dílo převzít.³⁴

Podle § 539 odstavce 1 zákona č. 513/1991 Sb. věci, které měl objednatel podle smlouvy opatřit k provedení díla, byl povinen předat zhotoviteli v době určené ve smlouvě, jinak bez zbytečného odkladu po uzavření smlouvy.

Nezvládl-li objednatel poskytnout potřebné věci včas, mohl mu zhotovitel stanovit přiměřenou lhůtu na nápravu, případně si po uplynutí lhůty opatřit potřebné věci sám.³⁵

³² PLÍVA, Stanislav. *Obchodní závazkové vztahy*. 2. Vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009. 340 s.

³³ ŠTENGLOVÁ, Ivana, PLÍVA, Stanislav, TOMSA, Miloš. *Obchodní zákoník. Komentář*. 13. Vyd., Praha: C. H. Beck, 2010. 1477 s.

³⁴ Tato povinnost byla platná pouze v případě, kdy bylo dílo provedeno řádně, tzn. bez vad.

³⁵ ŠTENGLOVÁ, Ivana, PLÍVA, Stanislav, TOMSA, Miloš. *Obchodní zákoník. Komentář*. 13. Vyd., Praha: C. H. Beck, 2010. 1477 s.

Podle § 540 odstavce 1 zákona č. 513/1991 Sb. objednatel nesl nebezpečí škody na věcech, které opatřil k provedení díla, a zůstával jejich vlastníkem až do té doby, kdy se zpracováním staly součástí předmětu díla.³⁶

Zhotovitel byl v tomto případě v pozici skladovatele. Po dokončení díla byl povinen vrátit objednateli nezpracované věci, jež nevyužil k výrobě díla. Podle § 551 zákona č. 513/1991 Sb. byl zhotovitel povinen upozornit objednatele, pokud se mu převzaté věci nezdály příliš vhodné k provedení díla.³⁷

Podle § 550 zákona č. 513/1991 Sb. objednatel byl oprávněn kontrolovat provádění díla.

3.5.4 *Cena*

Podle § 546 odstavce 1 zákona č. 513/1991 Sb. objednatel byl povinen zhotoviteli zaplatit cenu dohodnutou ve smlouvě, nebo určenou způsobem stanoveným ve smlouvě. Nebyla-li cena takto dohodnutá nebo určitelná byl objednatel povinen zaplatit cenu, která se obvykle platila za srovnatelné dílo v době uzavření smlouvy za obdobných obchodních podmínek.

Pokud se cena určila na základě rozpočtu, jehož úplnost nebyla zaručena, mohl zhotovitel požadovat přiměřené zvýšení ceny, došlo-li k nepředvídatelným činnostem navíc. Právo na splatnost odměny vznikalo zhotoviteli provedením díla³⁸ a jeho předáním objednateli v místě stanoveném smlouvou.³⁹

Podle § 547 odstavce 3 zákona č. 513/1991 Sb. byla-li cena určena na základě rozpočtu, který podle smlouvy se považuje za nezávazný, může se zhotovitel domáhat, aby bylo určeno zvýšení ceny o částku, o níž nevyhnutelně převyšší náklady účelně vynaložené zhotovitelem, náklady zahrnuté do rozpočtu.

³⁶ Obchodní zákoník na rozdíl od občanských zákoníků řešil podrobně případy, kdy objednatel předával zhotoviteli věci potřebné k uskutečnění díla.

³⁷ PLÍVA, Stanislav. *Obchodní závazkové vztahy*. 2. Vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009. 340 s.

³⁸ Řádným ukončením díla

³⁹ PLÍVA, Stanislav. *Obchodní závazkové vztahy*. 2. Vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009. 340 s.

3.5.5 Vady na díle

Podle § 560 odstavce 1 zákona č. 513/1991 Sb. dílo mělo vady, jestliže provedení díla neodpovídalo výsledku určenému ve smlouvě.

„Obchodní zákoník stanovoval odpovědnost zhotovitele pouze za ty vady, které mělo dílo v době předání. Za vady vzniklé později ze zákona zhotovitel neodpovídal.“⁴⁰ Oproti tomu objednatel měl za povinnost nechat dílo prohlédnout co nejdříve po jeho převzetí. Účelem této kontroly bylo odhalit všechny zjevné vady na díle.⁴¹ Kontrolu díla po jeho dokončení řešil pouze obchodní zákoník, v občanském zákoníku to upraveno nebylo.

3.6 Smlouva o dílo v zákoně č. 89/2012 Sb., novém občanském zákoníku

Nový občanský zákoník si stanovil za cíl především odstranit dualismus smlouvy o dílo v občanském zákoníku a v obchodním zákoníku. Hmotné zachycení díla si nový občanský zákoník bere z obchodního zákoníku, nehmotné zachycení si bere z dřívějšího občanského zákoníku. Nově se v platném občanském zákoníku objevuje dílo s nehmotným výsledkem.⁴²

Podle § 2631 zákona č. 89/2012 Sb. spočívá-li dílo v jiném výsledku činnosti, než je zhotovení věci nebo údržba, oprava či úprava věci, postupuje zhotovitel při této činnosti, jak bylo ujednáno a s odbornou péčí tak, aby dosáhl výsledku činnosti určeného ve smlouvě.

Dílo je pojato jako činnost, kterou vykonává zhotovitel samostatně, podle vlastního rozvrhu, za použití vlastních prostředků a na vlastní riziko. Jeho práce nepodléhá doзору objednatele.⁴³

Podle § 2587 zákona č. 89/2012 Sb. dílem se rozumí zhotovení určité věci, nespadá-li pod kupní smlouvu, a dále údržba, oprava nebo úprava věci, nebo činnost s jiným výsledkem. Dílem se rozumí vždy zhotovení, údržba, oprava nebo úprava stavby nebo její části.

⁴⁰ ŠTENGLOVÁ, Ivana, PLÍVA, Stanislav, TOMSA, Miloš. *Obchodní zákoník. Komentář*. 13. Vyd., Praha: C. H. Beck, 2010. 1477 s.

⁴¹ ŠTENGLOVÁ, Ivana, PLÍVA, Stanislav, TOMSA, Miloš. *Obchodní zákoník. Komentář*. 13. Vyd., Praha: C. H. Beck, 2010. 1477 s.

⁴² MAREK, Karel. Smlouva o dílo. *Rekodifikace & Praxe*, 2013, č. 2, s. 28

⁴³ MAREK, Karel. Smlouva o dílo. *Rekodifikace & Praxe*, 2013, č. 2, s. 29

„Zákon jako primární způsob provádění díla vymezuje provedení díla osobně zhotovitelem.“⁴⁴ Zhotovitel však může nechat dílo provést pod osobním vedením.⁴⁵ Pokud dílo provádí jiná osoba, nese za ni zhotovitel plnou odpovědnost.⁴⁶

Ustanovení § 2590 zákona č. 89/2012 Sb. charakterizuje povinnosti zhotovitele. Podle § 2590 odstavce 1 zákona č. 89/2012 Sb. zhotovitel provede dílo s potřebnou péčí v ujednaném čase a obstará vše, co je k provedení díla potřeba.

Materiál potřebný k vyrobení díla zajišťuje zpravidla zhotovitel, ten je zodpovědný za spolehlivost a vhodnost materiálu ke zhotovení díla. Zajišťování materiálu objednatelem je případ spíše ojedinělý.⁴⁷ Dříve bylo běžné, že materiál potřebný k vyrobení díla zajišťoval objednatel, ovšem současná úprava obstarání materiálu zhotovitelem je lepší variantou už jen z toho důvodu, že zhotovitel se ve svém oboru orientuje a tudíž má přehled, který materiál je pro výrobu díla nejvhodnější. Jediným úskalím u tohoto způsobu může být cena za materiál. Zhotovitel díla zpravidla nemá zájem na tom, aby cena za dílo byla co nejnižší.

Provedení díla je vždy úplatné, objednatel je povinen zaplatit za dílo sjednanou částku. Cena se určuje několika způsoby.⁴⁸ Lze stanovit pevnou částku, lze určit způsob určení ceny, lze cenu stanovit odhadem. Pokud se ve smlouvě nestanoví cena, platí se cena obvyklá.⁴⁹ U složitějšího díla lze určit cenu rozpočtem, u kterého je důležité, zdali je zaručena jeho úplnost či ne. Pokud je zaručena úplnost rozpočtu, není možné s konečnou částkou hýbat, pokud úplnost rozpočtu zaručena není, lze konečnou cenu ještě navýšit.⁵⁰

Podle § 2625 zákona č. 89/2012 Sb., je-li cena díla určena s odkazem na skutečný rozsah práce a její hodnotu nebo na hodnotu použitých věcí a výši dalších nákladů, vyúčtuje zhotovitel na žádost objednatele dosavadní postup prací, jakož i dosud vynaložené náklady.

Objednatel je oprávněn provádět kontrolu díla v určitém stupni výroby, jenž je dohodnut ve smlouvě. Zhotovitel zve objednatele na kontrolu dohodnutým způsobem. Zákon nevymezuje konkrétní úpravu tohoto pozvání na kontrolu, lze to tedy řešit např.

⁴⁴ ŠTANDERA, Jan. *Smlouva o dílo v novém občanském zákoníku*. 1. Vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, 191 s.

⁴⁵ Zhotovitel nemusí být nutně tvůrcem díla, s tímto pojetím se setkáváme již v zákoně č. 513/1991 Sb.

⁴⁶ ŠTANDERA, Jan. *Smlouva o dílo v novém občanském zákoníku*. 1. Vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, 191 s.

⁴⁷ RABAN, Přemysl a kol. *Občanské právo hmotné*. 1. Vyd. Brno: Václav Klemm, 2013, 476 s.

⁴⁸ Zákon č. 40/1964 Sb. také umožňoval sjednat cenu pevnou částkou, odhadem, nebo ji určit podle rozpočtu.

⁴⁹ Obvyklá cena je taková, která se platí za totožné či srovnatelné dílo uzavřené za obdobných smluvních podmínek v době uzavření smlouvy.

⁵⁰ RABAN, Přemysl a kol. *Občanské právo hmotné*. 1. Vyd. Brno: Václav Klemm, 2013, 476 s.

telefonem, emailem, dopisem, ústně apod.⁵¹ Povinnost zhotovitele, zvát objednatele na kontrolu díla v určitém stupni výroby, je novinkou. Je to však věc zcela logická, neboť pokud jsou smluvní strany dohodnuté na kontrole díla v určitém stupni výroby, zhotovitel vyzve objednatele ke kontrole právě v okamžiku, kdy dílo dosáhne dohodnutého stupně výroby. Tímto způsobem to funguje v zahraničí.

Podle § 2593 zákona č. 89/2012 Sb. objednatel má právo kontrolovat provádění díla. Zjistí-li, že zhotovitel porušuje svou povinnost, může požadovat, aby zhotovitel zajistil nápravu a prováděl dílo řádným způsobem. Neučiní-li tak zhotovitel ani v přiměřené době, může objednatel odstoupit od smlouvy, vedl-li by postup zhotovitele nepochybně k podstatnému porušení smlouvy.

Splnění smlouvy o dílo vzniká okamžikem, kdy je dílo hotové a připravené k předání objednateli. Hotové dílo je takové, které je schopné sloužit účelu, pro který bylo vyrobeno. Zhotovitel musí objednatele informovat o možnosti převzetí díla. Dílo musí být předáno společně s doklady, které se k němu vztahují. Povinností objednatele je převzít dílo bez zbytečného odkladu. Objednatel má dvě možnosti převzetí, buď převezme dílo bez výhrad, nebo s výhradami.⁵² S výhradami ho může převzít pouze tehdy, když má dílo zjevné vady nebo nedostatky. Tyto vady nebo nedostatky musí objednatel jasně definovat. Podobně jako v případě kupní smlouvy, lze i u smlouvy o dílo, poskytnou záruku. Záruční doba počíná běžet okamžikem předání díla.⁵³ Možnost převzít dílo s výhradami nebo bez výhrad je novinka v občanském zákoníku. Jedná se o užitečnou věc, jelikož pokud jsou na díle zjevné nedostatky, lze to touto cestou nějakým způsobem vyřešit.

Podle § 2608 odstavce 2 zákona č. 89/2012 Sb. převzetím nabývá objednatel vlastnické právo k věci a přechází na něho nebezpečí škody na věci, nestalo-li se tak již dříve.

⁵¹ ŠTANDERA, Jan. *Smlouva o dílo v novém občanském zákoníku*. 1. Vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, 191 s.

⁵² V zákonech č. 40/1964 Sb. a č. 513/1991 Sb. nenajdeme tyto dvě možnosti převzetí díla.

⁵³ RABAN, Přemysl a kol. *Občanské právo hmotné*. 1. Vyd. Brno: Václav Klemm, 2013, 476 s.

3.6.1 Dílo s nehmotným výsledkem

Podle § 2632 zákona č. 89/2002 Sb. není-li předmětem díla hmotná věc, odevzdá zhotovitel výsledek své činnosti objednateli. Dílo s nehmotným výsledkem se považuje za předané, je-li dokončeno a zhotovitel umožní objednateli jeho užití.⁵⁴

Zhotovitel má odpovědnost za samostatné provedení díla s nehmotným výsledkem. Buď tedy vytváří dílo sám, nebo ho vytváří jiná osoba pod jeho přímým vedením tak, aby výsledné dílo s nehmotným výsledkem odpovídalo smlouvě. Zákon po zhotoviteli díla s nehmotným výsledkem vyžaduje odbornou péči, na rozdíl od díla s hmotným výsledkem, kdy je po zhotoviteli požadována pouze péče potřebná. Příkladem smlouvy o dílo s nehmotným výsledkem může být instalace počítačového programu, konfigurace dat v počítači, příprava projektu nebo posudku.⁵⁵

3.6.2 Zhotovení stavby

Zhotovení stavby lze nalézt již v zákoně č. 40/1964 Sb. Podle § 651 zákona č. 40/1964 Sb. zhotovovala-li se objednateli stavba na objednávku, odpovídal zhotovitel za poškození nebo zničení stavby až do převzetí zhotovené stavby, ledaže by ke škodě došlo i jinak.

Pokud byla příčinou poškození díla nějaká živelná událost nebo jiné okolnosti, které neměly žádnou souvislost s prováděním díla, neměl zhotovitel odpovědnost za tuto škodu.⁵⁶

Podle § 646 odstavce 3 zákona č. 40/1964 Sb. u zhotovení stavby byla záruční doba tři roky. Prováděcí předpis mohl stanovit, že u některých částí staveb mohla být záruční doba kratší, nejméně však osmnáct měsíců.

„Pro výstavbu je typické spolupůsobení, tj. plnění jednotlivých povinností, na nichž je závislé včasné plnění partnerů (subdodavatelů).“⁵⁷ Subdodavatelé jsou společně se zhotovitelem nerozdílně zavázáni ohledně prací, které na stavbě provádějí. „Způsob komunikace mezi objednatelem a zhotovitelem, popřípadě dalšími osobami zúčastněnými

⁵⁴ Zákon č. 513/1991 Sb. řešil pouze předmět díla, jehož výsledek činnosti byl chráněn právem z průmyslového nebo jiného duševního vlastnictví, ovšem nehmotné dílo jako takové ošetřené neměl.

⁵⁵ RABAN, Přemysl a kol. *Občanské právo hmotné*. 1. Vyd. Brno: Václav Klemm, 2013, 476 s.

⁵⁶ JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 5. Vyd. Praha: C. H. Beck, 1999. 1237 s.

⁵⁷ MAREK, Karel. *Smlouva o dílo. Rekodifikace & Praxe*, 2013, č. 2, s. 29

na dodavatelském systému výstavby je zajišťován stavebním deníkem. Povinnost vést jej ukládá stavební právo.⁵⁸ Stavební deník se vede od zahájení prací na staveništi až po dokončení stavby.⁵⁹

Podle § 2628 zákona č. 89/2012 Sb. objednatel nemá právo odmítnout převzetí stavby pro ojedinělé drobné vady, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání užívání stavby funkčně nebo esteticky, ani její užívání podstatným způsobem neomezuji.

U staveb totiž není možné se ojedinělým drobným vadám vyhnout, zejména například u nátěrů. V minulosti se stávalo, že zhotovitel se kvůli nějaké banalitě (například prasklá okenní tabulka či dlaždička) dostal do prodlení s poměrně velkými následky.⁶⁰

3.6.3 Právo stavby

Podle § 1240 odstavce 1 zákona č. 89/2012 Sb. pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou.

„U práva stavby se jedná o právní vztah mezi stavebníkem (jako oprávněným z práva stavby) a vlastníkem pozemku.“⁶¹ Stavba, kterou si stavebník postaví na cizím pozemku, na základě tohoto práva, se nestává součástí tohoto pozemku ani samostatnou věcí. Právo stavby je možné vytvořit k již existující stavbě, musí však jít o stavbu jako celek, jelikož není možné vytvořit právo stavby pouze k části stavby.⁶²

Podle § 1243 odstavce 1 zákona č. 89/2012 Sb. právo stavby se nabývá smlouvou, vydržením, anebo, stanoví-li tak zákon, rozhodnutím orgánu veřejné moci. Podle § 1243 odstavce 2 zákona č. 89/2012 Sb. právo stavby zřízené smlouvou vzniká zápisem do veřejného seznamu. Zápisu do veřejného seznamu podléhá i právo stavby vzniklé rozhodnutím orgánu veřejné moci.

⁵⁸ RABAN, Přemysl a kol. *Občanské právo hmotné*. 1. Vyd. Brno: Václav Klemm, 2013, 476 s.

⁵⁹ RABAN, Přemysl a kol. *Občanské právo hmotné*. 1. Vyd. Brno: Václav Klemm, 2013, 476 s.

⁶⁰ ELIÁŠ, Karel. Smlouva o dílo dnes a zítra. *Právní rádce*, 2013, č. 7, s. 30

⁶¹ ACHOUR, Gabriel. PELIKÁN, Martin. Právo stavby podle nového občanského zákoníku. *Stavební právo-Bulletin*, 2014, s. 17

⁶² ACHOUR, Gabriel. PELIKÁN, Martin. Právo stavby podle nového občanského zákoníku. *Stavební právo-Bulletin*, 2014, s. 17

Jako veřejný seznam je zákonem považován katastr nemovitostí. Právo stavby nevzniká automaticky po uzavření smlouvy o zřízení práva stavby (případně smlouvy o právu stavby), nýbrž až zápisem do katastru nemovitostí.⁶³

Podle § 1244 odstavce 1 zákona č. 89/2012 Sb. právo stavby lze zřídit jen jako dočasné, nesmí být zřízeno na více než 99 let. Poslední den doby, na kterou je právo stavby zřízeno, musí být patrný z veřejného seznamu. Zároveň podle § 1244 odstavce 2 zákona č.89/2012 Sb. nabyli-li stavebník právo stavby vydržením, nabývá je na dobu 40 let. Jsou-li pro to spravedlivé důvody, může soud dobu, na kterou je právo stavby zřízeno, k návrhu dotčené strany zkrátit nebo prodloužit.⁶⁴

Podle § 1251 odstavce 1 zákona č. 89/2012 Sb. smlouvy může stavebníku uložit, aby stavbu provedl do určité doby. Zároveň podle § 1251 odstavce 2 zákona č. 89/2012 Sb., není-li nic jiného ujednáno, má stavebník povinnost udržovat stavbu v dobrém stavu. Smlouva může stavebníkovi uložit povinnost stavbu pojistit.

V praxi to bývá tak, že se ve smlouvě o zřízení práva stavby (případně ve smlouvě o právu stavby), uvádí termín, kdy má být stavba stavebníkem dokončena, jelikož je to v zájmu obou smluvních stran.⁶⁵

Podle § 1254 zákona č. 89/2012 Sb. stavebník má předkupní právo k pozemku a vlastník pozemku má předkupní právo k právu stavby. Ujednají-li si strany něco jiného, zapíše se to do veřejného seznamu.

„Jedná se o tzv. zákonné předkupní právo. Toto předkupní právo logicky vychází ze skutečnosti, že rozdílné vlastnictví pozemku a stavby na něm zřízené (která navíc není samostatnou nemovitou věcí, ale součástí práva stavby) by mělo být dlouhodobě výjimkou.“⁶⁶

⁶³ ACHOUR, Gabriel. PELIKÁN, Martin. Právo stavby podle nového občanského zákoníku. *Stavební právo-Bulletin*, 2014, s. 19

⁶⁴ V zákoně č. 86/1912 bylo právo stavby koncipováno jako právo věcné, které mohlo být zřízeno minimálně na 30 let a maximálně na 80 let.

⁶⁵ ZIMA, Petr. K některým otázkám práva stavby podle nového občanského zákoníku. *Diskuze*, 2014, PR 5/2014, s. 181

⁶⁶ ACHOUR, Gabriel. PELIKÁN, Martin. Právo stavby podle nového občanského zákoníku. *Stavební právo-Bulletin*, 2014, s. 23,24

3.7 Závěr teoretické části

Jedním z hlavních kritérií při tvorbě nového občanského zákoníku byl požadavek odstranit dualismus smlouvy o dílo v občanském zákoníku a obchodním zákoníku. Tento požadavek byl splněn, smlouva o dílo se nyní nalézá pouze v zákoníku občanském. Co se týče pojetí díla, tak to zůstává stále stejné. Stejně také zůstává to, že zhotovitel díla nemusí být nutně zároveň jeho tvůrcem. Nese však osobní odpovědnost za zhotovení díla.

Za veliké plus u nového občanského zákoníku považuji to, že zhotovitel si materiál potřebný k vyrobení díla shání sám. Dříve materiál obstarával objednatel. Podle mého názoru zhotovitel ví lépe než objednatel, který materiál k výrobě potřebuje a kde si ho obstarat.

Převzetí díla je podle nového občanského zákoníku dvojího typu. Převzetí díla s výhradami nebo převzetí díla bez výhrad. Podle nového občanského zákoníku nemůže objednatel odmítnout převzetí díla pro drobné ojedinělé vady. Tento fakt považuji za velice důležitý, protože co se týče hlavně staveb, tak tam se drobným vadám nelze v podstatě vyhnout.

Nově lze v občanském zákoníku nalézt také dílo s nehmotným výsledkem a zhotovení stavby. Nový občanský zákoník tyto záležitosti rozebírá poměrně podrobně, ve starém občanském zákoníku nebo obchodním zákoníku nebyly tyto případy rozebrány detailně, což není dobré, jelikož v praxi k těmto skutečnostem reálně dochází.

4 Praktická část

4.1 Úvod

Praktická část bakalářské práce se zabývá prováděním stavby. Nejprve jsou rozebrány jednotlivé fáze provádění stavby, kterých je pět. Konkrétně se jedná o územní řízení, stavební povolení, přípravu stavby, realizaci stavby a předání stavby. Dále jsou uvedeny problémy, jež mohou nastat v průběhu stavby. Poslední část praktické části tvoří případová studie. Případová studie byla prováděna u stavební firmy sídlící v Praze. Kapitola 5.2 Fáze provádění stavby a kapitola 5.3 Problémy, které se mohou vyskytnout v průběhu stavby, čerpají především z výsledků rozhovorů, provedených se zaměstnanci stavební firmy. Přepis rozhovorů lze nalézt v Příloze č. 7.

4.2 Fáze provádění stavby

4.2.1 *Územní řízení*

Podle § 84 odstavce 1 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, územní rozhodnutí vydává příslušný stavební úřad na základě územního řízení nebo zjednodušeného územního řízení.⁶⁷

Dále podle § 90 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu s vydanou územně plánovací dokumentací, s cíly a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou dokumentaci, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

Při zadání stavby je prvním krokem vypracování dokumentace, která je potřebná pro veřejnoprávní řízení týkající se povolení umístění stavby.⁶⁸

⁶⁷ Zjednodušené územní řízení může proběhnout pokud se záměr týká zastavěného území, záměr nevyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí, žádost obsahuje všechny předepsané náležitosti a je doložena závaznými stanovisky dotčených orgánů včetně souhlasu se zjednodušeným územním řízením.

⁶⁸ RABAN, Přemysl a kol. *Občanské právo hmotné*. 1. Vyd. Brno: Václav Klemm, 2013, 476 s.

4.2.2 Stavební povolení

Podle § 110 odstavce 1 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, žádost o stavební povolení obsahuje kromě obecných náležitostí základní údaje o požadovaném záměru a identifikační údaje o pozemcích a stavbách. Odstavec 2 nadále definuje další dokumenty, které stavebník připojuje k žádosti o stavební povolení.

Podle § 115 odstavce 1 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů ve stavebním povolení stavební úřad stanoví podmínky pro provedení stavby, a pokud je to třeba, i pro její užívání, a rozhodne o námitkách účastníků řízení. Podmínkami zabezpečí ochranu veřejných zájmů a stanoví zejména návaznost na jiné podmiňující stavby a zařízení, dodržení obecných požadavků na výstavbu, včetně požadavků na bezbariérové užívání stavby, popřípadě technických norem. Podle potřeby stanoví, které fáze výstavby mu stavebník oznámí za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby; může též stanovit, že stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu.

Projektová dokumentace zahrnuje nejprve dokumentaci určenou k veřejnoprávnímu řízení o povolení umístění stavby (projekt k vydání územního rozhodnutí), dále dokumentaci určenou k veřejnoprávnímu povolení provedení stavby (projekt pro stavební povolení) a nakonec dokumentaci určenou k vlastnímu provedení stavby (projekt pro realizaci stavby). Osoba, která se zavazuje vypracovat projektovou dokumentaci, se nazývá projektant nebo architekt.⁶⁹

4.2.3 Příprava stavby

Podle § 115 odstavce 3 zákona č. 183/2006 Sb. po dni nabytí právní moci stavebního povolení stavební úřad zašle stavebníkovi jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle vlastníkovvi stavby, pokud není stavebníkem.

Samotná příprava stavby začíná před zahájením stavebních prací a probíhá částečně i během stavby. Při přípravě stavby si zhotovitel vybírá v dostatečném předstihu své

⁶⁹ RABAN, Přemysl a kol. *Občanské právo hmotné*. 1. Vyd. Brno: Václav Klemm, 2013, 476 s.

subdodavatele.⁷⁰ Dostatečná časová rezerva není nutná pouze na domluvu podmínek zakázky a jejich potvrzení ve smlouvě, ale i na přípravu a výrobu některých konstrukcí. Jako příklad uvedu výrobu oken a dveří na zakázku, výrobu lepeného krovu, nebo výrobu prefabrikovaných prvků.

4.2.4 Realizace stavby

Podle § 98 zákona č. 183/2006 Sb. státní stavební dohled zajišťuje ochranu veřejných zájmů, jakož i práv a právem chráněných zájmů právnických a fyzických osob, vyplývajících z tohoto zákona, z předpisů vydaných k jeho provedení, ze zvláštních předpisů, z územně plánovací dokumentace, z územních rozhodnutí, z provádění stavby nebo její změny, z vlastností stavby při jejím užívání, z odstranění stavby a z provádění terénních úprav, prací a zařízení podle tohoto zákona.

Stavební dozor dohlíží na průběh stavby a provádí ho odborník, který má vysokoškolské vzdělání v oboru stavebním nebo architektonickém, případně středoškolské vzdělání s maturitou ve stavebním oboru plus minimálně tříletou praxi při provádění staveb.⁷¹

Komunikaci mezi zhotovitelem a objednatelem o průběhu stavby zprostředkovává stavební deník. Povinnost vést stavební deník ukládá § 157 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Stavební deník je nutné vést od zahájení prací na staveništi až do úplného dokončení stavby. Do stavebního deníku jsou zaznamenávány veškeré informace týkající se stavby, např. zdali je dodržována projektová dokumentace, výsledky provedených kontrol, dílčí přejímky ukončených prací nebo zjištěné škody. Stavební deník lze také použít jako důkazní materiál v případě rozporů.⁷²

4.2.5 Předání stavby

Podle § 77 zákona č. 183/2006 Sb. kolaudační řízení provádí stavební úřad, který vydal stavební povolení nebo povolil terénní úpravy, těžební a jim podobné nebo s nimi související práce, jakož i informační, reklamní a propagační zařízení. Podle § 79 odstavce

⁷⁰ Subdodavatel může být fyzická nebo právnická osoba, která se zavazuje provést pro zhotovitele dohodnutou dílčí část stavby.

⁷¹ ŠTANDERA, Jan. *Smlouva o dílo v novém občanském zákoníku*. 1. Vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, 191 s.

⁷² RABAN, Přemysl a kol. *Občanské právo hmotné*. 1. Vyd. Brno: Václav Klemm, 2013, 476 s.

1 zákona č. 183/2006 Sb. kolaudační řízení se zahajuje na návrh stavebníka. Návrh může podat i budoucí uživatel (provozovatel), musí však stavebnímu úřadu předložit písemnou dohodu se stavebníkem o užívání stavby.

Podle § 82 odstavce 1 zákona č. 183/2006 Sb. kolaudačním rozhodnutím se povoluje užívání stavby k určenému účelu, a je-li to zapotřebí, stanoví se podmínky pro užívání stavby.

Objednatel nemá právo odmítnout převzetí stavby pro ojedinělé drobné vady. Možností je vymezit si demonstrativně ve smlouvě, jaké vady budou při předání stavby považovány za drobné. V případě, že je stavba provedena vadně, odpovídá společně se zhotovitelem za vady na stavbě také subdodavatelé, projektant a stavební dozor. Pokud se zhotoviteli povede prokázat, že vada na stavbě byla způsobena chybou stavební dokumentace, případně selháním dozoru, je zproštěn odpovědnosti za tuto vadu na stavbě.⁷³

4.3 Problémy, které se mohou vyskytnout v průběhu stavby

Smlouva o dílo nemá zákonem předepsanou písemnou formu. Ve většině případů ji však smluvní strany společně sepisují. Je to dobré zejména pro přesné určení předmětu díla a také k definici povinností smluvních stran.

V případě provádění díla třetí osobou bývá ve smlouvě uvedeno určení subdodavatele případně subdodavatelů, uvedena kvalita materiálu a kvalita práce a především termín vyhotovení. Subdodavatelé získávají za provedení své práce smluvenou částku, část odměny je i tzv. zádržné. Zádržné je část odměny vyplácená subdodavatelům až po uplynutí záruční doby, což je v případě stavby pět let. Zádržné činí většinou 10-15%, záleží na rozsahu a druhu práce. Výše zádržného i termín jeho vyplacení se určuje při domluvě smlouvy.

Kontrola průběhu stavby bývá zajištěna zpravidla technickým dozorem. Ten dohlíží na dodržování projektové dokumentace a odhaluje případné vady na stavbě. Výsledky kontrol jsou zapisovány buď do stavebního deníku, nebo je pořízen zápis z kontrolního dne. Vyzvání objednatele ke kontrole stavby v určitém stupni vývoje je pro

⁷³ ŠTANDERA, Jan. *Smlouva o dílo v novém občanském zákoníku*. 1. Vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, 191 s.

stavbyvedoucího výhodné, lze tak předejít pozdějším dohadům, protože zjištěné vady se mohou odstranit ihned.

Jedním z důležitých faktorů ovlivňujících výstavbu jsou klimatické poměry. Jiné podmínky nastávají v zimním období a jiné v letním období. Jedná-li se o zimní období, je nutné zajistit např. vytápění stavby nebo zakoupit nemrznoucí přísady do materiálů jako je beton apod. Jedná-li se naopak o letní období je potřeba zajistit např. kropení použitých materiálů nebo zakrývání jednotlivých částí stavby apod.

4.4 Případová studie

4.4.1 *Úvodem*

Podklady pro praktickou část bakalářské práce poskytla stavební firma se sídlem v Praze. Jedná se o střední stavební firmu, která má formu akciové společnosti a nepřeje si být jmenována. Firma již dlouhodobě působí na stavebním trhu a ve svém oboru se dobře vyzná.

Zaměstnanci stavební firmy mi poskytli potřebné podklady a zázemí pro zpracování bakalářské práce. K dispozici jsem měl již uzavřené smlouvy o dílo na referenční stavbu (s investorem i subdodavatelem), záznamy z výběrových řízení, cenové nabídky subdodavatelů, rozpočet a jeho dělení na jednotlivé zakázky. Dále byla možnost zúčastnit se několika výběrových řízení, od vstupního kola, upřesňování požadavků až po konečný výběr subdodavatele pro dílčí zakázku. Absolvoval jsem prohlídky stavby a měl jsem možnost provést řízený rozhovor se zaměstnanci firmy.

4.4.2 *Základní údaje o firmě*

Společnost má ve stavební činnosti více než šedesátiletou tradici. V roce 1992 došlo k transformaci společnosti ze státního podniku na akciovou společnost. Společnost zabezpečuje komplexní realizaci staveb, včetně staveb technicky náročných či atypických. Je držitelem certifikátů ČSN EN ISO 9001:2009, ČSN EN ISO 14001:2005 A ČSN OHSAS 18001:2008.

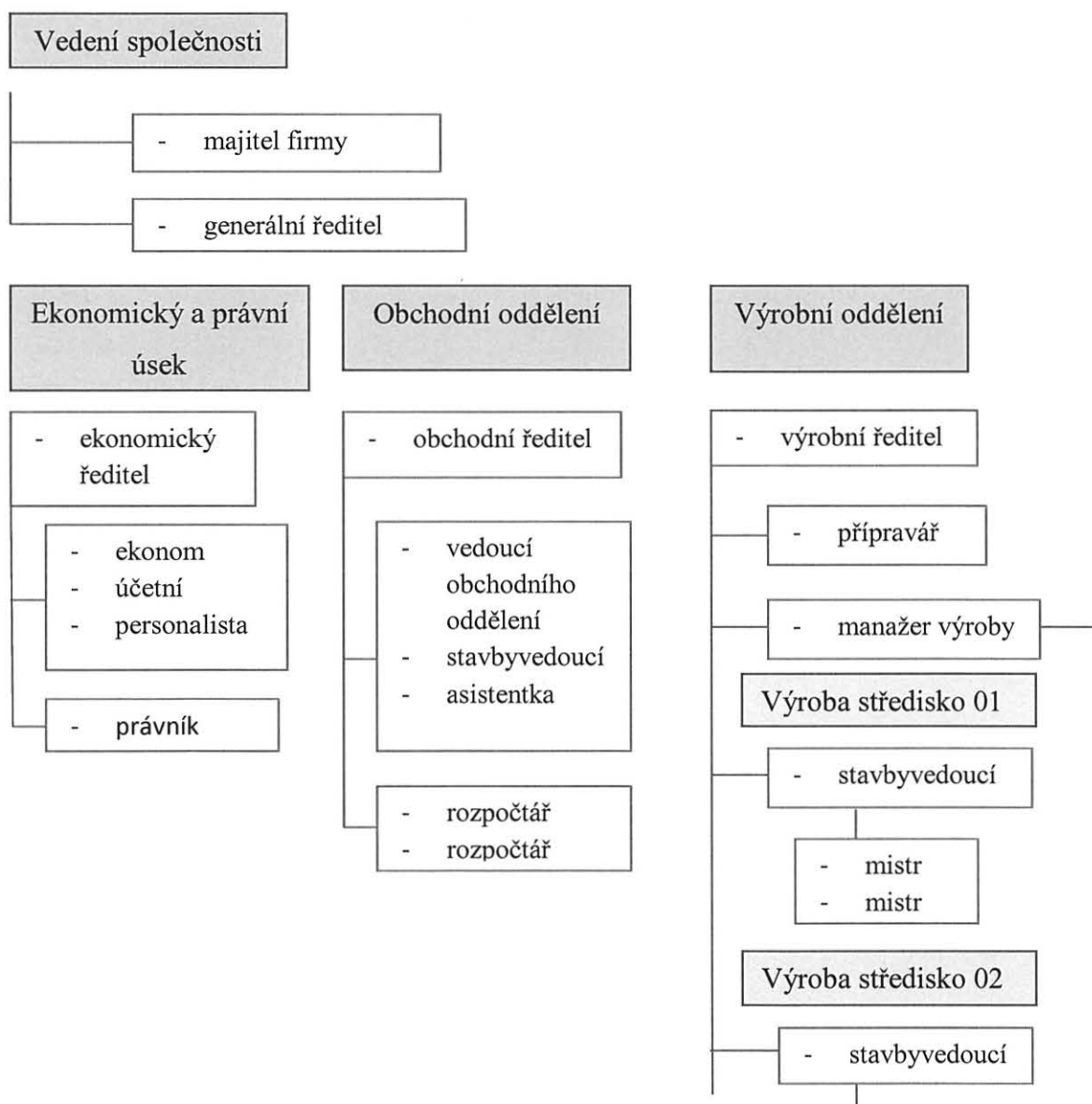
Mezi hlavní činnosti společnosti patří: kompletní výstavba obytné zástavby (bytové domy, rodinné domy, půdní vestavby, nástavby), rekonstrukce a novostavby průmyslových staveb, občanských staveb, liniových staveb a vodohospodářských staveb, výstavba a

rekonstrukce hal, revitalizace bytových domů, zateplení bytových domů, zámečnická výroba (rekonstrukce balkónů a lodžii, ocelové konstrukce apod.), služby spojené se zajišťováním dotací v rámci energetických úspor, tepelné izolace, akustické izolace, protichemické izolace, hydroizolace a protipožární izolace.

4.4.3 Organizační struktura společnosti

Ve společnosti pracuje 28 stálých zaměstnanců na různých pozicích, které jsou rozepsány níže v organizačním schéma.

Graf. 1: Organizační struktura společnosti





Zdroj: interní zdroje stavební firmy

4.4.4 Analýza hospodaření společnosti

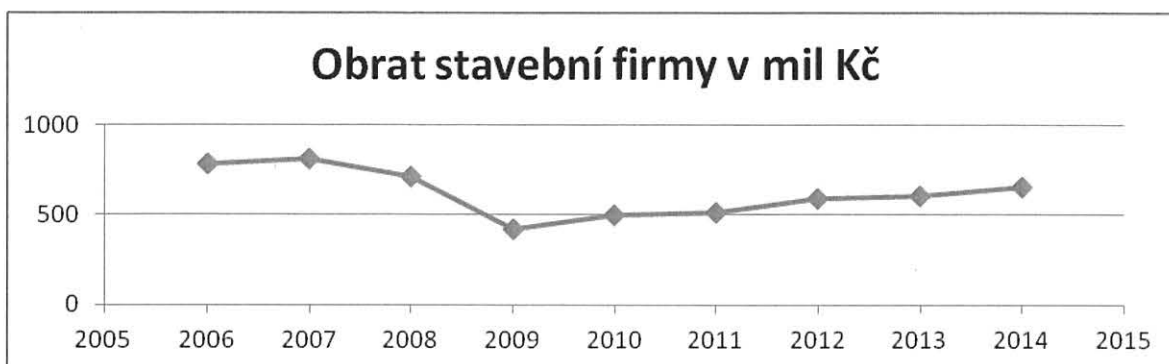
Stavební firma se zpočátku orientovala pouze na výstavbu a rekonstrukce. Postupně, od roku 2009, se v závislosti na situaci ve stavebnictví začala orientovat také na revitalizaci a zateplení panelových domů. Do budoucna chce firma postupně investovat do malých projektů na pozici developera.

Tabulka 1: Hospodaření společnosti

Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Obrat v mil Kč	784	812	716	425	501	512	589	607	659 odhad

Zdroj: interní zdroje stavební firmy

Graf. 2: Obrat společnosti



Zdroj: interní zdroje stavební firmy

4.4.5 Údaje o referenční stavbě

Jako referenční stavba, pro účely praktické části bakalářské práce, byla vybrána výstavba rodinného domu v Praze. Výběr byl prováděn mezi stavbami, u kterých byla smlouva o dílo podepsána až po datu 1. 1. 2014, a to z toho důvodu, že vstoupil v platnost zákon č. 89/2012 Sb.

Referenční stavba byla zahájena 10. února 2014 převzetím staveniště a bude dokončena 31. května 2015, investorovi bude předána 10. června 2015 a vyhodnocení stavby by mělo proběhnout do 20. června 2015. Záruční lhůta pro tuto stavbu vyprší v červnu 2020. I přes to, že tato stavba ještě není dokončená, smlouvy s dodavateli jsou již uzavřené a z ekonomických rozvah lze dobře vidět ekonomické chování a hodnocení stavby.

Nyní něco k popisu referenční stavby. Základové poměry na stavbě byly poměrně obtížné, izolace byla zvolena pomocí vodostavebného betonu a izolačních pásů. Nosné konstrukce stavby jsou vyrobeny z železobetonu a nenosné konstrukce z materiálu YTONG a POROTHERM. Hydroizolace stavby a teras je pomocí PVC fólie, zámečnické prvky jsou z nerezové oceli a podlaha je tvořena z dubových vlysů. Investor si vybral okna s bezrámovou technologií. Projekt stavby rodinné vily není možné zveřejnit, nelze ho tedy uvést v příloze práce.

4.4.6 Smlouvy o dílo u referenční stavby

Smlouva o dílo mezi investorem a stavební firmou (viz Příloha č.1) byla zpracována právníky obou stran a dále byla smlouva upravena právníkem stavební firmy

pro subdodavatele jako tzv. vzorová subdodavatelská smlouva (viz Příloha č.2). Tato úprava je nutná z toho důvodu, aby se předešlo rozdílům v oblasti termínů, záruk, sankcí, a aby se částečně snížily náklady stavební firmy (např. poplatek za zařízení staveniště). V rámci výběrového řízení byly dojednány individuální podmínky se subdodavateli, které byly do smlouvy zapracovány. Zástupci stavební firmy se snažili v rámci výběrových řízení domluvit co nejvýhodnější podmínky pro firmu. Toto je patrné z Přílohy č. 4, kde jsou uvedeny podmínky vzorové smlouvy o dílo s dodavateli, a dále jsou v tabulce uvedeny skutečně domluvené podmínky v rámci výběrového řízení (podmínky smlouvy, které byly dojednány s vybraným dodavatelem a které jsou odlišné od vzorové smlouvy o dílo). Další podmínky, kterým se subdodavatelé musí přizpůsobit, a o kterých nelze diskutovat, jsou například sankce, termíny dodání materiálů a prací, kvalita prací, platné normy a předpisy.

Zhotovitel s objednatelem jsou ve smlouvě definováni prostřednictvím jména, adresy, zápisu v obchodním rejstříku, bankovního spojení, identifikačního a daňového identifikačního čísla, kontaktními osobami a osobami oprávněnými jednat na stavbě.

Důležitou součástí smlouvy je projektová dokumentace a nabídka dodavatele stavby (v případě smlouvy s investorem je to nabídka stavební firmy - rozpočet, v případě subdodavatele je to položková cenová nabídka). U obou těchto podkladů je důležitá přesná specifikace a datum předložení nabídky.

Další kapitola se týká předmětu plnění a místa plnění díla. Objednatel v této části přesně specifikuje předmět plnění a místo plnění. U subdodavatele jsou vyjmenovány veškeré práce, které jsou potřeba k dokončení díla. Dále je zde uvedeno prohlášení o seznámení se s projektovou dokumentací, podklady atd. U subdodavatelů jsou vyjmenovány veškeré práce potřebné k dokončení díla (včetně nákladů na dopravu, manipulaci na stavbě, úklidu staveniště, podkladů pro kolaudaci, apod.). Dále jsou ve smlouvě důležité termíny plnění, konkrétně termín zahájení stavebních prací, dílčí termíny a nakonec termín dokončení a řádného předání díla. V případě přerušení stavby (klimatické poměry, nedodání materiálu investorem, neplacení investorem) jsou jednotlivé termíny po dohodě s investorem posunuty. U této smlouvy tomu tak ale není.

Cena za dílo je ve smlouvě uvedena bez DPH. DPH je fakturováno podle aktuálních předpisů. V případě referenční stavby je sjednána cena 22 189 995,-- Kč bez DPH. Skutečná cena včetně více/méně prací se zvýšila na 23 101 306,-- Kč bez DPH. Dále

je ve smlouvě ujednána podmínka víceprací u subdodavatelů, pokud vícepráce nepřesáhnou 2,5%, subdodavatelé je zhotoví bezplatně. Tato podmínka nemusí být dohodnuta u všech subdodavatelů, zpravidla se sjednává u subdodavatelů zajišťujících např. omítky, fasády nebo podlahy.

Další kapitolou smlouvy jsou platební podmínky. Cena má být zaplacená objednavatelem v daném dílčím období (zpravidla za každý měsíc, nebo po dokončení jednotlivých částí stavby). Dále jsou zde uvedeny požadavky na faktury (za skutečně provedené práce, ověřené zjišťovacím protokolem, včetně způsobu vyplnění, a dalších povinných údajů).

Důležitým bodem smlouvy je zádržné, které se liší u obou smluv. Zatímco u smlouvy mezi investorem a stavební firmou činí zádržné 5%, u vzorové smlouvy mezi stavební firmou a subdodavatelem je zádržné 15%. Těchto 15% je vypláceno postupně, prvních 5% je vypláceno po odstranění vad a nedostatků, dalších 5% je vypláceno po předání díla investorovi a posledních 5% je vypláceno po uplynutí záruční lhůty, která u subdodavatelů činí 62 měsíců.

Podobně je tomu i u záruční lhůty. Délka záruční doby je mezi investorem a stavební firmou stanovena na 60 měsíců, mezi stavební firmou a subdodavatelem je prodloužena na 62 měsíců od předání stavby investorovi. Stavební firma si zde ponechává opět jistou rezervu.

Další kapitolou jsou smluvní sankce, finanční pokuty, které platí zhotovitel objednavateli při nedodržení termínů jako je dokončení díla, dokončení dílčích termínů plnění, vyklizení staveniště, odstranění vad a předání kontrolního a zkušebního plánu stavby, technologických postupů, rizika a opatření stavby. Nadále je sankciováno: neúčast na kontrolním dnu, vystavení informací a reklam a úroky z nezaplacených sankcí. Stavební firma stanovuje přísné sankce pro subdodavatele a používá je jako nástroj ke včasnému plnění zakázky a dále se tím „kryje“ sama proti sankcím ze strany investora.

Nedílnou součástí smlouvy jsou i přílohy, konkrétně jde o všeobecné smluvní podmínky, harmonogram, rozpočet a podmínky BOZP (tj. bezpečnost a ochrana zdraví při práci), PO (tj. požární ochrana), OŽP (tj. ochrana životního prostředí) na staveništi. Smlouva se vyhotovuje ve dvou provedeních pro zhotovitele a dvou provedeních pro objednavatele.

4.4.7 Rozdíl mezi smlouvou o dílo mezi investorem a stavební firmou a vzorovou smlouvou o dílo mezi stavební firmou a subdodavatelem

Stavební firma si upravuje některé smluvní i finanční podmínky ve smlouvě o dílo se subdodavatelem tak, aby byla oproti subdodavatelem ve výhodě. Peníze vyplacené od investora si stavební firma ponechává u sebe a postupně je uvolňuje subdodavatelem. Dokonce v případě části zádržného (viz. Příloha č. 2) stavební firma drží u některých subdodavatelů 5% z ceny díla po dobu záruky. Konkrétní rozdíly mezi oběma smlouvami jsou uvedeny v tabulce níže.

Tabulka 2: Porovnání rozdílů mezi smlouvou s investorem a vzorovou smlouvou se subdodavatelem

Smluvní podmínky	Smlouva o dílo mezi investorem a stavební firmou	Smlouva o dílo mezi stavební firmou a subdodavatelem
Termín plnění	16 měsíců	14 měsíců
Vícepráce	nic	2,5%
Splatnost faktur	15 dnů	60 dnů
Pozastávky	5%	15%
Záruka	60 měsíců	62 měsíců
Sankce při nedodržení termínu dokončení díla	10 000 Kč/den počínaje 11. dnem 20 000 Kč/den	20 000 Kč/den počínaje 6. dnem 30 000 Kč/den
Sankce při nedodržení dílčích termínů	není uvedeno	5 000 Kč/den počínaje 6. dnem 10 000 Kč/den
Sankce při nedodržení termínu vyklizení staveniště	není uvedeno	5 000 Kč/den
Sankce při nedodržení termínu nástupu k odstranění vad	2 000 Kč/za vadu/den	2 000 Kč/za vadu/den
Sankce za neúčast na kontrolním dni	není uvedeno	5 000 Kč/den

Vystavení informační nebo reklamní tabule na pozemku staveniště bez povolení	není uvedeno	50 000 Kč
Úrok z prodlení nezaplacení sankce	není uvedeno	0,01% z dlužné částky/den
Zařízení staveniště (viz. Obchodní smluvní podmínky)	není uvedeno	1,7% z ceny díla (subdodávky)

Zdroj: vlastní zpracování

V obou smlouvách, které tvoří Přílohu č. 1 a č. 2, jsou tyto odlišnosti vyznačené modře. Ve skutečnosti se subdodavatelům nepodařilo vždy dodržet podmínky stejné jako ve vzorové Smlouvě o dílo mezi stavební firmou a zhotovitelem. Důkazem je Příloha č. 4, ve které jsou přehledně zpracované Smluvní podmínky, které se oproti vzorové smlouvě liší – jsou vyznačeny žlutou barvou.

4.4.8 *Financování a ekonomická stránka referenční stavby*

Stavební firma si hlídá ekonomickou stránku stavby porovnáváním ceny v rozpočtu a ceny v nabídkách vybraných subdodavatelů. Během praxe jsem zpracoval přehled tohoto porovnání do z Přílohy č. 5 (vzhledem k tomu, že se jednalo o odbornou stavební práci připravář stavební firmy mi pomohl s rozdělením rozpočtu na jednotlivé subdodávky, a dále stavbyvedoucí poskytl informace o cenách, uvedených pod názvem společné náklady stavby a zařízení staveniště). Tento dokument zaznamenává průběh výběrového řízení tzv. vybraného subdodavatele, dohodnutou cenu s investorem a subdodavatelskou firmou, celkový propočet nákladů a výdajů na stavbu a orientační předpokládaný zisk. Stavební firma nepracuje při stavební výrobě s kalkulačními vzorcemi.

Výsledky výběrového řízení pro jednotlivé subdodávky jsou shrnuty v dokumentu - Podklad pro vypracování smlouvy o dílo, který podepisují zástupci stavení firmy a zástupci vybraného subdodavatele a dále slouží právníkovi stavební firmy k sepsání konkrétní smlouvy o dílo (jako příklad uvádím tři případy tohoto dokumentu viz. Příloha č. 4). Celkový přehled jednotlivých parametrů jsem zpracoval také do Přílohy č. 4.

Jestliže budeme hodnotit vybranou referenční zakázku – stavbu rodinné vily z hlediska stavební firmy, můžeme její ekonomickou úspěšnost hodnotit v následujících

bodech (zároveň jsou uvedeny chyby a plusy zakázky, které jsou zobecněny po konzultaci s hlavním stavbyvedoucím a přípravařem).

Stavební firma provedla zakázku s předpokládaným orientačním ziskem 444 168,-- Kč, který vyplynul z výpočtové tabulky, uvedené v Příloze č. 5. Tento stav zatím není konečný, jedná se o hrubý odhad, přesná výsledná částka bude známa až po uplynutí záruční doby a vyčíslení všech nákladů. Stavební firma projednává veškeré podmínky a ceny s pečlivostí a s maximální výhodností tak, aby položka zisku byla co nejvyšší. Důvodem je kromě samotného zisku i to, že stavbu provádí na svůj náklad a na své nebezpečí, které se snaží eliminovat.

Rezerva na reklamace činí 250 000,-- Kč (rezerva uvedená ve společných nákladech stavby, kterou si stavbyvedoucí sám stanovuje) – viz Příloha č. 5. Veškeré reklamace jsou smluvně přeneseny na subdodavatele prací, takže se tato položka dá v podstatě připočítat k zisku stavební firmy.

Ve Všeobecně smluvních podmínkách je uvedeno 1,7 % na zařízení staveniště, které budou částečně hradit náklady stavby (jako je el. energie, vodné, stočné, topení, mobilní WC atd.) - viz. Příloha č. 3. Dále je ve smlouvě uvedeno 2,5 % na vícepráce, které jsou v případě plnění subdodavatelů přeúčtovány investorovi (pokud jsou nad rámec smlouvy o dílo a rozpočtu). Režie provozu je stanovena na 200 000,-- Kč (částka je závislá na velikosti firmy a jejích nákladech) - viz. Příloha č. 5. Tato částka byla stanovena odhadem ze zkušeností firmy, ne výpočtem.

Dále při přepočtu výkazu výměr fasád a dřevěných podlah byla v rozpočtu zjištěna nesrovnalost ve prospěch stavební firmy. U fasády činí 2,5 % a u dřevěných podlah činí 8 %. Investor kontrolu výměr nepožaduje. Stavební firma bude subdodavateli u těchto zakázek účtovat skutečně provedené práce, které pak budou nižší.

Předpokládaný orientační zisk navyšuje stavební firmě především zisk z víceprací (pokud jsou jednotkové ceny za vícepráce uvedené již v rozpočtu, musí se dodržovat). Celkově můžeme konstatovat, že stavební firma plánovala výběr subdodávek se ziskem 12 %. To znamená, že plán stavební firmy byl vybrat subdodávku alespoň za 88 % rozpočtové ceny. Při jejich dodržení by byly pokryty společné náklady stavby a zařízení staveniště (včetně rezervy na reklamace a média). Pro vytvoření zisku bylo tedy třeba navýšit plánované procento a přidat vícepráce.

Porovnání nákladů a výnosů stavební firmy u jednotlivých zakázek je přehledně uvedeno v Příloze č. 6. Zde jsou graficky srovnány jednotlivé zakázky subdodavatelů a tabulárně a graficky znázorněno jaká je z celkové ceny s investorem část na náklady a jaká na výnosy. Za povšimnutí stojí poměrně výrazná položka – Společné náklady stavby.

Cena při podepsání smlouvy mezi investorem a stavební firmou činila 22 189 995,-- Kč bez DPH. Při předběžném odsouhlasení více a méně prací se cena navýšila o 911 311,-- Kč bez DPH na celkovou částku 23 101 306,-- Kč bez DPH. Předběžným odsouhlasením se v tomto případě rozumí odsouhlasení věcných změn v rámci kontrolních dnů stavby, které investor požadoval. Nejedná se tedy o kontrolu výměr.

Mezi prodělečné (pro stavbu málo výnosné) položky (viz Příloha č. 4 a 5) lze zařadit následující:

- vnější výplně u oken (-64 622,-- Kč), jedná se o speciální typ oken – tzv. bezrámová okna, tyto okna zajišťoval pro stavbu zahraniční dodavatel, kterého nebylo možno nahradit dodavatelem tuzemským, cena byla navýšena mimo jiné kvůli změně kurzu a také kvůli požadavku na vlastní jeřáb (dodavatel odmítal použít jeřáb stavby). Nápravou by v tomto případě bylo ošetření podobných případů ve smlouvě s investorem o přidání podmínky při případných změnách kurzu koruny a podrobnější poptávky zahraničního dodavatele,

- podlahové stěrky Pandomo (-4 510,-- Kč), dodavatel, který zpracovával nabídku do rozpočtu od smlouvy odstoupil, zbývalo tedy málo času na sehnání nového dodavatele a výběr dodavatelů byl malý, nápravou by v tomto případě bylo poptání většího množství subdodavatelů v předstihu, případně včasné sepsání smlouvy a smluvní pokuta při odstoupení dodavatele,

- komunikace a vnější úpravy (+325,-- Kč), byli poptáni pouze 3 dodavatelé, nápravou by opět bylo poptání většího množství dodavatelů v předstihu.

4.5 Závěr praktické části

První kapitola praktické části se zaměřuje na fáze stavby (viz kapitola 5.2 Fáze provádění stavby). Rozebírá, jaké konkrétní dokumenty je třeba zařídit před začátkem stavby. Jsou zde jednotlivé orgány a jejich povinnosti v průběhu stavby. První fáze se nazývá územní řízení, v této fázi jde především o vyřízení povolení o umístění stavby. Následuje fáze stavební povolení, v této fázi jde především o vyřízení stavebního povolení. Klíčová je v této fázi také projektová dokumentace stavby. Další fáze se již týká přípravy stavby. Nejdůležitějším krokem v této fázi je výběr subdodavatelů pro stavbu. Výběr subdodavatelů je pro stavební firmu velice důležitý, může totiž zásadně rozhodnout o konečné částce za stavbu. Následující fázi je realizace stavby. Při realizaci stavby hraje důležitou roli stavební dozor, který dohlíží na průběh stavby a na to, zda je dodržována projektová dokumentace. Důležitá je také komunikace mezi investorem a stavební firmou, neboli mezi objednatelem a zhotovitelem. Tato komunikace je zajišťována prostřednictvím stavebního deníku. Poslední fázi je převzetí stavby, objednatel může převzít stavbu bez výhrad nebo s výhradami. Nemá však právo odmítnout převzetí stavby pro ojedinělé drobné vady.

Důležité je upozornit také na nedostatky, jež se mohou vyskytnout v průběhu stavby (viz kapitola 5.3 Problémy, které se mohou vyskytnout v průběhu stavby). Je třeba myslet na klimatické poměry, ve kterých je stavba prováděna. V zimním období je vhodné zajistit vytápění stavby nebo zakoupit nemrznoucí přísady do používaných materiálů. V letním období je zase naopak potřeba kropení používaných materiálů nebo zakrývání různých částí stavby před přímým sluncem.

Projektová studie tvoří nejdůležitější součást praktické části bakalářské práce. Veliký význam má především část zabývající se smlouvou o dílo (viz kapitola 5.4.6 Smlouvy o dílo u referenční stavby). Jsou zde detailně analyzovány platební podmínky, záruční lhůta, sjednaná cena atd. Pokud jde o stavbu, jsou zde dvě smlouvy o dílo. Jednu smlouvu o dílo sepisuje objednatel se zhotovitelem, odborně řečeno investor se stavební firmou. Další smlouvu o dílo pak sepisuje stavební firma se svými subdodavateli. Projektová studie se zaměřuje na ekonomickou stránku u referenční stavby (viz kapitola 5.4.8 Financování a ekonomická stránka referenční stavby). Je zde hodnocena ekonomická úspěšnost

z hlediska stavební firmy. K zisku stavební firmy lze přičíst rezervu na reklamace, zařízení staveniště a vícepráce. Dále jsou v této kapitole rozebrány prodělečné položky.

5 Diskuze a výsledky

Stavebník se může rozhodnout, že si nechá postavit dům stavební firmou, nebo si nechá postavit pouze část domu, nebo se může pustit do stavby domu svépomocí. Pokud se rozhodne pro stavbu domu svépomocí, musí splnit podmínku podle § 2 zákona č. 183/2006 Sb. a § 160 zákona č. 183/2006 Sb. Tato práce se zaměřuje na alternativu postavení stavby stavební firmou, kde rozhodující osobou je stavbyvedoucí. Stavbyvedoucího může vykonávat pouze osoba, která je k tomu oprávněna podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě.

Vzhledem k rozsahu a náročnosti stavební činnosti i finanční nákladnosti, by měl být vztah mezi investorem stavby, a tím kdo stavbu provádí, ošetřen smlouvou o dílo jako obchod mezi objednatelem a zhotovitelem. Smlouva o dílo by měla obsahovat kromě podstatných náležitostí i další, které souvisejí s konkrétní stavbou a řešit veškerá rizika, která mohou při provádění stavebních prací nastat. Zhotovitel stavby se bude vždy snažit předložit objednateli takovou smlouvu o dílo, která bude sepsána ku prospěchu zhotovitele (to platí i opačně). Pro zhotovitele je rovněž i vhodné, přenést případná rizika při provádění stavby směrem na své subdodavatele.

Pro realizaci stavby svépomocí se člověk rozhodne většinou ze dvou důvodů, prvním je odbornost (případně alespoň částečná odbornost), a druhým je úspora nákladů na stavbu. Oproti stavbě prostřednictvím stavební firmy je při stavbě svépomocí zvýšené riziko týkající se nedodržení kvality prací, úrazů na stavbě a ztráta záruky na svépomocné práce. Výběrem kvalitního technického dozoru lze uvedená rizika neobornosti a úrazů významně snížit. Obvyklá cena technického dozoru se pohybuje od 1,5 % do 3,5% rozpočtu stavby. Důležitými prvky při výběru stavební firmy jsou: cenová nabídka firem, platební podmínky, termín výstavby, reference od bývalých klientů, certifikáty a výsledky auditů. Pokud by investor nebyl s vybranou firmou během stavby spokojen a došlo by k odstoupení od smlouvy, vznikají investorovi zpravidla následující problémy: oprava

špatně provedených prací, vymáhání plateb za špatně provedenou práci, následné navýšení nákladů, prodloužení termínu stavby a problémy s reklamací v rámci záruky.

Praktická část bakalářské práce je zaměřena na smlouvu o dílo u konkrétní referenční stavby, a to zejména na smlouvu o dílo mezi investorem a stavební firmou a na smlouvu o dílo mezi stavební firmou a subdodavatelem, a to hlavně z hlediska možných finančních úspor. Stavební společnost má obě smlouvy o dílo sepsané v souladu se zákonem. Přesto lze v předložených smlouvách nalézt několik nedostatků. Za prvé, předložená smlouva o dílo je pro investora v porovnání se vzorovou subdodavatelskou smlouvou méně podrobná a sepsána tak, aby při respektování podmínek stavebníka co nejvíce vyhovovala stavební firmě. Za druhé, je ve smlouvě uvedeno více osob oprávněných k jednání na stavbě a není u nich určena žádná priorita, což může způsobit problém. A za třetí, smlouva o dílo pro investora neřeší možnost odstoupení od smlouvy a nejsou uvedeny podmínky, za kterých je možno od smlouvy odstoupit. Na druhou stranu platí, že pokud nejsou podmínky uvedeny, obě strany se řídí podmínkami v zákoně č. 89/2012 Sb.

6 Závěr

Cílem bakalářské práce byla analýza platné právní úpravy smlouvy o dílo v novém občanském zákoníku a porovnání této právní úpravy smlouvy o dílo s právní úpravou v zákoně č. 40/1964 Sb. ve znění pozdějších předpisů a s právní úpravou v zákoně č. 513/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Platná právní úprava smlouvy o dílo v zákoně č. 89/2012 Sb. novém občanském zákoníku odstraňuje dřívější dualismus smlouvy o dílo v občanském a obchodním zákoníku.

Zákon č. 89/2012 Sb. řeší dílo s nehmotným výsledkem a zhotovení stavby zvlášť, na rozdíl od předchozí právní úpravy v občanském a obchodním zákoníku. Objednatel může převzít hotové dílo s výhradami nebo bez výhrad. Naopak nemůže odmítnout převzetí díla pro ojedinělé drobné vady (viz kapitola 4.6.2. Zhotovení stavby).

Rozbor smlouvy o dílo z pohledu ekonomického, právního a organizačního je proveden na příkladu referenční stavby. Jako první jsou uvedeny fáze stavby – územní řízení, stavební povolení, příprava stavby, realizace stavby a převzetí stavby (viz kapitola 5.2 Fáze provádění stavby). V jednotlivých fázích stavby může dojít k různým problémům. Důležité jsou například klimatické podmínky při provádění stavby, je třeba na ně myslet a

stavbu jim přizpůsobit (viz kapitola 5.3 Problémy, které se mohou vyskytnout v průběhu stavby).

U sledované referenční stavby byla velká pozornost věnována uzavřeným smlouvám o dílo – smlouva o dílo mezi investorem a stavební firmou a smlouva o dílo mezi stavební firmou a subdodavateli. Jednotlivé položky smlouvy o dílo, jako např. platební podmínky, sjednaná cena, záruční lhůta aj., jsou v praktické části bakalářské práce detailně vymezeny (viz kapitola 5.4.6 Smlouvy o dílo u referenční stavby).

Když investor podepíše smlouvu o dílo se stavební firmou, tak pro něj prakticky končí možnost změnit či stěžejně ovlivnit cenu díla. Pokud investor stavebnímu procesu rozumí, nebo si najme stavební dozor, pak plnění smlouvy a cenu stavby sleduje v rámci možností dané smlouvou (věcné plnění zakázky, kvalita odvedené práce, fakturace). Případné změny rozsahu prací řeší investor dodatkem ke smlouvě.

Z finančního hlediska, by stavební firma u sledované referenční stavby mohla zařídit zhotovení stavby za nižší cenu v případě, že by měla více času na výběr svých subdodavatelů, poptala více firem a sama si určila dodavatele na určité dílčí práce (např. dodavatele centrálního vysavače) či si smluvně ošetřít kolísání kurzu koruny a zahraniční měny (viz kapitola 5.4.8 Financování a ekonomická stránka referenční stavby).

Budeme-li se dívat z pohledu stavební firmy na stavbu jako na zakázku, pak se jedná o zakázku se ziskem. Předpokládaný odhad zisku činí 444 186,-- Kč bez DPH (po odečtení všech nákladů), který bude ještě navýšen o další položky, jako jsou rezerva na reklamace, poplatek za zařízení staveniště a vícepráce (viz kapitola 5.4 Případová studie). Část zisku, a to konkrétně 179 693,-- Kč, je tvořena tím, že se firmě podařilo domluvit další vícepráce (méněpráce jsou minimální a jsou zastoupeny pouze jednou bezvýznamnou položkou, která snížila zisk o 428 Kč). Rovněž přepočtení výkazu výměr dle sdělení investor provádět nebude a stavební firma má i zde finanční rezervu.

Budeme-li srovnávat náklady na činnost stavební firmy - pouze mzdy realizačního týmu, činnící po dobu výstavby (tj. 17 měsíců a 10 dní) 1 310 000,-- Kč (viz. Příloha č. 5) s náklady za stavební dozor (budeme-li uvažovat cenu na horní hranici obvyklé ceny, tj. 3,5 % z celkového rozpočtu), které jsou 776 649,-- Kč (tj. zhruba 45 685,-- Kč/měsíc), pak jejich rozdíl je 533 351,-- Kč u této referenční stavby. Úvahu o tom, zda je výhodnější provádět stavbu pomocí stavební firmy nebo svépomocí podrobněji najít v kapitole 5.5

Diskuze a výsledky. Jenom ve stručnosti lze uvést, že stavební firma přebírá riziko za provádění díla, odpovídá za jeho kvalitu a termín provedení.

Praktický přínos bakalářské práce je jak pro stavební firmu, tak pro stavebníka, který nemá stavební odbornost. Pro stavební firmu jsou v bakalářské práci názorně zpracované smluvní podmínky v subdodavatelském systému referenční stavby (viz Příloha č. 4), včetně formuláře „Podklad pro vypracování smlouvy o dílo“, a sestavena tabulka Plánu výběrového řízení u referenční stavby (viz. Příloha č. 5), která je vázána na jednotlivé položky rozpočtu. V případě stavebníka bez stavební odbornosti mu bakalářská práce dává možnost nahlédnout do způsobu práce stavební firmy v rámci tvorby Smluv o dílo s dodavateli subdodávek a ekonomické rozvahy stavby.

7 Seznam použitých zdrojů

- BOGUSZAK, Jiří, GERLOCH, Aleš, ČAPEK, Jiří. *Teorie práva*. 1. Vyd., Praha: Eurolex Bohemia, 2001. 323 s. ISBN 80-86432-13-0
- JEHLIČKA, Oldřich, ŠVESTKA, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 5. Vyd. Praha: C. H. Beck, 1999. 1237 s. ISBN 80-7179-225-x
- KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin, SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. 2. Vyd., Praha: C. H. Beck, 1995. 386 s. ISBN 80-7179-031-1
- PLÍVA, Stanislav. *Obchodní závazkové vztahy*. 2. Vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009. 340 s. ISBN 978-80-7357-444-4
- RABAN, Přemysl a kol. *Občanské právo hmotné*. 1. Vyd. Brno: Václav Klemm, 2013, 476 s. ISBN 978-80-87713-10-5
- SOMMER, Otakar. *Učebnice soukromého práva římského*. 2. Vyd., Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2011. 356 s. ISBN 978-80-7357-616-5
- ŠTANDERA, Jan. *Smlouva o dílo v novém občanském zákoníku*. 1. Vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, 191 s. ISBN 978-80-7400-519-0
- ŠTENGLOVÁ, Ivana. *Smlouva o dílo*. 1. Vyd., Praha: C. H. Beck, 2010. 220 s. ISBN 978-80-7400-311-0
- ŠTENGLOVÁ, Ivana, PLÍVA, Stanislav, TOMSA, Miloš. *Obchodní zákoník. Komentář*. 13. Vyd., Praha: C. H. Beck, 2010. 1477 s. ISBN 978-80-7400-354-7
- ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan a kol. *Občanské právo hmotné 2*. 5. Vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009. 552 s. ISBN 978-80-7353-473-4

- ACHOUR, Gabriel, PELIKÁN, Martin. Právo stavby podle nového občanského zákoníku. *Stavební právo-Bulletin*, 2014, s. 17
- ELIÁŠ, Karel. Smlouva o dílo dnes a zítra. *Právní rádce*, 2013, č. 7, s. 30
- MAREK, Karel. Smlouva o dílo. *Rekodifikace & Praxe*, 2013, č. 2, s. 29
- ZIMA, Petr. K některým otázkám práva stavby podle nového občanského zákoníku. *Diskuze*, 2014, PR 5/2014, s. 181

- Management mania. *Analytické techniky*. [online] 2013 [cit. 25.2.2015]. Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/analyzy-analyticke-techniky>

8 Přílohy

- Příloha č. 1 Smlouva o dílo mezi objednavatelem (investorem) a zhotovitelem stavby (stavební firmou)
- Příloha č. 2 Vzorová smlouva mezi objednatelem (stavební firmou) a dodavatelem prací (subdodavatelem)
- Příloha č. 3 Obchodní smluvní podmínky pro zhotovitele stavby (subdodavatele)
- Příloha č. 4 Podklad pro vypracování smlouvy o dílo
- Příloha č. 5 Přehled výběrových řízení
- Příloha č. 6 Porovnání nákladů a zisku stavební firmy
- Příloha č. 7 Standardizované rozhovory
- Příloha č. 8 Fáze provádění stavby

Příloha č. 1 Smlouva o dílo mezi objednavatelem (investorem) a zhotovitelem stavby (stavební firmou)

S m l o u v a o d í l o

I. Smluvní strany

Objednatel:

_____, _____
se sídlem _____ / _____ PSČ _____

Zastoupený: _____

Bank. spojení: _____

č. účtu: _____ / _____

IČ: _____

DIČ: CZ _____

Osoby oprávněné k jednání na stavbě: _____, _____,

Zhotovitel:

_____, _____
se sídlem _____, _____ PSČ _____

Zastoupený: _____, jednatelem společnosti

Zapsaný v Obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu
v Praze,
oddíl _____, vložka _____.

Bank. spojení: _____, _____

č. účtu: _____ / _____

IČ: _____

DIČ: CZ _____

Osoby oprávněné k jednání na stavbě: _____, _____,

_____,

_____.

Touto smlouvou se podle předpisů upravujících vztahy vznikající při přípravě a provádění staveb zavazuje zhotovitel k provedení díla a objednatel k převzetí provedeného díla a k zaplacení ceny za jeho provedení. Zhotovitel se zavazuje, že provede dílo v rozsahu, způsobem, v jakosti a za podmínek dohodnutých v této smlouvě, svým jménem a na vlastní odpovědnost, v souladu s právními předpisy a technickými normami ČR včetně ČSN, které smluvní strany pro účely této smlouvy, sjednávají jako závazné.

II. Podklady pro uzavření smlouvy

1. Projektová dokumentace vypracovaná arch. atelierem _____, _____, _____ - _____, PSČ _____, v 05/2013, která byla předána zhotoviteli jako podklad pro zpracování nabídky.
2. Nabídka zhotovitele z _____._____.

III. Předmět plnění

1. Předmětem díla je zhotovení zakázky „RD v ul. _____, parc. číslo ___/___ a ___/___, Praha ____“.
2. Rozsah díla je vymezen podklady uvedenými v čl. II. této smlouvy a touto smlouvou.
3. Zhotovitel se zavazuje za podmínek stanovených Smlouvou řádně a včas provést Dílo a předat je Objednateli nebo jím určené třetí osobě.
3. Zhotovitel se zavazuje za podmínek stanovených Smlouvou řádně a včas provést Dílo a předat je Objednateli nebo jím určené třetí osobě.
4. Místem plnění je ul. _____, Praha __, pozemky parc. číslo ___/___ a ___/___.

IV. Termíny plnění

Zahájení díla: 10.2.2014
Dokončení a řádné předání díla: 10.6.2015
Harmonogram postupu výstavby, který obsahuje i dílčí termíny provedení jednotlivých částí díla tvoří přílohu č. 4 k této smlouvě o dílo.

V. Cena za dílo

1. Cena za provedení díla dle této smlouvy je stanovena dohodou smluvních stran v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb. o cenách, v platném znění, jako pevná cena a činí (bez DPH):

22 189 995,-- Kč

Práce, činnosti a výkony, i pokud nejsou v této smlouvě či v podkladech dle čl. II výslovně specifikovány, jsou však nezbytné k řádnému provedení a dokončení díla, a o kterých vzhledem ke své kvalifikaci a zkušenostem zhotovitel měl nebo mohl vědět, jsou součástí plnění díla a jejich provedení nezvyšuje cenu díla.

2. Podrobnější specifikace ceny je uvedena v příloze č. 1. Tato specifikace slouží pouze pro účely:

- fakturace
 - ocenění objednatelem požadovaných víceprací
 - ocenění méněprací
3. Ke sjednané ceně bude účtována DPH ve výši dle platných předpisů v době vzniku daňové povinnosti.

VI. Platební podmínky

1. Objednatel nebude poskytovat žádné zálohy.
2. Úhrada za plnění díla bude prováděna v české měně, vždy na základě příslušného daňového dokladu vystaveného zhotovitelem ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. DPH bude účtována v zákonem stanovení výši platné v den uskutečnění zdanitelného plnění. Splatnost dokladů bude **15 dnů** od jejich předání objednateli a u konečné faktury 30 dnů.
3. Smluvní strany se dohodly, že cena díla bude objednatelem hrazena formou dílčích faktur vystavených zhotovitelem za práce provedené na díle v daném období.
4. Faktura bude vystavena na částku odpovídající množství skutečně provedených prací odsouhlasenému objednatelem na Zjišťovacím protokolu a musí obsahovat:
 - číslo faktury,
 - účtovanou částku,
 - předmět fakturace s odkazem na smlouvu,
 - den vystavení a den splatnosti faktury,
 - razítko a podpis osoby oprávněné k vystavení faktury,
 - všechny ostatní náležitosti, které mohou být vyžadovány v souladu s platnými zákony.Povinnou přílohou faktury je Zjišťovací protokol, jehož vzor je přílohou č. 4 této smlouvy nebo Zápis o předání a převzetí díla potvrzený zástupcem objednatele na stavbě.
5. Objednatel je oprávněn **pozastavit a neproplácet** s každé dílčí faktury částku ve výši **5 %** (bez DPH). Tuto pozastávku je objednatel povinen zhotoviteli proplatit do 14 dnů po odstranění všech případných vad a nedodělků obsažených v protokolu z přejímky stavby.
6. Platební doklady musí být vždy originály.
7. Za den zaplacení příslušných částek dle tohoto článku smlouvy se považuje den, kdy bude příslušná částka odepsána z účtu objednatele ve prospěch účtu zhotovitele uvedeného v záhlaví této smlouvy. V případě, že účet uvedený na příslušné faktuře bude odlišný od účtu uvedeného v záhlaví této smlouvy, splní objednatel svoji povinnost poukázáním částky na kterýkoli z takto uvedených účtů. Za správnost údajů ohledně bankovního spojení zhotovitele odpovídá zhotovitel.

VII. Spolupůsobení objednatele

1. Objednatel předá zhotoviteli nejpozději do termínu zahájení prací staveniště prosté závad faktických i právních v takovém stavu, aby zhotovitel mohl zahájit práce dle

projektu a této smlouvy a plynule v nich pokračovat. Součástí předání staveniště bude i předání napojovacích bodů pro el. energii a vodu. O předání staveniště bude pořízen zápis. Nejpozději v termínu předání staveniště předá objednatel zhotoviteli pravomocné stavební povolení nezbytné k realizaci díla.

2. Objednatel si vyhrazuje právo určit dodavatele těchto prací:
 - dodávka a montáž vnějších výplní od firmy _____, -.-.
 - dodávka a montáž nerezového bazénu včetně bazénové technologie od firmy _____, -.-.
 - dodávka a montáž centrálního vysavače od firmy _____, -.-.

Bližší specifikace výše určených dodávek a prací je uvedena v projektové dokumentaci uvedené v kapitole II. Této smlouvy.

VIII. Dodací podmínky pro provádění díla

1. Pokud není ve smlouvě nebo v projektové dokumentaci, na jejímž základě byla smlouva uzavřena, uvedeno jinak, je zhotovitel povinen provést veškeré práce a dodávky v souladu s obecnými technickými požadavky na výstavbu, závaznými technickými normami a podmínkami, při použití materiálů, výrobků a konstrukcí zaručujících vlastnosti podle Stavebního zákona.
2. Zhotovitel je povinen použít pro realizaci díla jen výrobky, které mají takové vlastnosti, aby po dobu předpokládané existence stavby byla při běžné údržbě zaručena požadovaná mechanická pevnost a stabilita, požární bezpečnost, hygienické požadavky, ochrana zdraví a životního prostředí, bezpečnost při užívání, ochrana proti hluku a úspora energie.
3. Zhotovitel zodpovídá za čistotu a pořádek na stavbě a zavazuje se odstranit na své náklady odpady, které jsou výsledkem jeho činnosti. Zhotovitel zajistí na vlastní náklady řádnou ostrahu stavby.
4. Zhotovitel přebírá v plném rozsahu odpovědnost za vlastní řízení postupu prací, za bezpečnost a ochranu zdraví vlastních pracovníků i pracovníků subdodavatelů a ostatních osob jím pozvaných na stavbu v celém průběhu zhotovování díla a za sledování a dodržování předpisů o bezpečnosti práce a ochraně zdraví při práci.
5. Zhotovitel je povinen vést o průběhu prací ode dne převzetí staveniště na stavbě obvyklým způsobem stavební deník. Dohody, vyjádření, podpisy zápisů ve stavebním deníku nelze považovat za změny či dodatky této smlouvy o dílo. Stavební deník je veden se dvěma průpisy.
6. Zhotovitel, prostřednictvím stavbyvedoucího, bude do stavebního deníku zapisovat všechny údaje, které jsou důležité pro řádné provádění díla, zejména údaje o stavu staveniště, počasí, rozsahu a způsobu prováděných prací, nasazení pracovníků, strojů a dopravních prostředků, údaje o zahájení a ukončení prací, či událostech a překážkách, jež se vztahují k provádění díla.

7. Objednatel je povinen sledovat obsah deníku a k zápisům připojovat svá stanoviska do 3 pracovních dnů ode dne provedení záznamu. Pokud zhotovitel považuje řešení určité věci za bezodkladné, je povinen tuto skutečnost v záznamu uvést.
8. Denní záznamy čitelně zapisuje a podepisuje stavbyvedoucí a to zásadně v ten den, kdy byly práce provedeny, výjimečně v den následující.
9. Objednatel je oprávněn kontrolovat dílo v každé fázi jeho provádění. Kontrola se soustředí zejména na ty stavební práce, konstrukce nebo technologické části díla, které budou zakryty. Zhotovitel je povinen písemně vyzvat objednatele k prověření zakrytých konstrukcí vždy nejméně tři pracovní dny předem.
10. Kladné či záporné stanovisko se zakrytím díla je objednatel povinen vydat bez zbytečného odkladu, nejpozději do 24 hodin po prověrce zakrývaných prací, konstrukcí nebo technologických částí díla, a to formou zápisu do stavebního deníku.
11. Při kontrole zakrývaných prací je zhotovitel povinen předložit objednateli výsledky všech provedených zkoušek, důkazy o jakosti materiálů použitých pro zakrývané práce, certifikáty a atesty. Jestliže by došlo zakrytím prací k znepřístupnění jiných částí díla a tedy k znemožnění jejich budoucí kontroly, je zhotovitel povinen předložit ke kontrole zakrývaných prací stejné dokumenty ohledně těchto částí díla.
12. V případě, kdy se objednatel nedostaví k prověření zakrývaných prací, konstrukcí či technologických částí díla a nevydá v dohodnuté lhůtě vyjádření, je zhotovitel oprávněn předmětnou část díla zakrýt. V případě, kdy na pozdější žádost objednatele bude zhotovitel povinen zakrytou část díla odkrýt, náklady na odkrýtí nese objednatel.
13. Dílo nebo jeho část vykazující prokazatelný nesoulad s projektovou dokumentací či pokyny objednatele, je zhotovitel povinen na žádost objednatele učiněnou formou zápisu ve stavebním deníku v přiměřené lhůtě odstranit. V opačném případě je objednatel oprávněn odstranit uvedené nedostatky třetí osobou na náklady zhotovitele.
14. Objednatel je oprávněn kontrolovat způsob provádění díla zhotovitelem prostřednictvím technického dozoru objednatele. Technický dozor objednatele bude osobně a systematicky sledovat postup provádění díla a činit zápisy do stavebního deníku. Technický dozor objednatele je oprávněn rovněž k přejímání jednotlivých samostatně odevzdávaných částí díla. K vykonání takové kontroly, či převzetí části díla, má zástupce objednatele kdykoliv přístup na staveniště
15. V průběhu provádění díla budou konány kontrolní dny, jichž jsou povinni se zúčastnit pověřeni zástupci obou smluvních stran, a to zpravidla jedenkrát za týden. Kontrolní dny svolá objednatel.
16. Materiály zhotovitele či dodané výrobky a zařízení, které neodpovídají smluvní dokumentaci, nevyhovují předepsaným zkouškám nebo podmínkám dohodnutým v této smlouvě, musí být odstraněny ze staveniště ve lhůtě stanovené jednostranně objednatelům a nahrazeny sjednanými a bezvadnými materiály, výrobky či zařízeními.

17. V případě, že v souvislosti se zahájením prací na staveništi bude zapotřebí umístit nebo přemístit dopravní značky podle příslušných předpisů, zabezpečí na své náklady tyto úkony rovněž zhotovitel. Zhotovitel odpovídá za správné umístění, přemísťování a údržbu dopravních značek v průběhu provádění díla.
18. Zhotovitel se zavazuje zajistit vlastní dozor nad bezpečností práce. Zhotovitel odpovídá za bezpečnost a ochranu zdraví všech osob v prostoru staveniště a zabezpečí, aby osoby zhotovitele a jeho subdodavatelů pohybujících se po staveništi, byly vybaveny ochrannými pracovními pomůckami. Dále se zhotovitel zavazuje dodržovat veškeré hygienické předpisy a podmínky ochrany životního prostředí. Zaměstnanci objednatele, jeho zmocněnci a třetí osoby jím pozvané, se mohou pohybovat v prostoru staveniště jen v doprovodu pověřeného pracovníka zhotovitele nebo se souhlasem pověřeného pracovníka zhotovitele. Zhotovitel se zavazuje vybavit tyto osoby ochrannými pomůckami a poučit je o bezpečnosti a ochraně zdraví ve smyslu obecně závazných právních předpisů.
19. Zhotovitel bude předkládat objednateli veškerou dokumentaci potřebnou k převzetí díla včetně certifikátů, zkoušek, atestů, revizí a zaměření, návodů k obsluze a manuálů, atd., vše v českém jazyce.
20. Pokud bude objednatel v prodlení s placením faktur ve sjednané výši a termínech o více než 15 dnů, má zhotovitel právo přerušit plnění předmětu díla. Účelně vynaložené náklady spojené s tímto přerušením díla objednatel zhotoviteli uhradí. O dobu přerušení se prodlužuje termín dokončení díla a předání díla objednateli

IX. Předání a převzetí díla

1. Zhotovitel je povinen písemně oznámit objednateli nejpozději 5 pracovních dnů předem, kdy bude dílo připraveno k předání. Objednatel převezme dílo i s drobnými vadami a nedodělkami, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání řádnému užívání díla. Součástí předávacího protokolu bude soupis těchto vad a nedodělků s uvedením termínů jejich odstranění.
2. O převzetí díla sestaví smluvní strany předávací protokol. Dílo je převzato zápisem podepsaným oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Přijímací zápis obsahuje zejména :
 - a) zhodnocení jakosti díla nebo jeho části,
 - b) identifikační údaje o díle i jeho části,
 - c) prohlášení objednatele, že předávané dílo nebo jeho část přijímá,
 - d) soupis listinných dokladů vydaných v průběhu výstavby,
 - e) soupis změn a odchylek od dokumentace ověřené ve stavebním řízení,
 - f) soupis vad a nedodělků s uvedením termínu jejich odstranění,
 - g) soupis příloh.
3. Při přijímacím řízení předá zhotovitel objednateli dokumentaci skutečného provedení díla ve dvou vyhotoveních a dále všechny nezbytné dokumenty (potvrzení o provedených zkouškách, vyjádření kompetentních orgánů a institucí, kopie všech zápisů do stavebního

deníku, atestů, certifikátů, záručních listů a všechny výchozí revizní zprávy) vyžadované závaznými technickými normami a příslušnými předpisy.

X. Vlastnické právo, nebezpečí škody

1. Vlastníkem zhotovovaného díla je od samého počátku objednatel.
2. Od okamžiku předání staveniště zhotovitel nese nebezpečí škody a zániku zhotovovaného díla až do jeho dokončení a předání objednateli. Nebezpečí škody na zhotovovaném díle přechází na objednatele okamžikem podepsání předávacího protokolu.
3. Zhotovitel se zavazuje k úhradě veškerých škod vzniklých jeho činností v souvislosti s plněním dle této smlouvy na životě, zdraví a majetku objednatele a třetích osob.

IX. Záruční lhůta, odpovědnost za vady, odstraňování vad

1. **Záruční doba** začíná běžet od okamžiku převzetí předmětu díla a končí uplynutím **60 měsíců** na veškeré stavební práce od předání předmětu díla jako celku investoru stavby.
Záruka se vztahuje na všechny vady, které byly zjištěny a oznámeny zhotoviteli reklamací nejpozději v poslední den záruční lhůty.
2. Záruční doba počíná plynout dnem následujícím po formálním převzetí díla investorem doloženém předávacím protokolem podepsaným oběma smluvními stranami.
3. Zhotovitel neodpovídá za vady, které byly po převzetí díla způsobeny objednatelem nebo zásahem vyšší moci nebo třetími osobami.
4. Objednatel se zavazuje uplatnit nárok na odstranění vady u zhotovitele písemně bezodkladně, nejpozději však do 21 kalendářních dnů poté, co závadu zjistil.
5. Zhotovitel se zavazuje, že v případě vady díla v záruční době poskytne objednateli níže uvedené plnění plynoucí z odpovědnosti zhotovitele za vady:
 - bezplatně odstraní reklamované vady,
 - náklady na odstranění reklamovaných vad v případě, kdy tak neučiní sám budou uhrazeny z částky, deponované jako záruka za odstranění vad v záruční době,
 - uhradí objednateli veškeré z vady vzniklé i následné škody,
 - poskytne objednateli přiměřenou slevu z celkové ceny díla odpovídající rozsahu reklamovaných škod v případě neodstranitelné vady nebo v jiných případech na základě dohody smluvních stran.
6. Zhotovitel se v případě uplatnění reklamace vady díla objednatelem zavazuje:
 - potvrdit objednateli bezodkladně e-mailem nebo faxem přijetí reklamace vady díla s uvedením termínu uskutečnění prověrky vady, nejpozději však ve lhůtě 12 hodin od přijetí reklamace vady,

- uskutečnit prověrku k zjištění důvodnosti a charakteru vady, nejpozději však ve lhůtě 24 hodin od přijetí reklamace vady,
 - zahájit bezodkladně práce na odstraňování běžné vady, nejpozději však ve lhůtě 48 hodin od přijetí reklamace vady,
 - odstranit běžnou vadu nebránící užívání díla bezodkladně, nejpozději však ve lhůtě 5 kalendářních dnů od přijetí reklamace vady,
 - odstranit vadu bránící užívání díla nebo části díla bezodkladně v technicky nejkratším možném termínu, nejpozději však ve lhůtě 48 hodin od přijetí reklamace vady.
7. Zhotovitel se zavazuje odstranit vady, které mají charakter havárie ve lhůtě do 12 hodin od jejich uplatnění objednatelem. Objednatel je oprávněn takové vady uplatnit u zhotovitele bezprostředně telefonicky, osobně nebo faxem.
8. Z průběhu reklamačního řízení a prověrky vady bude zhotovitelem pořízen zápis obsahující souhlas nebo zdůvodněný nesouhlas s uznáním reklamované vady. V případě uznání vady bude zápis obsahovat termín odstranění vady, popis způsobu odstranění vady, případně zhotovitelem navrhovanou výši slevy za vadu.

X. Vyšší moc, prodlení smluvních stran

1. Smluvní strany nejsou v prodlení s plněním závazků dle této smlouvy, pokud nemohly plnit pro okolnosti vylučující odpovědnost (vyšší moc).
2. Za vyšší moc se pro účely této smlouvy považují takové mimořádné a nepředvídané okolnosti nezávislé na vůli smluvních stran, které nebylo možné v době vzniku této smlouvy předvídat, např. válka, živelné katastrofy.
3. Za vyšší moc se nepovažuje prodlení v plnění subdodavatelů, pokud nebylo způsobeno vyšší mocí nebo výpadky přívodu energie.
4. O vzniku a ukončení vyšší moci se budou smluvní strany neprodleně písemně informovat, přičemž ta smluvní strana, která se odvolává na vyšší moc, je povinna na požádání předložit hodnověrný důkaz o této skutečnosti, případně umožnit druhé straně osobně se přesvědčit o vzniku vyšší moci.

XI. Pojištění

1. Zhotovitel je povinen zhotovované dílo pojistit proti riziku nahodilé zkázy (živelní pojištění) a to v takové výši, aby dílo mohlo být z vyplaceného pojistného plnění opraveno popřípadě znovu vybudováno. Zhotovitel je dále povinen mít v souvislosti se stavbou pojištěnu odpovědnost za škody, které by při plnění díla nebo v souvislosti s ním způsobil objednateli nebo třetím osobám.

XII. Smluvní sankce

1. Bude-li zhotovitel v prodlení s plněním sjednaného termínu řádného dokončení díla, je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši **10.000,- Kč** za každý

den prodlení. a počínaje 11. dnem případného prodlení **20.000,-** Kč za každý den prodlení.

2. V případě prodlení s odstraněním vad a nedodělků uvedených v zápise o předání a převzetí v termínech v zápise uvedených, je zhotovitel povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši **2000,- Kč** za každou vadu a den prodlení.

XIII. Společná a závěrečná ustanovení

1. Jakékoliv dohody stran jsou smluvně závazné za předpokladu, že mají písemnou formu a jsou uvedeny ve smlouvě nebo jejím dodatku.
2. Vzájemné vztahy smluvních stran zněním smlouvy o dílo neupravené se řídí Obchodními smluvními podmínkami objednatele, které tvoří přílohu č. 1 k této smlouvě o dílo.
3. Pokud zhotovitel neoznámí objednateli písemně jinou poštovní adresu a ve smlouvě není jiná poštovní adresa uvedena, bude veškerý písemný styk pro zhotovitele směřován na adresu uvedenou v čl. I. této smlouvy. Zhotovitel se zavazuje oznámit neprodleně změnu doručovací adresy. Poruší-li zhotovitel tuto povinnost, platí písemnosti objednatele za doručené, byly-li odeslány na poslední známou adresu zhotovitele. Písemnost se považuje za doručenou, jakmile druhá smluvní strana písemnost převezme nebo jakmile byla držitelem poštovní licence vrácena odesílající smluvní straně jako nedoručitelná. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže smluvní strana přijetí písemnosti odmítne.
4. K sjednávání dohod o obsahu této smlouvy a jejich změnách a doplňcích jsou oprávněni zástupci smluvních stran uvedení v čl. I. této smlouvy nebo pracovníci jimi zmocnění.
5. Zánikem této smlouvy nezanikají práva na majetkové sankce podle této smlouvy.
6. Vztahy a spory vzniklé z této smlouvy se řídí obecně závaznými právními předpisy. Strany se zavazují řešit případné spory vzniklé z této smlouvy vždy nejprve vzájemným jednáním. Pro rozhodování sporů jsou příslušné obecné soudy ČR.
7. Strany prohlašují, že jsou detailně obeznámeny s celým textem této smlouvy, že ho shledaly srozumitelným a jasným, že obsah této smlouvy vyjadřuje jejich pravdivou a svobodnou vůli. Tato smlouva nahrazuje veškeré dohody a ujednání smluvních stran učiněná písemně či ústně v záležitostech týkajících se předmětu této smlouvy před podpisem této smlouvy.

8. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 výtiscích, z nichž po dvou vyhotoveních obdrží každá ze smluvních stran.

V Praze dne 7.1.2014

V Praze dne 7.1.2014

Objednatel:

Zhotovitel:

jednatel společnosti

**Příloha č. 2 Vzorová smlouva mezi objednatelem (stavební firmou) a
dodavatelem prací (subdodavatelem)**

S m l o u v a o d í l o

I. Smluvní strany

Objednatel:

_____, ____

se sídlem _____, _____ PSČ _____

Zastoupený: _____, jednatelem společnosti

Zapsaný v Obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu

v Praze,

oddíl __, vložka _____.

Bank. spojení: _____, _____

č. účtu: _____ / _____

IČ: _____

DIČ: CZ _____

Osoby oprávněné k jednání na stavbě: _____,

_____,

Zhotovitel:

_____, ____

se sídlem _____, _____ PSČ _____

Zastoupený: _____, jednatelem společnosti

Zapsaný v Obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu

v Praze,

oddíl __, vložka _____.

Bank. spojení: _____, _____

č. účtu: _____ / _____

IČ: _____

DIČ: CZ _____

Osoby oprávněné k jednání na stavbě: _____,

Touto smlouvou se podle předpisů upravujících vztahy vznikající při přípravě a provádění staveb zavazuje zhotovitel k provedení díla a objednatel k převzetí provedeného díla a k zaplacení ceny za jeho provedení. Zhotovitel se zavazuje, že provede dílo v rozsahu, způsobem, v jakosti a za podmínek dohodnutých v této smlouvě, svým jménem a na vlastní odpovědnost, v souladu s právními předpisy a technickými normami ČR včetně ČSN, které smluvní strany pro účely této smlouvy, sjednávají jako závazné.

II. Podklady pro uzavření smlouvy

1. Projektová dokumentace vypracovaná arch. atelierem _____, _____, _____ - _____, PSČ _____, v 05/2013, která byla předána zhotoviteli jako podklad pro zpracování nabídky.
2. Nabídka zhotovitele ze dne _____._____.

III. Předmět plnění

1. Předmětem plnění je provedení dodávky a montáže kompletních prací

_____ včetně dílenské dokumentace (dále jen dílo) na stavbě

RD v ul. _____, parc. číslo ___/___ a ___/___, Praha _“

tak, aby toto dílo mohlo sloužit svému účelu, v rozsahu a kvalitě stanovenými Projektovou dokumentací, touto smlouvou, stavebním povolením a dalšími úředně stanovenými podmínkami pro provádění stavby, které Zhotovitel obdržel od Objednatele před uzavřením Smlouvy. Dílo musí být provedeno v souladu s Technickými normami vztahujícími se k jednotlivým částem Díla či prováděným výkonům a obecně závaznými právními předpisy. Zhotovitel potvrzuje, že před podpisem Smlouvy prověřil a detailně se seznámil s dokumentací, kterou od Objednatele před podpisem Smlouvy převzal (odst. VIII. 2.) a tímto prohlašuje, že vůči této dokumentaci nemá žádné výhrady ani připomínky a je plně schopen podle těchto podkladů Dílo zhotovit a bez vad a nedodělků je Objednateli předat ve stavu schopném trvalého a bezpečného provozu.

2. Rozsah díla je vymezen podklady uvedenými v čl. II. této smlouvy a touto smlouvou.
3. Zhotovitel se zavazuje za podmínek stanovených Smlouvou řádně a včas provést Dílo a předat je Objednateli nebo jím určené třetí osobě.
4. Místem plnění je ul. _____, Praha __, pozemky parc. číslo ___/___ a ___/___.

IV. Termíny plnění

Zahájení díla:

____.____.____

Dílčí termíny:

____.____.____

____.____.____

____.____.____

Dokončení a řádné předání díla: ____.

Harmonogram postupu výstavby, který obsahuje i dílčí termíny provedení jednotlivých částí díla tvoří přílohu č. 4 k této smlouvě o dílo.

V. Cena za dílo

1. Cena za provedení díla dle této smlouvy je stanovena dohodou smluvních stran v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb. o cenách, v platném znění, jako cena nejvýše přípustná a činí (bez DPH):

____,-- Kč

- Práce, činnosti a výkony, i pokud nejsou v této smlouvě či v podkladech dle čl. II výslovně specifikovány, jsou však nezbytné k řádnému provedení a dokončení díla, a o kterých vzhledem ke své kvalifikaci a zkušenostem zhotovitel měl nebo mohl vědět, jsou součástí plnění díla a jejich provedení nezvyšuje cenu díla.
2. Podrobnější specifikace ceny je uvedena v příloze č. 1. Tato specifikace slouží pouze pro účely:
 - fakturace
 - ocenění objednatelem požadovaných víceprací
 - ocenění méněprací
 3. Věcné změny odsouhlasené objednatelem, které svým rozsahem nepřevýší 2,5 % z ceny za dílo dle této smlouvy, provede zhotovitel bez nároků na úpravu této ceny. Částku, o kterou věcné změny 2,5 % z ceny za dílo dle této smlouvy případně převýší, objednatel zhotoviteli uhradí.
 4. Pro fakturaci stavebních a montážních prací se zavádí tzv. režim přenesení daňové povinnosti v tuzemsku - § 92a a §92e zákona 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

VI. Platební podmínky

1. Smluvní strany se dohodly, že cena díla bude objednatelem hrazena formou dílčích faktur vystavených zhotovitelem za práce provedené na díle v daném období.
2. Faktura bude vystavena na částku odpovídající množství skutečně provedených prací odsouhlasenému objednatelem na Zjišťovacím protokolu a musí obsahovat:
 - číslo faktury,
 - označení zhotovitele i objednatele s uvedením sídla, IČ, DIČ,
 - údaj o zápisu zhotovitele v obchodním rejstříku včetně spisové značky,
 - označení banky a číslo účtu, konstantní a variabilní symbol,
 - název stavby a díla, zak. č. objednatele 60003,
 - účtovanou částku,
 - předmět fakturace s odkazem na smlouvu,
 - den vystavení a den splatnosti faktury,
 - razítko a podpis osoby oprávněné k vystavení faktury,

- všechny ostatní náležitosti, které mohou být vyžadovány v souladu s platnými zákony.

Povinnou přílohou faktury je Zjišťovací protokol, jehož vzor je přílohou č. 5 této smlouvy nebo Zápis o předání a převzetí díla potvrzený zástupcem objednatele na stavbě.

3. Podkladem k vystavení dílčí faktury je Zjišťovací protokol skutečně provedených prací v daném období vystavený zhotovitelem. Zhotovitel je povinen předat tento Zjišťovací protokol zástupci objednatele na stavbě (stavbyvedoucímu) k odsouhlasení. Vzor Zjišťovacího protokolu je přílohou této smlouvy jako příloha č. 5. Zástupce objednatele je povinen potvrdit a předat Zjišťovací protokol zpět zhotoviteli nejpozději do 5 pracovních dnů od jeho obdržení. Datum potvrzení Zjišťovacího protokolu zástupcem objednatele na stavbě se sjednává jako datum uskutečnění zdanitelného plnění. Zjišťovací protokol nebude předkládán k odsouhlasení častěji než v 30 denních intervalech. Zhotovitel je povinen vystavit fakturu do 14 dnů od podpisu Zjišťovacího protokolu. V případě, kdy objednatel s některými položkami Zjišťovacího protokolu nesouhlasí, je povinen je vyznačit a neprodleně projednat se zhotovitelem. Nedojde-li mezi oběma stranami k dohodě při odsouhlasení množství nebo druhu provedených prací, výkonů nebo dodávek, je zhotovitel oprávněn vyúčtovat pouze práce, výkony a dodávky, u kterých nedošlo k rozporu. Objednatel je oprávněn rozporovat jen ty práce a dodávky uvedené v soupisu, ohledně kterých je zřejmé, že skutečně provedené práce a dodávky byly provedeny vadně či v nižší míře či menších výměrách, než jsou v soupise uvedeny. Zhotovitel předloží v rámci Zjišťovacích protokolů výkazy množství výměr, písemné doklady od zabudovaných výrobků a jiné doklady, které jsou nezbytné jako důkaz o druhu a rozsahu výkonů.
4. Pokud bude faktura obsahovat nesprávné anebo neúplné údaje, nebude dodržen postup pro kalkulaci účtovaných částek, k faktuře nebude přiložen Zjišťovací protokol nebo Zápis o předání a převzetí díla potvrzený zástupcem objednatele na stavbě, je zhotovitel povinen fakturu opravit nebo doplnit. Lhůta splatnosti faktury začíná běžet druhý den po doručení opravené a doplněné faktury do sídla objednatele
5. **Objednatel uhradí dílčí faktury zhotovitele do 60 dnů** od data jejich doručení do sídla objednatele.
6. Vícepráce provedené zhotovitelem bez písemného souhlasu objednatele nebudou zhotoviteli uhrazeny.
7. Poslední faktura za dílo bude vystavena zhotovitelem do 14 dnů od dokončení díla na základě podepsaného Zápisu o předání a převzetí díla, který bude přílohou poslední faktury. Faktura bude dále doložena nezbytnými podklady, které umožní provést její kontrolu včetně soupisu dosud vystavených dílčích faktur. Tento konečný daňový doklad bude splatný do 45 dnů od data předložení objednateli.
8. Objednatel je oprávněn **pozastavit z každé faktury zádržné ve výši 15 %** z účtované částky. Objednatel má právo použít pozastavené částky k úhradě nákladů, na které mu vznikl nárok podle smlouvy o dílo nebo podle platných předpisů.
 - **5%** zádržného uhradí objednatel zhotoviteli na základě písemné žádosti zhotovitele 60 dnů po jejím obdržení a **odstranění případných vad a nedodělků** zjištěných při předání a převzetí, pokud s nimi bylo dílo převzato, nejdříve však spolu s úhradou částky účtované konečným daňovým dokladem,

- 5 % uhradí objednavatel zhotoviteli na základě písemné žádosti zhotovitele 60 dnů po předání díla objednatelům investorem stavby, nebo při kolaudaci díla nebo, pokud při převzetí stavby investorem případně při kolaudaci žádné vady díla zjištěny nebudou, do 60 dnů po uskutečnění převzetí stavby investorem a vydání kolaudačního souhlasu s užíváním díla, nejdříve však spolu s úhradou částky účtované konečným daňovým dokladem.
- 5 % bude uhrazena zhotoviteli po uplynutí záruční doby dle této smlouvy za podmínky, že k tomuto datu nebude existovat žádný neuspokojený nárok týkající se díla, který byl řádně vznesen objednatelům do dne vypršení záruční lhůty dle této smlouvy a to do 30 dnů po doručení písemné žádosti zhotovitele o tuto úhradu objednatelům

9. Platební doklady musí být vždy originály, je vyloučeno doručení faxem.

10. Za den zaplacení příslušných částek dle tohoto článku smlouvy se považuje den, kdy bude příslušná částka odepsána z účtu objednatelům ve prospěch účtu zhotovitele uvedeného v záhlaví této smlouvy. V případě, že účet uvedený na příslušné faktuře bude odlišný od účtu uvedeného v záhlaví této smlouvy, splní objednatel svoji povinnost poukázáním částky na kterýkoli z takto uvedených účtů. Za správnost údajů ohledně bankovního spojení zhotovitele odpovídá zhotovitel.

VII. Záruční lhůta, odpovědnost za vady, odstraňování vad

1. Zhotovitel odpovídá za to, že dílo jako celek a jakákoli jeho část budou způsobilé k dohodnutému účelu, že budou mít dohodnuté vlastnosti a kvalitu podle této smlouvy, obecně závazných právních předpisů, zadávacích podkladů, dokumentace pro zhotovení stavby a dokumentace zhotovitele a příslušných technických norem a že dílo nebude vykazovat žádné vady, za něž je zhotovitel odpovědný, po níže stanovenou záruční dobu. Záruční doba díla začíná běžet po předání a převzetí díla a skončí po uplynutím 62 měsíců od předání předmětu díla jako celku investorem akce.
2. U dodávek strojů a zařízení bude záruční doba dle bodu 1. nahrazena záruční dobou poskytovanou dodavateli případně výrobcem těchto strojů a zařízení. Vždy se však musí jednat o lhůtu obvyklou a nikoliv kratší než 36 měsíců. Soupis strojů a zařízení s kratšími záručními lhůtami dle tohoto odstavce smlouvy předá zhotovitel objednatelům nejpozději 30 dnů před předáním a převzetím díla. Záruční doba počíná plynout dnem následujícím po formálním převzetí díla investorem doloženém předávacím protokolem podepsaným oběma smluvními stranami.
2. Zhotovitel neodpovídá za vady, které byly po převzetí díla způsobeny objednatelům nebo zásahem vyšší moci nebo třetími osobami.
3. Objednatel se zavazuje uplatnit nárok na odstranění vady u zhotovitele písemně bezodkladně, nejpozději však do 21 kalendářních dnů poté, co závadu zjistil.
 - a. Zhotovitel se zavazuje po dobu záruční lhůty zajišťovat bezplatně odstraňování objednatelům řádně reklamovaných vad.
 - b. Vady (nemající charakter havarijního stavu) zjištěné v záruční lhůtě je zhotovitel povinen odstranit do 7 dnů od doručení reklamace, nedejde-li

k dohodě o jiném termínu. Pokud tak neučiní, má objednatel právo zadat odstranění vad třetí osobě a přeúčtovat náklady na odstranění vad zhotoviteli. Vady, které budou mít charakter havarijního stavu, je zhotovitel povinen odstranit neprodleně. V případě, že zhotovitel odstraní záruční vadu, je povinen provedeno opravu objednateli protokolárně předat.

- c. Záruční lhůty na reklamovanou část díla se prodlužují o dobu, která uplynula od doručení reklamace záruční vady do doby jejího odstranění.
 - d. Dílo má vady, jestliže jeho provedení neodpovídá výsledku určenému touto smlouvou, tj. především, nemá-li vlastnosti stanovené projektovou dokumentací, technickými normami (platnými, závaznými i doporučenými), právními předpisy, opatřeními správních či jiných oprávněných orgánů, popř. nemá-li vlastnosti obvyklé pro podobný účel.
 - e. Zhotovitel odpovídá za vady, které má dílo v době jeho předání objednateli. Za případné vady, vzniklé po odevzdání díla, odpovídá zhotovitel jen tehdy, jestliže byly způsobeny porušením jeho povinností. Zhotovitel dále odpovídá za vady, které objednatel zjistí až po předání díla, pokud lze důvodně předpokládat, že dílo tyto vady v okamžiku předání mělo a objednatel je nemohl odhalit ani při vynaložení veškerého úsilí, které po něm lze spravedlivě požadovat.
 - f. Zhotovitel neodpovídá za vady, které vzniknou na díle v průběhu záruční lhůty provozní činností uživatele, která je v rozporu s obvyklým užíváním, za vady způsobené špatným ošetřením, vady způsobené mechanickým poškozením a zásahem třetí osoby.
 - g. Zhotovitel odpovídá za vady díla v rozsahu uvedeném v této smlouvě za předpokladu, že dílo bude celou dobu záruky používáno k účelu, pro nějž bylo zhotoveno.
 - h. Vady zjištěné v předávacím řízení (protokolu) je zhotovitel povinen odstranit do 10 dnů (nedojde-li k dohodě o jiném termínu). Pokud tak neučiní, má objednatel právo zadat odstranění vad třetí osobě a přeúčtovat náklady na odstranění vad zhotoviteli.
 - i. Nároky z odpovědnosti za vady se nedotýkají nároků na náhradu škody nebo na smluvní pokutu.
7. Z průběhu reklamačního řízení a prověrky vady bude zhotovitelem pořízen zápis obsahující souhlas nebo zdůvodněný nesouhlas s uznáním reklamované vady. V případě uznání vady bude zápis obsahovat termín odstranění vady, popis způsobu odstranění vady, případně zhotovitelem navrhovanou výši slevy za vadu.

VIII. Smluvní sankce

1. Sankce jsou stanoveny dohodou obou stran jako smluvní. Dohoda o smluvních pokutách nemá vliv na právo požadovat na druhé smluvní straně náhradu ušlého zisku a škod a na povinnost takovou náhradu zaplatit.

2. Zhotovitel je povinen v případě prodlení s plněním termínu dokončení díla uvedeného ve smlouvě zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč za každý den prodlení a počínaje 6. dnem prodlení 30.000,- Kč za každý den prodlení a to až do dne podpisu zápisu o předání a převzetí díla.
3. Zhotovitel je povinen v případě prodlení s plněním termínů rozhodujících pro plnění díla uvedených v HMG zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý den prodlení a počínaje 6. dnem prodlení 10.000,- Kč za každý den prodlení za každý jednotlivý termín.
4. V případě prodlení zhotovitele s řádným a včasným vyklizením staveniště podle této smlouvy, zaplatí zhotovitel objednateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý den prodlení.
5. V případě prodlení zhotovitele s nástupem k odstranění záručních vad oproti termínům uvedeným ve smlouvě o dílo, prodlení s řádným a včasným odstraněním vad obsažených v zápise o předání a převzetí oproti termínům v tomto zápise uvedeným a prodlení s odstraněním vad reklamovaných v průběhu záruční doby ve lhůtách uvedených ve smlouvě o dílo případně ve lhůtách písemně dohodnutých při projednání reklamace, zaplatí zhotovitel objednateli smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každou jednotlivou vadu a každý den prodlení.
6. Zhotovitel je povinen v případě prodlení s předáním kontrolní a zkušební plán stavby, technologické postupy, rizika a opatření stavby kontrolní a zkušební plán stavby, technologické postupy, rizika a opatření stavby objednateli smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každý den prodlení.
7. Zhotovitel je povinen v případě neúčasti na kontrolním dnu zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý den prodlení.
8. Částku, ve výši smluvních pokut, na jejichž uhrazení vznikne objednateli nárok dle této smlouvy, je objednatel oprávněn jednostranně započíst proti kterémukoliv i dosud nesplatnému daňovému dokladu vystavenému zhotovitelem.
9. Zhotovitel není oprávněn vystavovat informační nebo reklamní tabule na pozemku staveniště investora stavby, bez jeho písemného svolení, a to pod smluvní pokutou 50.000,- Kč.
10. Smluvní strany výslovně sjednávají právo započíst splatnou smluvní pokutu proti splatnému závazku druhé strany kdykoliv v průběhu tohoto smluvního vztahu.
11. Pro případ prodlení objednatele s úhradou splatných plateb se sjednává úrok z prodlení ve výši 0,01 % z dlužné částky za každý den prodlení.

VIII. Společná a závěrečná ustanovení

1. Vzájemné vztahy smluvních stran zněním smlouvy o dílo neupravené se řídí Všeobecnými smluvními podmínkami objednatele, které tvoří přílohu č. 1 k této smlouvě o dílo.
2. Objednatel není povinen zajistit zhotoviteli skladové prostory pro jeho činnost.

3. Zhotovitel je povinen využívat prostor parkoviště v areálu investora stavby pouze na dobu nezbytně nutnou k vyložení materiálu nutného k provádění činnosti zhotovitele dle smlouvy o dílo.
4. Pokud zhotovitel neoznámí objednateli písemně jinou poštovní adresu a ve smlouvě není jiná poštovní adresa uvedena, bude veškerý písemný styk pro zhotovitele směřován na adresu uvedenou v čl. I. této smlouvy. Zhotovitel se zavazuje oznámit neprodleně změnu doručovací adresy. Poruší-li zhotovitel tuto povinnost, platí písemnosti objednatele za doručené, byly-li odeslány na poslední známou adresu zhotovitele. Písemnost se považuje za doručenou jakmile druhá smluvní strana písemnost převezme nebo jakmile byla držitelem poštovní licence vrácena odesílající smluvní straně jako nedoručitelná. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže smluvní strana přijetí písemnosti odmítne.
5. K sjednávání dohod o obsahu této smlouvy a jejich změnách a doplňcích jsou oprávněni zástupci smluvních stran uvedení v čl. I. této smlouvy nebo pracovníci jimi zmocnění.
6. Zánikem této smlouvy nezanikají práva na majetkové sankce podle této smlouvy.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech paré, která mají stejnou platnost. Dvě paré obdrží objednatel a dvě paré zhotovitel.
8. Nedílnou součástí smlouvy jsou přílohy:
 - Příloha č. 1 Rozpočet
 - Příloha č. 2 Obchodní smluvní podmínky
 - Příloha č. 3 Podmínky BOZP, PO, OŽP na staveništi
 - Příloha č. 4 Harmonogram
 - Příloha č. 5 Zjišťovací protokol

V Praze dne 2014

V Praze dne 2014

Objednatel:

Zhotovitel:

**Příloha č. 3 Obchodní smluvní podmínky pro zhotovitele stavby
(subdodavatele)**

OBCHODNÍ SMLUVNÍ PODMÍNKY

pro subdodavatele společnosti _____,
na stavbě „RD v ul. _____, parc. číslo ___/___ a ___/___ v k.ú. _____ v Praze _“

I. Obecná ustanovení

1. Tyto Obchodní smluvní podmínky (dále též „OSP“) tvoří nedílnou součást smlouvy o dílo uzavřené mezi _____, a.s. (dále jen „objednatel“) a níže podepsaným zhotovitelem.
2. OSP jsou nedílnou součástí výše uvedené smlouvy o dílo a obsahují podrobnou úpravu vzájemných práv a povinností smluvních stran.
3. Zhotovitel díla se ve smlouvě o dílo, jejíž nedílnou součástí jsou, tyto podmínky zavazuje k provedení určitého díla a objednatel se zavazuje k jeho převzetí a zaplacení ceny za jeho řádné provedení. Zhotovitel je povinen provést dílo na svůj náklad a na své nebezpečí a odpovědnost.
4. Zhotovitel prohlašuje, že je k uzavření smlouvy o dílo plně způsobilý, není v likvidaci ani proti němu nebylo vedeno administrativní nebo soudní řízení vedoucí k zániku. Zhotovitel prohlašuje, že je plně způsobilý ke všem činnostem dle smlouvy o dílo, a to jak po stránce faktické, tak po stránce právní, že je podnikatelským subjektem s příslušným podnikatelským oprávněním ke všem činnostem, týkajících se předmětu smlouvy a je plně způsobilý ke splnění závazků plynoucích ze smlouvy a pokynů objednatele. Zhotovitel potvrzuje, že si je vědom právních důsledků pro případ, že by se toto prohlášení stalo nepravdivým.

II. Dílo

1. Dílo, které má zhotovitel na základě smlouvy o dílo provést, je popsáno ve smlouvě o dílo a jeho rozsah je dán podklady ve smlouvě o dílo specifikovanými.
2. Pro druh a rozsah výkonů, dodávek a prací je rozhodující smlouva o dílo a předané podklady, a to i případně v průběhu provádění díla dodatečně vypracované. Rozsah provedení díla tvoří veškeré výkony, dodávky a práce, které jsou potřebné pro řádné splnění smluvních závazků zhotovitele včetně vedlejších a dodatečných činností tak, aby předmět díla byl plně funkční a byl v souladu s příslušnými technologickými předpisy, projektovou dokumentací a právními předpisy. Dodávky, výkony a práce, které zhotovitel provedl nad rámec projektu bez písemného pověření objednatelem nemá objednatel povinnost uhradit. Škodu, která tím objednateli případně vznikla, je zhotovitel povinen uhradit. V případě, kdy dodatečně předané podklady pro provedení díla budou znamenat změnu rozsahu díla nebo způsobu provádění nebo budou takové, které zhotovitel z předaných podkladů v době podpisu smlouvy nemohl ani při vynaložení veškeré odborné péče předpokládat, budou tyto změny řešeny podle ujednání o více/méně pracích těchto Obchodních podmínek.
3. Zhotovitel provede v rámci díla též veškeré potřebné vedlejší, pomocné a dodatečné činnosti, které nejsou sice v podkladech smlouvy výslovně uvedeny, které však pro úplné věcné a odborné provedení smluvních prací a výkonů, resp. jejich funkčnost, jsou nezbytné, a to i v souvislosti s ostatními dodávkami, pracemi a výkony.
4. Objednatel je oprávněn změnit rozsah díla. Zhotovitel se zavazuje souhlasit s jakýmkoliv úpravami v předmětu smlouvy učiněnými objednatelem, tj. omezením či rozšířením předmětu smlouvy, dle konkrétních požadavků objednatele, především s ohledem na schválený rozpočet objednatele, a to i v průběhu zhotovování díla. Tyto vícepráce, případně méněpráce, budou oběma smluvními stranami sjednány písemnými změnami smlouvy. Pokud taková změna předmětu plnění bude mít vliv na termín plnění, jsou smluvní strany povinny sjednat v příslušné změně smlouvy i změnu termínu plnění. Zhotovitel se zavazuje uzavřít změnu smlouvy do 30-ti dnů od předložení návrhu objednatelem. Pokud tak neučiní, je objednatel oprávněn od smlouvy odstoupit.

III. Podklady, znalost místa stavby

1. Zhotovitel k datu podpisu smlouvy prohlašuje, že před podpisem smlouvy řádně překontroloval tyto předané podklady a řádně prověřil místní podmínky na staveništi (pracovišti), všechny nejasné podmínky pro realizaci svého plnění si vyjasnil s oprávněnými zástupci objednatele a místním šetřením. Všechny technické a ostatní podmínky svého plnění zahrnul do kalkulace cen a veškeré své požadavky na objednatele uplatnil ve smlouvě. Zhotovitel potvrzuje, že si ověřil skutečnost, zda údaje o stávajících podzemních inženýrských sítích a stavebních objektech uvedených v zadávací dokumentaci jsou přesné a úplné.
2. Zhotovitel je povinen i po podpisu smlouvy o dílo při realizaci díla za použití odborné péče neprodleně a podrobně kontrolovat předané podklady a upozornit objednatele nejpozději do 3 dnů ode dne, kdy je zjistil, případně s vynaložením odborné péče mohl zjistit, písemnou formou na zjištěné závady, rozporů a neúplnosti v projektové dokumentaci nebo na nevhodnou povahu věcí předaných objednatelem, popř. pokynů objednatele v souladu s § 2594 zákona č. 89/2012 Sb., To neplatí, nemohl-li nevhodnost zjistit ani při vynaložení potřebné péče. Objednateli je povinen navrhnout řešení rozporů, závad a neúplností, která mají být provedena v přiměřené lhůtě. V případě nesplnění této povinnosti, odpovídá zhotovitel objednateli za veškeré z toho vzniklé škody, včetně vzniklých vad díla.
3. Zhotovitel není oprávněn později namítat, že mu nebyly známy rozpoznatelné nedostatky, chyby a opomenutí předaných podkladů. Jestliže zhotovitel na takové vady předaných podkladů včas neupozorní, je odpovědný za všechny s tím spojené důsledky a zavazuje se provést veškeré výkony, které jsou potřebné pro sjednané odborné zhotovení díla, bez nároku na úhradu případných dodatečných nákladů.
4. Uplatnění dodatečných požadavků zhotovitele z důvodů vad projektové dokumentace nebo pokynů objednatele je možné pouze pokud se jedná o takové vady, u kterých zhotovitel prokáže, že je nemohl zjistit ani při vynaložení odborné péče.
5. Zhotovitel není oprávněn uplatňovat žádné náklady vyplývající z rozdílu mezi předanou projektovou dokumentací a skutečným provedením, pokud se dle této smlouvy nebude jednat o písemně objednané změny předmětu díla.
6. V případě nesrovnalostí mezi jednotlivými částmi projektu provedení díla – stavby platí, že:
 - a) kóty napsané na výkresu platí, i když se liší od velikosti odměřených na stejném výkresu
 - b) výkresy podrobnějšího měřítko mají přednost před výkresy hrubšího měřítko, pořízenými ke stejnému datu
 - c) textová určení (specifikace) mají přednost před výkresy
 - d) úpravy povrchu v tabulkách a textových určeních (specifikace) mají přednost před znázorněním na výkresech
7. Bez ohledu na předcházející podmínky má dokumentace pozdějšího data vydání vždy přednost před dokumentací dřívějšího data.
8. Zhotovitel je povinen přesvědčit se před zahájením, resp. provedením svých prací a výkonů, o stavu již realizovaných dodávek a prací na díle, na které jeho plnění navazuje nebo které s jeho výkony souvisejí a jakékoliv zjištěné nedostatky neprodleně písemně oznámit objednateli spolu s návrhem na jejich odstranění. Za újmy a ztráty, které vzniknou opomenutím této povinnosti nese zhotovitel plnou odpovědnost. Zhotovitel tedy není oprávněn později namítat, že mu nebyly nedostatky předem známy, neboť je jeho povinností všechny tyto skutečnosti předem zjistit.

IV. Cena díla

1. Celková cena díla je uvedena v základní smlouvě.
2. Celková smluvní cena díla je stanovena oceněním dle položkového rozpočtu dle nabídky zhotovitele.
3. Celková smluvní cena za dílo obsahuje všechny přímé i nepřímé náklady nezbytné k řádnému provedení, předání, kolaudaci a užívání díla zejména:
 - a) veškeré náklady na úplné, kvalitní a provozuschopné provedení díla
 - b) veškeré náklady na dodávku, uskladnění, správu, zabudování, montáž a zprovoznění veškerých dílů, součástí, celků a materiálů nezbytných k provedení díla
 - c) veškeré náklady na dopravu, stavbu, skladování, montáž a správu veškerých technických zařízení a mechanismů nezbytných k provedení díla
 - d) veškeré běžné i mimořádné provozní náklady zhotovitele nezbytné k provedení díla
 - e) veškeré náklady na dopravu a ubytování pracovníků zhotovitele
 - f) veškeré náklady na zábory veřejného prostranství mimo vlastní pozemek stavby pro účely zřízení zařízení staveniště nezbytného k provedení díla, nájemné za dočasné zábory dle uzavřených nájemních smluv
 - g) veškeré náklady, které vyplynou ze zvláštnosti provedení díla nezbytných k provedení díla
 - h) veškeré náklady na zřízení, rozvody, spotřebu, správu a provoz přípojek vody, energií a telekomunikací nezbytných k provedení díla
 - i) veškeré náklady na vytyčení staveniště a inženýrských sítí za účasti jejich správců včetně provedení nezbytných výkopů
 - j) veškeré náklady na pochůzky po úřadech a schvalovací řízení, které nese zhotovitel
 - k) veškeré náklady na provedení veškerých příslušných a normami či vyhláškami stanovených zkoušek materiálů a dílů včetně předávacích zkoušek
 - l) veškeré náklady spojené s celní manipulací a náklady na proclení
 - m) veškeré náklady na zřízení a udržování smluvně sjednaných bankovních záruk
 - n) veškeré náklady na běžné i mimořádné pojištění odpovědnosti zhotovitele a pojištění díla
 - o) veškeré daně a poplatky spojené s provedením díla
 - p) veškeré náklady na provedení nutných, potřebných či úřady stanovených opatření nezbytných k provedení díla
 - q) veškeré náklady na zařízení odečtu měřidel příslušnými organizacemi, a to před započítáním a po skončení provedení díla
 - r) na ostrahu díla, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak
 - s) náklady na realizační dokumentace zpracovanou v souladu s požadavky na dokumentaci pozemních staveb a na náklady na dokumentaci skutečného provedení
4. Celková smluvní cena bude vždy upravena odečtením veškerých nákladů na provedení těch částí díla, které objednatel nařídil formou méněprací neprovádět. Náklady na méněpráce budou odečteny ve výši součtu veškerých odpovídajících položek a nákladů neprovedených dle položkového rozpočtu nebo smlouvy.
5. Celková smluvní cena bude vždy upravena započtením veškerých nákladů na provedení těch částí díla, které objednatel nařídil formou víceprací provádět nad rámec množství nebo kvality uvedené v projektové dokumentaci nebo položkovém rozpočtu. Náklady na vícepráce budou účtovány podle veškerých odpovídajících jednotkových cen položek a nákladů dle položkového rozpočtu nebo za využití standardizovaných ceníků.
6. Sjednává se, že v případě přerušení stavby na dobu delší jak jeden rok a současně za splnění podmínky, že míra inflace, přesněji statistické vyjádření inflace vycházející z měření čistých cenových změn pomoci indexů spotřebitelských cen vyjádřených přírůstkem indexu spotřebitelských cen ke stejnému měsíci předchozího roku stanoveného Českým statistickým úřadem (dále jen inflace) překročí 3%, je dodavatel oprávněn požadovat navýšení smluvní ceny

nedokončené části díla o odpovídající % inflace za předmětné období. Pro případné dlouhodobější přerušování stavby se v následujících letech použije v předchozím uvedeném ujednání analogicky.

V. Provedení

1. Pro provádění díla zhotovitel použije pouze výrobky a materiály, které splňují požadavky § 156 zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Splnění této povinnosti prokáže zhotovitel objednateli předáním příslušných platných certifikátů před předáním předmětu díla.
2. Pro provádění díla zhotovitel použije pouze takové výrobky, které svým provedením zaručují bezpečnost při realizaci a užívání a splňují požadavky zák. č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky (tzv. prokazování shody s požadavky norem a dalších příslušných předpisů). Splnění této povinnosti prokáže zhotovitel objednateli před předáním předmětu díla, a to doklady o prokázání shody zejm. od jednotlivých dodavatelů technických zařízení.
3. Zhotovitel odpovídá za vhodnost použitých materiálů, dílenské zpracování, konstrukci zařízení a dále odpovídá za technické parametry díla, určené technickou dokumentací, která je součástí díla. Materiály, kompletační prvky a zařízení, které zhotovitel hodlá použít na finální úpravu a vybavení interiérů stavby musí být předloženy k písemnému odsouhlasení objednateli.
4. Zhotovitel bude bezplatně předkládat objednateli na požádání k odsouhlasení vzorky, případně obrazovou nebo technickou dokumentaci všech materiálů, předmětů a technologií.
5. Součástí plnění zhotovitele a dokladem řádného provedení díla je doložení výsledků potřebných individuálních a komplexních zkoušek a požadavků příslušných státních orgánů. Provádění zkoušek se řídí podmínkami této smlouvy, ČSN (závaznými i doporučenými), projektovou dokumentací a technickými údaji vyhlášenými výrobcí jednotlivých zařízení tvořících součást zhotovovaného díla.
6. Zhotovitel je povinen se při své činnosti podle této smlouvy řídit pokyny, které obdrží od objednatele. Pokud zhotovitel nesplní pokyn objednatele bez zbytečného odkladu, objednatel zapíše pokyn do stavebního deníku, případně zašle zhotoviteli písemný příkaz. Pokud ani tento písemný příkaz nebude zhotovitelem splněn do 3 dnů od zapsání do stavebního deníku nebo od doručení písemného příkazu, je objednatel oprávněn učinit opatření, jaká sám uzná za nezbytná k provedení prací na účet zhotovitele. Objednatel je oprávněn započíst veškeré takto vzniklé náklady vůči částkám dlužným zhotoviteli nebo částkám, které bude povinen hradit v budoucnu. Uplatnění oprávnění vyplývajících z tohoto článku v žádném případě neomezuje odpovědnost zhotovitele za realizované dílo. Zhotovitel je povinen splnit pokyny objednatele okamžitě, pokud se tyto pokyny vztahují k záležitostem týkajících se vztahu k veřejnosti, přilehlých nemovitostí nebo dodržení právních norem.
7. Zhotovitel je povinen průběžně kontrolovat jakost dodávek a prověřovat doklady o dodávkách materiálů, konstrukcí a technologií. Dále prověřovat doklady o všech provedených průběžných zkouškách, revizích a měřeních dokládajících kvalitu a způsobilost díla a jeho částí, prověřovat a kontrolovat dodržování požadavků hygienických, požární ochrany, bezpečnosti, ochrany zdraví při práci, životního prostředí. Zhotovitel bude průběžně v souladu s postupem výstavby a ČSN EN ISO 9001 předkládat doklady, certifikáty, atesty atp., týkajících se použitých materiálů a pracovních postupů. O konání jednotlivých zkoušek vyrozumí zhotovitel objednatele a další zainteresované strany zápisem do montážního deníku alespoň 3 pracovní dny předem. Nebude-li možné jednotlivé zkoušky provést, dohodnou se strany, jakým náhradním způsobem osvědčí zhotovitel způsobilost díla, popř. jeho dílčí části. Jakmile odpadne překážka, která brání provedení zkoušky, je zhotovitel povinen dodatečně zkoušky provést a to v potřebném rozsahu. Výsledek zkoušek bude doložen formou zápisu případně protokolu o jejich provedení.

8. Objednatel si může vyžádat za úhradu a v dohodnuté lhůtě takové dodatečné zkoušky potvrzující kvalitu zhotoveného díla, které považuje za potřebné. Pokud výsledek zkoušky nebude vyhovující, nese náklady na její provedení zhotovitel.
9. Objednatel má právo kontroly díla v každé fázi jeho provádění. V případě, že objednatel zjistí nedostatky v provádění díla upozorní na ně zhotovitele zápisem do stavebního deníku. Zhotovitel je povinen bez zbytečného odkladu se k nedostatkům vyjádřit.
10. Zhotovitel musí objednateli kdykoli umožnit nahlédnutí do podkladů souvisejících s prováděním díla, je povinen průběžně informovat objednatele o stavu projektování, stavu provádění díla, poznatcích a případných problémech. Zhotovitel je povinen na výzvu objednatele nebo stavebního dozoru poskytnout bez prodlení a bezplatně objednateli jakékoli informace související s dílem a jeho rozpracovaností a to jak po dobu trvání této smlouvy, tak po dobu 5 let po ukončení platnosti této smlouvy.
11. Zhotovitel je povinen vyzvat objednatele ke kontrole zakrývaných prací. Výzva musí být objednateli doručena písemně, nejméně 3 dny předem, pokud se strany nedohodly jinak. Může být provedena zápisem ve stavebním deníku. Při kontrole zakrývaných prací zhotovitel předloží objednateli výsledky všech provedených zkoušek a důkazy o jakosti materiálů použitých pro tyto práce a všechny certifikáty a atesty prokazující kvalitu provedených prací. V případě, kdy by došlo zakrytím prací k znepřístupnění jiných částí díla a tedy k znemožnění jejich budoucí kontroly, zhotovitel předloží ke kontrole zakrývaných prací stejné dokumenty ohledně takových částí díla.
12. Nedostatky díla nebo jeho části, která vykazuje nesoulad s projektovou dokumentací a dalšími předepsanými či dohodnutými vlastnostmi díla nebo pokyny objednatele, je zhotovitel povinen v přiměřené lhůtě odstranit. V opačném případě objednatel má právo odstranit tyto nedostatky prostřednictvím třetí osoby na náklady zhotovitele.
13. Materiály zhotovitele neodpovídající smluvní dokumentaci a nevyhovující předepsaným či smluveným zkouškám nebo podmínkám dohodnutým ve smlouvě, musí být odstraněny ze staveniště ve lhůtě stanovené jednostranně objednatel a nahrazeny bez zbytečného odkladu jinými bezvadnými materiály.
14. Objednatel předá zhotoviteli postupně všechny úseky stavby, v nichž má zhotovitel realizovat své výkony (pracoviště). O předání bude pořízen zápis. Povolení a náhrady za užívání veřejných ploch, a také povolení k výkopům, překopům a protlakům vč. náhrad záborů, které potřebuje zhotovitel pro provedení sjednaného díla obstará zhotovitel, pokud se strany písemně nedohodnou jinak. Zhotovitel hradí případné pokuty a majetkové sankce za delší než smluvenou dobu užívání v případě, kdy je v prodlení se splněním díla a z toho důvodu dojde i k porušení smluvené doby užívání. Zhotovitel se zavazuje dodržovat veškerá ochranná pásma od okolních objektů určená zvláštními předpisy.
15. Zhotovitel si je vědom, že v prostoru staveniště nejsou žádné možnosti pro skladování materiálu a vzhledem k velmi omezenému rozsahu je možnost jakéhokoliv využití vybudovaného ZS objednatele minimální a bude případně upravena samostatnou dohodou. Prostory ZS využívané na základě této dohody zhotovitelem musí být kdykoliv přístupné objednateli. Zhotovitel je povinen na vlastní náklady tyto prostory upravit a udržovat je v řádném stavu. Po ukončení díla je zhotovitel povinen tyto vyklidit a vrátit objednateli v původním stavu (s přihlédnutím k běžnému opotřebení). Zhotovitel je povinen využívat prostor parkoviště v areálu investora stavby pouze na dobu nezbytně nutnou k vyložení materiálu nutného k provádění činnosti zhotovitele dle smlouvy o dílo.
16. Zhotovitel je povinen využívat k dopravě zaměstnanců, k vodorovné i svislé dopravě materiálů, zařízení, strojů a nástrojů na místě provádění díla pouze komunikace, tratě a zařízení k těmto účelům vymezené objednatel, a to v čase a způsobem objednatel stanovené. Zhotovitel je povinen dodržovat všechny bezpečnostní a dopravní předpisy, stanovené na místě provádění díla,

zejména dodržovat rychlost jízdy dopravních prostředků a bezpečnost při práci se zdvihacími zařízeními.

17. Pokud ve smlouvě není sjednáno výslovně jinak, je zhotovitel povinen zajistit pro své pracovníky hygienické zařízení v odpovídajícím počtu vzhledem k počtu pracovníků. Toto zařízení musí být funkční po celou dobu realizace díla a veškeré náklady spojené s jejich pořízením a údržbou hradí zhotovitel.
18. Pokud ve smlouvě o dílo není sjednáno výslovně jinak, objednatel poskytne zhotoviteli v prostorech stavby za paušální poplatek ve výši 1,7 % z ceny díla média nezbytná k plnění díla, personální (důvěrník EMS) a technické (nádoby podle druhů odpadu) zabezpečení umožňující plnění norem ČN EN ISO 14001. Polovina částky je určena na elektrickou energii. Pro případ tohoto poplatku se za den zdanitelného plnění považuje datum ukončení činnosti zhotovitele na stavbě.
19. Zhotovitel je povinen zajistit veškeré osvětlení a zábrany potřebné pro průběh prací, bezpečnostní a dopravní opatření pro ochranu staveniště, materiálů a techniky vnesených zhotovitelem (nebo jeho subdodavatelem) na staveniště.
20. Zhotovitel je povinen udržovat na převzatém staveništi pořádek a čistotu. Je povinen bezprostředně odstraňovat odpadky, stavební suť a nečistoty vzniklé jeho pracemi. Nakládání s těmito odpady musí zhotovitel vyřešit v souladu s platnými právními předpisy.
21. Pokud dojde ze strany zhotovitele ke znečištění staveniště, přilehlých fasád, komunikací či jiných veřejných ploch, a to buď pracovní činností zhotovitele, nezajištěním denního úklidu staveniště nebo dojde ke znečištění odpady osobní povahy netýkající se provádění díla, zavazuje se zhotovitel vyčistit je na své náklady. V případě, že zhotovitel po výzvě objednatele nezajistí vyčištění, má objednatel právo pověřit vyčištěním jiný subjekt a náklady jemu takto vzniklé účtovat k tíži zhotovitele. Dále má objednatel v takovém případě právo vyúčtovat zhotoviteli smluvní pokutu za každý případ znečištění, a to až do výše 10.000,- Kč.
22. Požívání alkoholických nápojů na staveništi je zakázáno. Od zhotovitele se požaduje, aby každá osoba, konzumující alkohol byla okamžitě vyvedena ze staveniště. Objednatel při opakovaném zjištění požívání alkoholických nápojů na stavbě nebo kouření a použití sociálního zařízení v dokončených místnostech je oprávněn uložit zhotoviteli okamžitou pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý jednotlivý případ denně.
23. Objednatel seznámí zástupce zhotovitele na stavbě se specifiky pracoviště a podmínkami BOZP a PO na pracovišti. Zhotovitel zodpovídá za vybavení pracovníků svých i svých subdodavatelů ochrannými pracovními pomůckami a za dodržování předpisů BOZP a PO svými pracovníky. Pokud bude zhotovitel při své práci používat hořlavé kapaliny, sváření či jiné technologie se zvýšeným nebezpečím vzniku požáru, zavazuje se zajistit všechna potřebná bezpečnostní opatření.
24. Zhotovitel bude dodržovat Smluvní podmínky BOZP, PO a OŽP na staveništi, které tvoří samostatnou přílohu ke smlouvě o dílo.
25. Zhotovitel nesmí bez předchozího písemného souhlasu objednatele práva a závazky vyplývající z této smlouvy zastavit nebo postoupit třetím osobám.
26. Smluvní strany se dohodly, že všechny škody vzniklé zaviněním zhotovitele na sousedních objektech nebo jiných sousedních nemovitých či movitých věcech, které byly bez zbytečného odkladu u zhotovitele uplatněny, odstraní zhotovitel neprodleně na své náklady. Vzniknou-li z takových důvodů oprávněné nároky třetích osob na náhradu škody je zhotovitel tyto nároky rovněž povinen uspokojit a ochránit takovými nároky objednatele.
27. Po předání a převzetí díla je zhotovitel díla povinen neprodleně nebo během sjednané lhůty, nejpozději však do 5 dnů, odstranit zařízení staveniště, zbylé materiály, stavební dílce a jiné

odpady ze staveniště. Jestliže zhotovitel díla nesplní tuto povinnost, objednatel může zajistit vyklizení staveniště na náklady zhotovitele díla.

28. Zhotovitel je povinen zajistit na staveništi přítomnost osoby, která je pověřena řízením prací, a to po celou pracovní dobu.
29. Zhotovitel je povinen zúčastňovat se schůzek/kontrolních dnů na stavbě, které svolává písemně zástupce objednatele v montážním deníku, a posílat na ně svého zástupce, který je oprávněn rozhodovat (i okamžitě) ve věcech technických a realizačních. Z těchto kontrolních dnů bude učiněn zápis podepsaný oprávněnými zástupci obou stran. Zápisem z kontrolního dne nelze měnit ujednání smlouvy o dílo. Dohodnuté termíny a ostatní ujednání podepsaná v zápisu z kontrolního dne jsou pro obě strany závazné, pokud nejsou v rozporu s uzavřenou smlouvou o dílo.
30. Zhotovitel odpovídá za kvalifikaci svých pracovníků pro jednotlivé profese tak, aby byla platná po celou dobu výkonu profese (vazači, jeřábníci, svářeči, obsluhy VZV, stavebních výtahů, obsluhy stavebních strojů a zařízení, apod.). Zhotovitel rovněž odpovídá za to, že všichni jeho pracovníci byli podrobeni vstupní lékařské prohlídce, na základě které jsou schopni výkonu práce v určené profesi. U profesí, u nichž to požaduje právní předpis, zajišťuje zhotovitel pravidelné kontrolní prohlídky.
31. V případě, že zhotovitel zpracovává realizační projekty, je povinen předat tyto objednateli k odsouhlasení v dohodnutých termínech a v dohodnutém počtu. Jednotlivé části těchto projektů je zhotovitel povinen předložit objednateli k odsouhlasení nejméně 10 dnů před termínem zahájení části díla, které se uvedená část dokumentace týká.
32. Zhotovitel se zavazuje zpracovat před zahájením přejímky díla dokumentaci skutečného provedení díla. Tato dokumentace bude zpracována v dohodnutém počtu vyhotovení.
33. Zhotovitel díla nesmí omezit provádění výkonů jiných zhotovitelů (v nutných případech pouze po dohodě a za účasti objednatele a zúčastněných stran).
34. Je-li zhotovitel v prodlení a má-li objednatel zato, že zhotovitel díla nedostatečně zajišťuje kapacity na staveništi (tj. např. počet zaměstnanců, délka pracovní doby, množství strojů apod.), zhotovitel musí tyto kapacity dle písemného požadavku objednatele neprodleně v dostatečné míře rozšířit.
35. Zhotovitel je povinen, pokud je to nutné nebo bude-li to objednatel požadovat, na vlastní náklad vyhotovit výrobní dokumentaci, která bude detailním rozpracováním dokumentace pro provedení stavby, bude zpracována v návaznosti na zhotovitelem provedené zaměření dle skutečnosti a bude v souladu se smluvními dokumenty, platnými právními předpisy, hygienickými a technickými normami, zejména pro strojní a elektronické vybavení, výtahy, ocelové konstrukce, fasády, schodiště, truhlářské výrobky, atd. Výrobní dokumentace vyhotovená zhotovitelem podléhá schválení objednatelem. Zhotovitel není oprávněn tuto výrobní dokumentaci použít k provádění díla bez předchozího schválení objednatelem. Výrobní dokumentace vyhotovená zhotovitelem musí být předložena ve třech provedeních a v jedné digitální verzi objednateli nejméně 14 dní před zahájením prací ke schválení. Platí, že schválením výrobní dokumentace objednatel nepřebírá odpovědnost za její správnost či úplnost ani za výsledek díla.
36. Zhotovitel není oprávněn bez souhlasu objednatele disponovat s věcmi (zařízeními) demontovanými v souvislosti s prováděním díla a zavazuje se naložit s nimi dle pokynů objednatele.
37. Zhotovitel je povinen přerušit práce na základě rozhodnutí objednatele a dále je oprávněn práce přerušit v případě, že zjistí při provádění díla skryté překážky znemožňující jeho provedení dohodnutým způsobem. Každé přerušení prací je zhotovitel povinen neodkladně písemně objednateli oznámit spolu se zprávou o předpokládané délce, jeho příčinách, trvání a navrhovaných opatřeních zabezpečujících nejúčelnější a nejefektivnější způsob jejich odstranění. Do doby opětovného pokračování v práci střeží materiál, jakož i pomůcky potřebné k provedení díla i celé dílo. Zhotovitel je povinen vynaložit veškeré úsilí, aby takovéto překážky byly

odstraněny s co nejefektivnějším vynaložením nákladů. Bude-li přerušení prací způsobeno příčinami na straně objednatele, dohodnou smluvní strany opatření do doby obnovení prací, přičemž o dobu trvání takového přerušení prací se prodlužuje doba předání díla.

38. Zhotovitel díla je povinen vést na stavbě obvyklým způsobem montážní deník. Do tohoto jediného dokumentu budou zapisovány veškeré stavební a montážní práce, prováděné v rámci díla jako celek. Počátkem pro vedení stavebního deníku je písemné převzetí pracoviště zhotovitelem od objednatele. Do montážního deníku budou zapisovány skutečnosti rozhodné pro plnění smlouvy, zejména o časovém postupu prací, údaje o jakosti díla a o zdůvodněných odchylkách prováděných prací od projektové dokumentace. Zápisy v deníku nejsou změnou smlouvy.
39. Zhotovitel je povinen uchovávat montážní deník po dobu 10 let ode dne dokončení stavby.
40. Objednatel je oprávněn kdykoli nařídít zhotoviteli přerušení provádění díla. V případě, že provádění díla bude takto pozastaveno z důvodů na straně objednatele, má zhotovitel právo na prodloužení termínu pro dokončení a předání díla, jakož i jednotlivých termínů stanovených časovým harmonogramem postupu provedení díla, a to o dobu pozastavení provádění díla. Zhotovitel je v takovém případě povinen přepracovat v tomto smyslu časový harmonogram postupu provedení díla.
41. Zhotovitel předá objednateli 10 dnů před zahájením díla:
 - technologické postupy /technologické předpisy závazné pro prováděné práce;
 - doklady o kvalitě zabudovaných materiálů (prohlášení o shodě, certifikát) v souladu se z. č. 22/1997 Sb. v platném znění a souvisejícími obecně závaznými právními předpisy;
 - plán jakosti včetně kontrolního a zkušebního plánu (KZP) na celou dobu provádění díla.

Zhotovitel bude předávat objednateli během provádění díla:

- písemné doklady (vyhodnocení) o provedených kontrolách, kontrolních zkouškách a měření do 2 pracovních dní od jejich provedení, vč. konstrukcí před zakrytím v závislosti na technologii provádění;
 - nejpozději ke dni zahájení předpřejímek dle bodu těchto podmínek předá zhotovitel objednateli ostatní doklady nutné k řízení o předání a převzetí díla nebo jeho části.
42. Zhotovitel se zavazuje, že v případě prodloužení trvání díla delšího než 7 dní oproti časovému harmonogramu postupu provedení díla z důvodů na straně zhotovitele, zajistí na stavbě nepřetržitý 16 hodinový pracovní režim 7 dnů v týdnu a to do doby, že bude prokazatelně dosaženo souladu s časovým harmonogramem postupu provedení díla, pokud nebude s objednatelem dohodnuto jinak.

VI. Subdodavatelé

1. Pokud zhotovitel použije pro splnění díla subdodavatele, nese vůči objednateli odpovědnost, jako by dílo prováděl sám. Zhotovitel je povinen hradit včas oprávněné faktury svým subdodavatelům. Pokud zhotovitel obdržel platbu za práce a dodávky prováděné jeho subdodavatelem a přesto bude v prodlení se splatnou úhradou takovému subdodavateli a ani po písemné výzvě objednatele splatnou částku neuhradí, je zhotovitel oprávněn tuto částku jako částečnou platbu za dílo uhradit zhotoviteli tak, že ji poskytne přímo subdodavateli a sníží o ni kteroukoliv následující splatnou platbu zhotoviteli.
2. Plní-li zhotovitel část svých povinností podle smlouvy prostřednictvím třetích osob (subdodavatelů), je povinen tyto třetí osoby zavázat a požadovat záruky plnění tak, aby nebylo ohroženo plnění jeho závazků ze smlouvy vůči objednateli včetně závazků k náhradě škody a placení majetkových sankcí.

VII. Pojištění

1. Zhotovitel je povinen uzavřít stavební pojištění pro zhotovované dílo v takové výši, aby dílo mohlo být v případě poškození opraveno případně znovu vybudováno. Zhotovitel je dále povinen sjednat pojištění, které se bude vztahovat na odpovědnost za škody způsobené zhotovitelem nebo jeho zmocněnci a dalšími subdodavateli nejen objednateli, ale i třetím osobám při provádění díla, včetně nároků v důsledku úrazů (invalidita, zranění a smrt) s pojistnou částkou nejméně 5 mil. Kč.
2. Zhotovitel je povinen každou pojistnou událost spojenou se vznikem škody nad 10.000,- Kč nebo úraz neprodleně, nejpozději do dvou dnů, hlásit zástupci objednatele.
3. Zhotovitel je povinen předložit objednateli doklad o uzavřeném pojištění na částky v požadované výši. V případě nedodržení této povinnosti je objednatel oprávněn příslušné pojistné smlouvy uzavřít na náklady zhotovitele.

VIII. Předání a převzetí díla

1. Dílo bude dokončeno a předáno podpisem Protokolu o předání a převzetí díla mezi zhotovitelem a objednatel. Podpis tohoto protokolu ze strany objednatele však nezbujuje zhotovitele odpovědnosti za vady díla uvedené v Protokolu (tzv. „přejímkové vady“) a za vady díla zjištěné po převzetí díla a uplatněné objednatel jako záruční vady.
2. Zhotovitel je povinen objednateli předat dílo úplné, zcela dokončené a bez vad a nedodělků. Objednatel může převzít dílo vykazující vady a nedodělky nebránící užívání díla – o klasifikaci vad a nedodělků rozhoduje výhradně objednatel; v takovém případě uvede objednatel seznam vad a nedodělků nebránících užívání díla do Protokolu o předání a převzetí díla. Vady vytyčené orgány státní správy při kolaudačním řízení či jiném obdobném řízení jako podmiňující vydání kolaudačního rozhodnutí či jiné povolení užívání díla budou považovány automaticky za vady bránící užívání díla.
3. Převezme-li objednatel dílo vykazující vady a nedodělky dle předchozího odstavce, je zhotovitel povinen všechny takové vady odstranit ve lhůtě 7 kalendářních dnů ode dne převzetí díla včetně. Stanovení režimu odstraňování vad v takovém případě je ve výhradní kompetenci objednatele.
4. Zhotovitel je povinen objednateli písemně (formou doporučeného dopisu, zápisem do stavebního deníku a e-mailem) oznámit nejpozději 5 pracovních dnů předem, kdy bude dílo připraveno k předání a jak bude předání a převzetí díla probíhat. Návrh textu Protokolu o předání a převzetí díla a seznamy případných přejímkových vad díla (jako přílohy Protokolu) připravuje objednatel, ostatní přílohy Protokolu připravuje zhotovitel.
5. Před převzetím díla objednatel je zhotovitel povinen umožnit objednateli provedení kontroly všech částí díla bez jakýchkoliv překážek a ve věcném a časovém rozsahu, který určí objednatel. Objednatel je oprávněn kdykoliv kontrolu díla přerušit, pokud zjistí, že kontrolovaná část díla není zcela dokončena nebo její kontrolu nelze z důvodu nepřístupnosti, zakrytí, nadměrného znečištění či nebezpečí následného poškození zhotovitelem provést.
6. Před převzetím díla objednatel je zhotovitel povinen umožnit objednateli provedení kontroly funkce všech částí díla bez jakýchkoliv překážek a ve věcném a časovém rozsahu, který určí objednatel, zejména kontrolu systémů zabezpečujících vnitřní pohodu v dokončené Stavbě (např. systémy zdravotní techniky, vytápění, nuceného větrání a klimatizace, měření a regulace, silnoproudé elektroinstalace, všech systémů slaboproudé elektroinstalace apod.). Zhotovitel je povinen se kontroly funkce všech částí díla aktivně zúčastnit a v průběhu kontroly přijímat taková opatření, která umožní kontrolu dokončit. Objednatel je oprávněn kdykoliv kontrolu díla funkce jednotlivých částí díla přerušit, pokud zjistí, že kontrolovaná část díla není zcela dokončena včetně všech vazeb na ostatní části díla nebo její kontrolu nelze z důvodu nepřístupnosti, zakrytí, nadměrného znečištění, nebezpečí následného poškození zhotovitelem či jiných důvodů na straně zhotovitele provést. Zhotovitel je povinen v nejméně pětidenním předstihu před zahájením kontroly funkce jednotlivých částí díla předat objednateli úplné podklady obsahující údaje o všech

funkcích takové části díla, o všech vazbách do jiných částí díla, o prvotním nastavení všech funkcí a vazeb a o způsobu jejich ovládání.

7. Zhotovitel je povinen v nejméně pětidenním předstihu před zahájením kontroly dokladů díla tyto doklady předat zhotoviteli, a to nejméně ve dvou kopiích.
8. Zhotovitel je povinen připravit k převjímacímu řízení doklady požadované stavebním úřadem a dotčenými orgány státní správy ke kolaudaci a to zejména:
 - dokumentaci skutečného provedení díla ve 3 vyhotoveních, formu a rozsah dokumentace upřesní objednatel před zahájením převjímacího řízení díla;
 - osvědčení o zkouškách použitých materiálů a technologií, vč. akustických měření všech akusticky namáhaných konstrukcí a technologií, měření osvětlení a další měření, které si objednatel vyžádá;
 - revizní zprávy o zkouškách zařízení;
 - tlakové zkoušky potrubí;
 - geometrické zaměření stavby;
 - soupis všech konstrukcí, technologií a prvků, které podléhají pravidelným kontrolám, zkouškám, servisním zásahům po převzetí díla objednatelem a termínový předpis pro provedení záručních i pozáručních kontrol na těchto konstrukcích, vč. obecného návodu k jejich používání (Návodu k použití bytu a domu);
 - kopie platných a řádně vyplněných záručních listů od předmětů vybavení objektu, vč. návodů k obsluze;
 - kopie vážních listů
 - případné další doklady požadované objednatelem včetně stavebního deníku, případně další dokumentace potřebné pro zajištění řádného užívání díla, případně další dokumentaci vyžádanou stavebním úřadem před i v průběhu kolaudačního řízení a pro zajištění řádného užívání díla;

IX. Vady díla, záruka

1. Zhotovitel odpovídá za to, že dílo bude mít vlastnosti stanovené v projektové dokumentaci, dále vlastnosti stanovené ve všech technických normách, které se týkají všech částí díla s tím, že je závazný celý obsah těchto technických norem, právními předpisy, smlouvou o dílo, rozhodnutím obchodního soudu, opatřením státního nebo jiného oprávněného orgánu popřípadě mít vlastnosti obvyklé u díla této kategorie. Dále musí být dílo kompletní a nesmí mít právní vady. Uvedené vlastnosti bude mít dílo po celou záruční dobu od doby dodání díla, tj. od předání a převzetí díla. Běžné opotřebení není vadou díla.
2. Zhotovitel má odpovědnost za vhodnost použitých materiálů, dílenské zpracování těchto materiálů a konstrukcí technologických zařízení.
3. Objednatel je oprávněn písemně reklamovat vady zjištěné při předání díla a rovněž části díla, které nebyly dodány (nedodělky) v zápise o předání a převzetí díla, stejně tak i vady zjištěné do konce záruční lhůty.
4. Zhotovitel zaručuje, že použité materiály, dodávky a zařízení jsou nové, obměnitelné v krátkých termínech, odpovídají předané projektové dokumentaci a standardům dohodnutých ve smlouvě o dílo.
5. Délka záruční doby je sjednána ve smlouvě o dílo.
6. V případě zjištění vady díla v záruční době má objednatel právo požadovat a zhotovitel povinnost odstranit vadu zdarma na vlastní náklady v dohodnutém termínu případně požadovat slevu z ceny díla. Volba mezi nároky je ponechána na objednateli. Jestliže objednatel neuplatní slevu z ceny díla, má se za to, že požaduje provedení bezplatné opravy.
7. Zhotovitel se v případě uplatnění reklamace vady díla objednatelem zavazuje:

- a) potvrdit objednateli bezodkladně faxem nebo telefonicky přijetí reklamace vady díla s uvedením termínu uskutečnění prověrky vady, nejpozději však ve lhůtě 24 hodin od přijetí reklamace vady
 - b) uskutečnit prověrku k zajištění důvodnosti a charakteru vady, nejpozději však ve lhůtě 48 hodin od přijetí reklamace vady
 - c) zahájit bezodkladně práce na odstraňování vady, nejpozději však ve lhůtě 48 hodin od přijetí reklamace vady
 - d) odstranit běžnou vadu bezodkladně, nejpozději však ve lhůtě 5 kalendářních dnů od přijetí reklamace vady
 - e) odstranit vadu bránící užívání díla nebo části díla bezodkladně v technicky nejkratším možném termínu, nejpozději však ve lhůtě 48 hodin od přijetí reklamace vady
8. Zhotovitel se zavazuje odstranit vady, které mají charakter havárie ve lhůtě do 12 hodin od jejich uplatnění objednatelem (pokud nebude s objednatelem dohodnuta jiná lhůta). Objednatel je oprávněn takové vady uplatnit u zhotovitele bezprostředně telefonicky, osobně nebo faxem.
 9. Zhotovitel se zavazuje zahájit odstraňování případných vad zjištěných a reklamovaných v záruční době ve lhůtě dohodnuté ve smlouvě o dílo a vady odstranit v nejkratší možné době nejpozději však ve lhůtě uvedené ve smlouvě o dílo a to nezávisle na tom, zda reklamaci uznává. Pokud se později prokáže, že reklamace byla neoprávněná, zavazuje se objednatel uhradit zhotoviteli všechny náklady, které v souvislosti s odstraněním neoprávněně reklamované vady účelně vynaložil. Jedná-li se o havárii, zavazuje se zhotovitel zahájit odstraňování vady do 24 hodin od uplatnění reklamace.
 10. Objednatel se zavazuje, že případnou reklamaci vady díla uplatní bez zbytečného odkladu po jejím zjištění písemnou formou zhotoviteli.
 11. Po dobu od uplatnění (reklamace) vady investorem vůči objednateli do odstranění do dne podpisu zápisu o odstranění vady mezi zhotovitelem a objednatelem se staví běh záruční lhůty pro reklamovanou část díla. V pochybnostech se má za to, že investor uplatnil reklamaci vůči objednateli sedm kalendářních dnů před obdržetím reklamace zhotovitelem od objednatele.
 12. Nedodrží-li zhotovitel dohodnutý nebo stanovený termín odstranění vady v průběhu záruční doby nebo nezahájí-li její odstraňování v termínu dle těchto OSP, je objednatel oprávněn vadu odstranit na náklady zhotovitele. Odstranění vady díla v záruční době, nebo jeho části jinou právnickou nebo fyzickou osobou se nijak nedotýká záručních nároků objednatele vůči zhotoviteli. Zhotovitel zároveň uhradí objednateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každou takto odstraněnou vadu. Bude-li objednatel trvat na odstranění vady zhotovitelem, uhradí mu zhotovitel smluvní pokutu dle bodu za každý den prodlení a jednotlivý případ až do dne odstranění vady. Jakékoliv pohledávky vůči zhotoviteli vzniklé v důsledku neodstraňování reklamovaných vad ve stanovených termínech je objednatel oprávněn jednostranně započíst na splatné či nesplatné pohledávky zhotovitele, včetně smluvních pozastávek nebo je čerpat z bankovní garance poskytnuté zhotovitelem.

X. Odstoupení od smlouvy

1. Mimo případy dle § 2002 odst. 1 a 2 zákona č. 89/2012 Sb. (Nový občanský zákoník) se za podstatné porušení smlouvy považuje následující:
 - hrubé nebo opakovaně nekvalitní plnění zhotovitele;
 - prodlení zhotovitele s prováděním díla delší než dva týdny oproti smluvním termínům, schválenému harmonogramu prací nebo termínům dohodnutým na kontrolních dnech;
 - realizace díla nebo jeho části subdodavatelem zhotovitele, který nebyl schválen objednatelem;
 - použití předaných podkladů k jiným účelům než je uvedeno ve smlouvě o dílo nebo v těchto OSP nebo jejich poskytnutí třetí osobě bez vědomí objednatele;

- realizace díla pracovníky, kteří nemají povolení k pobytu na území ČR a pracovní povolení pro místo provádění díla;
 - porušení předpisů BOZP, PO a OŽP;
 - opakované porušení ustanovení smlouvy nebo těchto OSP.
2. Objednatel nad rámec obecné úpravy dle platných právních předpisů, je také oprávněn písemně odstoupit od smlouvy, pokud zhotovitel:
- a) nezačíná provedení díla do 7 dnů od podpisu smlouvy nebo termínu předání staveniště, podle toho, který termín nastane dříve
 - b) neodstraní v průběhu provedení díla vady zjištěné objednatelem a uvedené v zápisu z kontrolního dne, a to ani v dodatečně lhůtě stanovené písemně
 - c) bezdůvodně přeruší provedení díla na dobu delší jak 3 dny
 - d) je v prodlení s termínem, jež je v časovém harmonogramu postupu provedení díla označen jako uzlový bod, po dobu delší než 21 dnů
 - e) je v prodlení s dokončením díla po dobu delší než 90 dnů
 - f) přes písemné upozornění objednatele provádí dílo s nedostatečnou odbornou péčí, v rozporu s projektovou dokumentací, platnými technickými normami, obecně závaznými právními předpisy, případně pokyny objednatele
 - g) v případech, kde je k úkonům zhotovitele nutný předchozí písemný souhlas objednatele a zhotovitel činí tyto úkony bez tohoto souhlasu
3. V případě, že objednatel odstoupí od smlouvy z důvodů uvedených v odstavci 1, je zhotovitel povinen neprodleně předat objednateli místo provedení díla a věci, jež byly opatřeny k provedení díla a dopraveny na místo provedení díla.
4. V případě, že objednatel odstoupí od smlouvy z důvodů uvedených v odstavci 1, není povinen v rámci vzájemného vypořádání uhradit zhotoviteli žádnou platbu, byť se podle smlouvy stala splatnou, a to až do dokončení díla náhradním zhotovitelem. Pokud náklady, které náhradním dokončením díla vzniknou objednatel, přesáhnou zůstatek cen, kterou zbývá uhradit zhotoviteli, je objednatel oprávněn předmětný rozdíl vymáhat na zhotoviteli jako dluh nebo uplatnit práva z bankovní záruky.
5. Každá ze smluvních stran je také oprávněna písemně odstoupit od smlouvy, pokud:
- a) zhotovitel podal insolvenční návrh jako dlužník
 - b) byl prohlášen úpadek zhotovitele
 - c) Insolvenční návrh byl zamítnut pro nedostatek majetku zhotovitele
 - d) zhotovitel vstoupí do likvidace
6. Vznik skutečností uvedených v odstavci 4 je každá smluvní strana povinna oznámit druhé smluvní straně. Pro uplatnění práva na odstoupení od smlouvy však není rozhodující, jakým způsobem se oprávněná smluvní strana dozvěděla o vzniku skutečností opravňujících k odstoupení od smlouvy.
7. Pokud odstoupí od smlouvy zhotovitel z důvodů uvedených v odstavci 4 nebo některá ze smluvních stran z důvodů uvedených v odstavci 5, smluvní strany sepiší protokol o stavu provedení díla ke dni odstoupení od smlouvy; protokol musí obsahovat zejména soupis veškerých uskutečněných prací a dodávek ke dni odstoupení od smlouvy. Závěrem protokolu smluvní strany uvedou finanční hodnotu dosud provedeného díla. V případě, že se smluvní strany na finanční hodnotě díla neshodnou, nechají vypracovat příslušný znalecký posudek soudním znalcem. Smluvní strany se zavazují přijmout tento posudek jako konečný ke stanovení finanční hodnoty díla. K určení znalce, jakož i k úhradě ceny za zpracování posudku, je příslušný objednatel.
8. Vzájemné pohledávky smluvních stran vzniklé ke dni odstoupení od smlouvy podle odstavců 4 a 5 se vypořádají vzájemným zápočtem, přičemž tento zápočet provede objednatel.

9. Za den odstoupení od smlouvy se považuje den, kdy bylo písemné oznámení o odstoupení oprávněné smluvní strany doručeno druhé smluvní straně. Odstoupením od smlouvy se smlouva ruší nikoliv od počátku, ale dnem doručení oznámení o odstoupení.
10. Odstoupením od smlouvy nejsou dotčena práva smluvních stran na úhradu splatné smluvní pokuty a na náhradu škody.

XI. Zneužití insolvenčního řízení

1. Obě strany se zavazují nezneužívat prostředků vyplývajících ze zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, včetně jejich užití jako nátlakových prostředků k řešení vzájemných sporů vyplývajících ze smlouvy, zejména nepodat proti druhé straně šikanózní insolvenční návrh.
2. Insolvenční návrh je šikanózní, zejména pokud:
 - a) předmětná pohledávka strany podávající insolvenční návrh nevyplývá z písemně uzavřené smlouvy;
nebo
 - b) strana podávající insolvenční návrh je sama v prodlení s řádným splněním svého závazku plynoucího ze smlouvy;
nebo
 - c) strana, která návrh podala pro tvrzenou pohledávku vůči druhé straně, nepodala před podáním insolvenčního návrhu žalobu na zaplacení této pohledávky a o takové žalobě nebylo dosud pravomocně rozhodnuto v neprospěch objednatele.
3. Pro případ porušení závazku nepodat proti druhé straně šikanózní insolvenční návrh, sjednávají strany smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč. Strana, které má být smluvní pokuta zaplacena, je oprávněna domáhat se náhrady škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.
4. Strany sjednávají k zajištění závazku zaplatit smluvní pokutu zadržovací právo strany, které má být smluvní pokuta zaplacena, ve smyslu § 175 a násl. občanského zákoníku ve vztahu k jakýmkoliv penězům dlužným straně, která má smluvní pokutu zaplatit, až do výše sjednané smluvní pokuty, a to ode dne podání bezdůvodného nebo šikanózního insolvenčního návrhu, který daný nárok na smluvní pokutu zakládá, až do zaplacení této smluvní pokuty nebo do dne, kdy bude pravomocným rozhodnutím příslušného soudu shledáno, že povinnost k její úhradě není; ke vzniku tohoto zadržovacího práva není zapotřebí doručení jednostranného úkonu vyjadřující vůli zadržet předmětné věci druhé straně, a po dobu jeho trvání není strana, která uplatnila zadržovací právo, v prodlení s úhradou příslušné částky vůči druhé straně.

XII. Změny díla

1. Zhotovitel se zavazuje respektovat rozhodnutí objednatele o změně rozsahu (snížení nebo zvýšení) nebo kvality (standardu) prací.
2. V případě snížení rozsahu díla se snižuje cena díla o cenu prací, materiálů, výrobků apod., které na základě tohoto rozhodnutí objednatele nebudou provedeny či dodány.

3. Jakékoliv vícepráce či změny kvality předmětu díla může zhotovitel provést pouze na základě požadavku objednatele. V případě uplatnění takového požadavku na vícepráce či změnu kvality díla předloží zhotovitele písemně nejpozději do 5 dnů:
 - cenovou nabídku na provedení požadovaných víceprací či změn
 - v případě, že požadované změny mají vliv na sjednané termíny plnění, návrh na úpravu těchto termínů
 - případné požadavky na doplňující informace ohledně rozsahu prací či koordinace s ostatními zhotoviteli
4. Pro kalkulaci nákladů použije zhotovitel jednotkové ceny z cenové nabídky na předmět plnění. Jestliže strany po podání cenové nabídky zhotovitele dohodly jednotkové ceny jiné, pak se použijí tyto jednotkové ceny. Pouze v případech, kdy jednotkové ceny nejsou pro dané práce v cenové nabídce uvedeny ani jinak dohodnuty, ocení požadované práce dle ceníku ÚRS Praha platných v době uzavření této smlouvy. Tam, kde k ocenění nelze použít ani jeden z popsaných způsobů ocenění, provede zhotovitel ocenění individuální kalkulací odsouhlasenou objednatelem.
5. Dosáhnou-li objednatel a zhotovitel dohody o nákladech a ostatních bodech navrhovaných změn, víceprací či úspor, připraví objednatel dodatek k této smlouvě, který se po jeho podpisu stane závazným pro obě smluvní strany.
6. Nebude-li v dodatku výslovně uvedena změna dílčích termínů díla nebo termínu dokončení díla, platí termíny sjednané touto smlouvou. Nebude-li v dodatku výslovně uvedena změna ceny, pak platí cena sjednaná touto smlouvou.
7. Drobné změny a upřesnění díla, která nemají vliv na cenu, termín plnění ani výsledné užitné vlastnosti díla, mohou být rozhodnuty a potvrzeny zástupcem objednatele na stavbě ve věcech realizace uvedeného ve smlouvě, zápisem ve stavebním deníku. Zhotovitel je povinen tyto drobné změny uvedené ve stavebním deníku provést bez zbytečného odkladu.
8. Práce, které zhotovitel provede nad rámec rozsahu díla sjednaného smlouvou bez pokynu objednatele nebo bez dohody s ním, nebo práce, které provede při svévolné odchylce od smlouvy, popř. práce uložené jako důsledek nekvalitního plnění, nebudou uhrazeny. Zhotovitel díla je musí na požádání během přiměřené lhůty na své náklady odstranit. Zhotovitel ručí i za další škody, které objednateli z toho vzniknou.

XIII. Vlastnické právo, nebezpečí škody

1. Vlastnické právo k strojům, zařízením, materiálům či vybavení, které jsou součástí díla, přechází na objednatele okamžikem dodání na místo provádění díla.
2. V případě, že zhotovitel pro řádné vyhotovení díla vyhotovil nebo nechal vyhotovit výrobní dokumentaci nebo jinou projektovou dokumentaci, stává se okamžikem vzniku této dokumentace vlastníkem objednatel. Jestliže by touto činností zhotovitele vzniklo dílo dle autorského zákona, vznikl vynález nebo průmyslový vzor, stává se objednatel okamžikem vzniku takového díla uživatelem, to znamená držitelem bezvýhradné a časově neomezené licence. Cena za toto právo užití je zahrnuta v ceně díla. Zhotovitel prohlašuje, že žádná osoba nemá k předávaným předmětům práva omezující práva objednatele dle tohoto ustanovení. V případě, že se toto tvrzení ukáže nepravdivým, je povinen zhotovitel uhradit objednateli vzniklou škodu a zajistit vlastním nákladem, aby objednatel mohl nerušeně tato práva vykonávat.
3. Zhotovitel nese nebezpečí za škody vzniklé na jakékoliv části díla, zařízení a materiálu až do doby předání a převzetí díla. Zhotovitel rovněž nese nebezpečí za škody vzniklé na zařízení, strojích, nástrojích a jiných věcech, které má k provádění díla.

XIV. Platnost a účinnost smlouvy Závěrečná ustanovení

1. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvní stranou, která ji podepíše jako druhá.
2. Pokud rozsah provedení není v souladu s časovým harmonogramem postupu provedení díla, dohodnou smluvní strany rovněž úpravu příslušných termínů, jež jsou v časovém harmonogramu postupu provedení díla označeny jako závazné nebo uzlové a termínu dokončení díla. Vymezení rozsahu provedení, není-li totožný s rozsahem uvedeným v časovém harmonogramu postupu provedení díla, jakož i úprava termínů provedení díla, vyžaduje písemnou formu a bude zpracována jmi číslovaná změna smlouvy. V případě přerušení prací delším než 12 měsíců z důvodu nedostatku finančních prostředků, je objednatel oprávněn od smlouvy odstoupit.
3. Smlouva obsahuje úplnou dohodu a vyjadřuje soulad mezi smluvními stranami a nahrazuje v plném rozsahu veškeré předcházející ústní nebo písemné dohody, ujednání nebo úmluvy ve vztahu k předmětu smlouvy. Žádná ze smluvních stran není oprávněna spoléhat na dohody nebo ujednání, které nejsou výslovně obsaženy ve smlouvě.
4. Jakékoli vzdání se práva plynoucího smluvní straně ze smlouvy nebude považováno za vzdání se práva na jakékoli následné porušení nebo nedodržení podmínek smlouvy.
5. Smluvní strany prohlašují, že neuzavírají smlouvu na základě zastoupení, záruk nebo jiných odměn ze strany jakýchkoli třetích osob, vyjma vysloveně stanovených v této smlouvě.
6. Zhotovitel nesmí bez předchozího souhlasu objednatele práva a závazky vyplývající z toho smluvního vztahu zastavit nebo postoupit třetím osobám.
7. Zhotovitel nesmí použít výsledek činnosti, který je předmětem díla podle smlouvy, pro jiné osoby než pro objednatele.
8. Smluvní strany považují informace a jednání vyplývající z činnosti smluvních stran dle smlouvy o dílo a tohoto dodatku za důvěrné.
9. Jakékoliv dohody smluvních stran jsou smluvně závazné za předpokladu, že mají písemnou formu a jsou uvedeny ve smlouvě o dílo a nebo v jejím dodatku.
10. K sjednání dohod o obsahu smlouvy o dílo a jejích změnách (dodatcích) jsou oprávněni zástupci smluvních stran uvedení v záhlaví smlouvy o dílo a nebo pracovníci jimi zmocnění.
11. V případě, že dojde ke změně poštovní adresy zhotovitele, je zhotovitel povinen neodkladně písemně tuto změnu oznámit objednateli. Poruší-li zhotovitel tuto povinnost, platí písemnosti objednatele za doručené, pokud byly odeslány na poslední známou adresu.
12. Smluvní strany svými podpisy potvrzují, že souhlasí s celým obsahem těchto Všeobecných smluvních podmínek.

Vdne..... 2014

Za objednatele:

Za zhotovitele:

Příloha č. 4 Podklad pro vypracování smlouvy o dílo

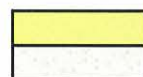
Podklad pro vypracování smlouvy o dílo - přehled základních parametrů

Dodávka		Cena	Vícepráce	Splatnost faktur	Pozastávky			Záruka	Ostatní podmínky			Poplatek za zařízení staveniště		
					5 % po odstranění vad a nedodělků	5 % po předání investorovi	5 % po záruce		realizační projekt	dílenská (výrobní) dokumentace	dokumentace skutečného provedení			
Předmět	Vícepráce	Dodavatel	Sjednaná cena s investorem dle SOD investor	Sjednaná cena s dodavatelem dle SOD, kapitola V. cena za dílo, odstavec 1.	dle SOD, kapitola V. cena za dílo, odstavec 3.	dle SOD, kapitola VI. Platební podmínky, odstavec 5 a 7.	dle SoD, kapitola VI. Platební podmínky, odstavec 8			dle SoD, kapitola VII. Záruční lhůta, odstavec 1.	dle SOD, kapitola III Předmět plnění, odstavec 1. *)			Všeobecné podmínky, kapitola IV. Provedení, odstavec 18.
Podmínky ve vzorové SoD s dodavateli prací					2,50%	60 dnů	5%	5%	5%	62 měsíců	-	-	-	1,70%
Demolice, kácení a zemní práce		demolice dodavatel 4	1 065 936	945 264	2,50%	60 dnů	5%	5%	-	62 měsíců	-	-	-	-
Demolice, kácení a zemní práce	ano	demolice dodavatel 4	432 800	324 250	2,50%	60 dnů	5%	5%	-	62 měsíců	-	-	-	-
Zakládání		zakládání dodavatel 1	1 430 500	1 100 000	-	30 dnů	5%	-	5%	62 měsíců	ano	-	ano	1,70%
Železobetonové konstrukce, zdivo		ŽB dodavatel 3	3 765 784	3 320 000	-	60 dnů	7,50%	2,50%	-	62 měsíců	-	-	ano	1,70%
Železobetonové konstrukce, zdivo	ano	ŽB dodavatel 3	337 029	309 211	-	60 dnů	7,50%	2,50%	-	62 měsíců	-	-	ano	1,70%
Vnitřní omítky		omítky dodavatel 2	246 258	212 000	2,50%	60 dnů	5%	-	1%	62 měsíců	-	-	-	1,20%
Stěrky PANDOMO		pandomo dodavatel 1	825 790	830 300	-	30 dnů	3%	-	3,0%	62 měsíců	-	-	-	-
Fasáda		fas dodavatel 3	882 627	800 021	-	30 dnů	3%	-	3,0%	62 měsíců	-	-	-	-
fasáda plech		Fe fasáda dodavatel 1	42 382	39 500	2,50%	60 dnů	5%	-	5%	62 měsíců	-	-	-	1,70%
Gabion		gab dodavatel 2	51 996	39 500	-	60 dnů	5%	-	5%	62 měsíců	-	-	-	1,00%
Gabion	ano	gab dodavatel 2	42 815	34 250	-	60 dnů	5%	-	5%	62 měsíců	-	-	-	1,00%
Kamenná dlažba		kanen dodavatel 3	204 400	138 000	2,50%	60 dnů	5%	-	5%	62 měsíců	-	-	-	1,70%
Prefa beton		prefa dodavatel 3	417 392	362 548	-	30 dnů	-	-	-	62 měsíců	-	-	-	1,70%
Hrubé podlahy		hr podlahy dodavatel 1	147 546	128 200	2,50%	45 dnů	5%	-	5%	62 měsíců	-	-	-	1,70%
Izolace proti vodě, radonu, tepelné izolace		izol dodavatel 5	691 789	485 000	ne	60 dnů	5%	-	5%	62 měsíců	-	-	-	1,70%
Izolace ostatní		izol ost dodavatel 5	167 650	138 000	2,50%	60 dnů	5%	-	5%	62 měsíců	-	-	-	1,70%
Klempířské konstrukce		klemp dodavatel 2	99 151	75 950	2,50%	60 dnů	5%	5%	5%	62 měsíců	-	-	-	1,70%
Krb		krb dodavatel určený	205 500	205 500	-	30 dnů	-	-	-	24 měsíců	-	ano	-	-
Okna		okna dodavatel určený	2 447 900	2 512 522	-	15 dnů	-	-	-	60 měsíců	-	ano	-	-
Střešní Al okna		stř okna dodavatel 1	186 208	162 000	-	60 dnů	-	-	-	62 měsíců	-	-	-	-
Zámečnické konstrukce		zám dodavatel 8	574 285	498 362	2,50%	60 dnů	5%	5%	5%	62 měsíců	-	ano	-	1,70%
Zámečnické konstrukce	ano	zám dodavatel 8	13 500	7 230	2,50%	60 dnů	5%	5%	5%	62 měsíců	-	ano	-	1,70%

Dodávka			Cena		Vícepráce	Splatnost faktur	Pozastávky			Záruka	Ostatní podmínky			Poplatek za zařízení staveniště
							5 % po odstranění vad a nedodělků	5 % po předání investorovi	5 % po záruce		realizační projekt	dílenská (výrobní) dokumentace	dokumentace skutečného provedení	
Předmět	Vícepráce	Dodavatel	Sjednaná cena s investorem dle SOD investor	Sjednaná cena s dodavatelem dle SOD, kapitola V. cena za dílo, odstavec 1.	dle SOD, kapitola V. cena za dílo, odstavec 3.	dle SOD, kapitola VI. Platební podmínky, odstavec 5 a 7.	dle SoD, kapitola VI. Platební podmínky, odstavec 8			dle SoD, kapitola VII. Záruční lhůta, odstavec 1.	dle SOD, kapitola III Předmět plnění, odstavec 1. *)			Všeobecné podmínky, kapitola IV. Provedení, odstavec 18.
Podmínky ve vzorové SoD s dodavateli prací					2,50%	60 dnů	5%	5%	5%	62 měsíců	-	-	-	1,70%
Truhlářské konstrukce		truhl dodavatel 3	94 334	79 000	2,50%	60 dnů	5%	5%	5%	62 měsíců	-	ano	-	1,70%
Dveře		dveře dodavatel 5	684 154	580 400	-	60 dnů	5%	5%	5%	62 měsíců	-	-	-	0,50%
Garážová vrata		gar vrata dodavatel 2	88 260	72 500	2,50%	60 dnů	5%	-	5%	62 měsíců	-	ano	-	-
Podlahy ze syntetických hmot		podlahy syn dodavatel 3	62 109	53 000	2,50%	60 dnů	5%	-	5%	62 měsíců	-	-	-	1,70%
Podlahy dřevěné		vlys podlahy dodavatel 3	127 512	103 000	-	60 dnů	5%	-	5%	62 měsíců	-	-	-	1,00%
SDK		SDK dodavatel 6	235 505	203 200	2,50%	60 dnů	5%	-	5%	62 měsíců	-	-	ano	1,70%
Malby		mal dodavatel 1	57 521	49 825	2,50%	60 dnů	5%	-	5%	24 měsíců	-	-	-	1,70%
Žaluzie		žal dodavatel 1	359 060	258 300	2,50%	60 dnů	5%	5%	5%	62 měsíců	-	-	-	1,70%
kanalizační šachta		šachta dodavatel 1	10 422	9 000	2,50%	60 dnů	5%	-	5%	62 měsíců	-	-	ano	1,70%
Přípojky, kanalizace vnitřní, vodovod, plyn, vytápění		rozvod dodavatel 3	2 173 373	1 931 000	-	60 dnů	5%	-	5%	62 měsíců	-	-	ano	-
Přípojky, kanalizace vnitřní, vodovod, plyn, vytápění	ano	rozvod dodavatel 3	21 150	16 300	-	60 dnů	5%	-	5%	62 měsíců	-	-	ano	-
Vzduchotechnika		VZT dodavatel 6	366 707	299 678	2,50%	60 dnů	5%	5%	5%	62 měsíců	-	-	ano	1,70%
Elektrika silno a slaboproud		EL dodavatel 1	1 324 695	1 049 000	2,50%	60 dnů	5%	-	5%	62 měsíců	-	-	ano	1,70%
Elektrika silno a slaboproud	ano	EL dodavatel 1	78 267	54 200	2,50%	60 dnů	5%	-	5%	62 měsíců	-	-	ano	1,70%
Komunikace a vnější úpravy		komunikace dodavatel 1	111 675	112 000	2,50%	60 dnů	5%	-	5%	62 měsíců	-	-	-	1,70%
Oplocení		plot dodavatel 4	173 425	115 000	-	60 dnů	5%	-	5%	62 měsíců	-	-	-	-
Sadovky		sdadovky dodavatel 1	481 794	320 000	-	45 dnů	-	-	-	20 měsíců	-	-	-	1,00%
Ostatní - jeřáb		jeřáb dodavatel 1	793 253	610 000	-	30 dnů	-	-	-	-	-	-	-	-
Ostatní - vyrovnávací potěr		vlastní	293	250										
Ostatní - lehké pomocné lešení		vlastní	20 878	-										
Lešení		lešení dodavatel 6	148 987	72 988	-	30 dnů	-	-	-	po dobu instalace, montáže demontáže	-	-	-	-
čištění a úklid staveniště		zatím nevybrán	34 860											
PO - PHP práškový		zatím nevybrán	5 000											
Bazén		dodavatel určený	1 439 626	1 453 876	-	30 dnů	5%	-	-	30 měsíců	-	ano	-	-

Dodávka			Cena		Vícepráce	Splatnost faktur	Pozastávky			Záruka	Ostatní podmínky			Poplatek za zařízení stavenišť
							5 % po odstranění vad a nedodělků	5 % po předání investorovi	5 % po záruce		realizační projekt	dílenská (výrobní) dokumentace	dokumentace skutečného provedení	
Předmět	Vícepráce	Dodavatel	Sjednaná cena s investorem dle SOD investor	Sjednaná cena s dodavatelem dle SOD, kapitola V. cena za dílo, odstavec 1.	dle SOD, kapitola V. cena za dílo, odstavec 3.	dle SOD, kapitola VI. Platební podmínky, odstavec 5 a 7.	dle SoD, kapitola VI. Platební podmínky, odstavec 8			dle SoD, kapitola VII. Záruční lhůta, odstavec 1.	dle SOD, kapitola III Předmět plnění, odstavec 1. *)			Všeobecné podmínky, kapitola IV. Provedení, odstavec 18.
Podmínky ve vzorové SoD s dodavateli prací					2,50%	60 dnů	5%	5%	5%	62 měsíců	-	-	-	1,70%
Centrální vysavač		vysavač dodavatel určený	79 457	79 457	-	30 dnů	5%	-	-	30 měsíců	-	-	-	-

Legenda



- Podmínky smlouvy, které byly dojednány s vybraným dodavatelem prací a které jsou odlišné od vzorové smlouvy o dílo

- Výběrová řízení neuzavřená, nebo je dodávka prací řešena z vlastních zdrojů stavební firmy

*) - Ostatní podmínky, které jsou předmětem plnění smlouvy o dílo a které vycházejí z charakteru předmětu dodávaných prací.

Podklad pro vypracování smlouvy o dílo	
Předmět díla	MONOLITICKÉ KONSTRUKCE, VYZDÍVKY A TEPELNÁ IZOLACE SPODNÍ STAVBY Hrubá stavba – monolit včetně vyzdívek, včetně krystalizace a radonové ochrany (krystalizační), atesty na radon. Tepelné izolace podzemních konstrukcí a vyrovnávka u záporových stěn, geodetické vytyčování.
Stavba	Rodinná vila
Údaje o zhotoviteli	
1. vybraný zhotovitel	ŽB dodavatel 3
2. korespondenční adresa	_____ , _____ , _____
3. zastoupený	____ . _____ , obchodní ředitel
4. IČO	_____
5. DIČ	CZ _____
6. bankovní spojení	_____ Bank
7. číslo účtu	- /
8. oprávnění k podnikání	doložit výpisem z OR, živnostenským listem
Údaje smluvní	
1. cena za dílo	3 320 000,- bez DPH
2. vícepráce v ceně (%)	2,50%
3. platební podmínky - splatnost,	Splatnost 90 dnů
4. platební podmínky - zádržné	Zádržné 10 % (7,5 % - po odstranění vad a nedodělků + 2,5 % - zbývající zádržné bude uhrazeno zhotoviteli po uplynutí 12-ti měsíců záruční doby dle této smlouvy za podmínky, že k tomuto datu nebude existovat žádný neuspokojený nárok týkající se díla, který byl řádně vznesen objednavatelem do dne vypršení lhůty dle této smlouvy a to do 30-ti dnů po doručení písemné žádosti zhotovitele o tuto úhradu objednavateli)
5. termíny realizace	15.3. 2014 - 30.6.2014
6. záruka	62 měsíců
7. údaje o projektové dokumentaci	· _____ ul., parc. č / , _____ , Praha _ – _____ s.r.o., _____ , Praha _ , ____ 07/2013 – DPS · Projektová dokumentace vypracovaná arch. atelierem _____ , PSČ ____ , v 05/2013, · _____ spol. s r.o., _____ , _____ , Praha _ – 07/201L – pasport ulice
8. je realizační projekt součástí díla?	ne
9. je dílenská (výrobní) dokumentace součástí díla?	ne

10. je dokumentace skutečného provedení součástí díla?	ano
11. poplatek za ZS (%)	1,70%
12. ostatní	<p>Cenová nabídka obsahuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - železobetonové monolitické konstrukce (konstrukce na styku s terénem budou provedeny z vodostavebního betonu s krystalizační přísadou – bílá vana, s vložením vodou bobtnajících těsnících profilů a trhacích lišt do pracovních spar), včetně dodávky betonů, oceli, konzol, bednění a veškerého pomocného materiálu, - provedení povrchových úprav betonových konstrukcí („pohledové“ betony, hlazení základové desky, dolního objektu a stropu nad 1. PP) - tepelné izolace: <ul style="list-style-type: none"> - výplňový polystyren EPS tl. 150 mm u prostor pod terénem, - v ceně je zahrnuto i vyšší množství polystyrenu z důvodů nepřesnosti provedení zajištění stavební jámy (+ 50 mm), - zimní a letní opatření, - prořezávání a těsnění dilatačních spár, - D + M systémových vodotěsných chrániček skrz konstrukce bílé vany - přesun hmot, utěsnění všech prostupů ZTI, plynu, elektra, VZT, - provedení nezbytných souvisejících prací pro dokončení díla (např. opatření pro čerpání vody z objektu, ...) - odvoz na skládku a ekologickou likvidaci, - čištění komunikace, v případě poškození komunikace její oprava, - veškeré geodetické práce (vytyčování a zaměření skutečného stavu) - dokumentace skutečného provedení 4 x v tištěné a 2 x v digitální podobě (DWG i PDF) - zkoušky betonu – jak normové, tak dle požadavků objednavatele - veškeré náklady s vázacími prostředky jeřábu (lana háky, řetězy, ...) a s komunikací s jeřábníkem (vysílačky), vazač břemen – doložen platným školením - ostatní práce, předepsaných příloženou projektovou dokumentací, nebo nezbytných pro zdárné dokončení zakázky, - jeřáb v ceně bude k dispozici max. 12 hodin/denně (z důvodů obtížného přístupu a nedostatku místa bude jeřáb používán více subdodavateli - koordinace bude řešena na kontrolních dnech), - dodání a montáž separačních a dilatačních vrstev, - opatření proti prašnosti a hluku,

12. ostatní	<p>- umožnit provádění prací jiných dodavatelů v kombinaci s monolity (např. trubkování, ...), zhotovitel byl seznámen s velmi obtížnou koordinací s ostatními subdodavateli (zajištění stavební jámy, zemní práce).</p> <p>Během výstavby budou dodrženy podmínky z vyjádření dotčených orgánů a organizací.</p>
13. seznam příloh	Př. č. 1 – cenová nabídka

V Praze dne 12.2.2014

Objednatel:

Zhotovitel:

Podklad pro vypracování smlouvy o dílo

Předmět díla	Hrubé podlahy: - potěr Cemflow CF 20-F4 , rovinnost 2mm/2m latic (včetně výztuže kari 4/100/100 na distančníky (viz. Cenová nabídka), separační pe folie, polystyren EPS 100S tl. viz cenová nabídka, kročejová izolace Mirelon tl. 10mm (5+5) - finální úprava betonu přebroušení a EP nátěr
Stavba	Rodinná vila
Údaje o zhotoviteli	
1. vybraný zhotovitel	hr podlahy dodavatel 3
2. korespondenční adresa	_____ , _____ , _____
3. zastoupený	_____ , obchodní ředitel
4. IČO	_____
5. DIČ	CZ _____
6. bankovní spojení	_____ Bank
7. číslo účtu	_____ / _____
8. oprávnění k podnikání	doložit výpisem z OR, živnostenským listem
Údaje smluvní	
1. cena za dílo	128 200,- bez DPH
2. vícepráce v ceně (%)	2,50%
3. platební podmínky - splatnost,	Splatnost 45 dnů
4. platební podmínky - zádržné	Zadržné 10 % (5 % na vady a nedodělky + 5 % na záruku)
5. termíny realizace	15.10. 2014 - 31.10.2014
6. záruka	62 měsíců
7. údaje o projektové dokumentaci	_____ ul., parc. č. ____ / ____ , Praha _____ s.r.o., _____ , Praha , _____ 07/2013 – DPS Projektová dokumentace vypracovaná arch. atelierem _____ , _____ , _____ - _____ , PSČ ____ _____ , v 05/2013, _____ spol. s r.o., _____ , _____ , Praha _ – 07/201L – pasport ulice
8. je realizační projekt součástí díla?	ne
9. je dílenská (výrobní) dokumentace součástí díla?	ne
10. je dokumentace skutečného provedení součástí díla?	ne
11. poplatek za ZS (%)	1,70%
12. ostatní	Cenová nabídka obsahuje: - Dodávku a montáž, - dopravu na stavbu, - manipulaci na stavbě,

12. ostatní	<ul style="list-style-type: none"> - odvoz odpadu na skládku a ekologickou likvidaci, - čištění komunikace, v případě poškození komunikace její oprava, - ostatní práce, předepsaných příloženou projektovou dokumentací, nebo nezbytných pro zdárné dokončení zakázky,
13. seznam příloh	Př. č. 1 – cenová nabídka

V Praze dne 14.5.2014

Objednatel:

Zhotovitel:

Podklad pro vypracování smlouvy o dílo

Předmět díla	SDK Dodávka a montáž SDK
Stavba	Rodinná vila
Údaje o zhotoviteli	
1. vybraný zhotovitel	SDK dodavatel 6
2. korespondenční adresa	_____, _____, _____
3. zastoupený	____, _____, obchodní ředitel
4. IČO	_____
5. DIČ	CZ _____
6. bankovní spojení	_____ Bank
7. číslo účtu	_____ / _____
8. oprávnění k podnikání	doložit výpisem z OR, živnostenským listem
Údaje smluvní	
1. cena za dílo	203 200,- bez DPH
2. vícepráce v ceně (%)	2,50%
3. platební podmínky - splatnost,	Splatnost 60 dnů
4. platební podmínky - zádržné	Zadržné 10 % (5 % na vady a nedodělky + 5 % na záruku)
5. termíny realizace	1.12.2014 - 5.1.2015
6. záruka	62 měsíců
7. údaje o projektové dokumentaci	_____ ul., parc. č _____ / _____, Praha _____ s.r.o., _____ _____, Praha _____ 07/2013 – DPS Projektová dokumentace vypracovaná arch. atelierem _____, _____, _____ _____, PSČ _____, v 05/2013, _____ spol. s r.o., _____, _____, Praha _____ – 07/2011L – pasport ulice
8. je realizační projekt součástí díla?	ne
9. je dílenská (výrobní) dokumentace součástí díla?	ne
10. je dokumentace skutečného provedení součástí díla?	ano
11. poplatek za ZS (%)	1,70%

12. ostatní	Cenová nabídka obsahuje: - kompletní dodávku a montáž SDK (podhledy, osvětlovací rampy a niky pro žaluzie) - ostatní práce, předepsaných příloženou projektovou dokumentací, nebo nezbytných pro zdárné dokončení zakázky,
13. seznam příloh	Př. č. 1 – cenová nabídka

V Praze dne 26.5.2014

Objednatel:

Zhotovitel:

Rožpočet - investor					Finanční porovnání - stavba			SoD / dodatek SoD	Průběh výběrového řízení - dodavatel / cena				
Dodávka	č. položky	Položka	Cena v rozpočtu - investor	Celková cena v rozpočtu	Plán 88 % rozpočtové ceny	Náklad = SUB	Zisk		Subdodavatel	1. kolo VŘ	2. kolo VŘ	3. kolo VŘ	4. kolo VŘ
ŽELEZOBETON OVÉ KONSTRUKCE + ZDIVO		Nádrže kanály tl -30cm z ZB 30/37	45 472,42										
		Bedn nádrže kanály omítané rovn	26 625,06										
		Bedn nádrže kanály omítané rovn	3 803,58										
		Výztuž nádrží kanálů ocel 10505	37 587,00										
	004	Vodorovné konstrukce	1 121 781										
	7111	Nahrazení hydroizolace sp. stavby	84 615,36										
		Ošetření detailů a pracovních spar	100 800,00										
	713.15	Polystyren XPS tl. 100mm	119 465,77										
		opěrná zeď NA KONCI											
		Mazanina beton prostý B15 -12cm	52 326,00										
		Mazanina přípl za strž povrchu -	1 912,00										
	Výztuž mazanin sítě svařované	9 450,00											
	Opěrné ZB stěny - beton C30/37	154 829,00	317 029	296 586	309 211	27 818	dodatek SoD	ZB dodavatel 3	309 211				
	Opěrné ZB stěny - výztuž I20	40 836,00											
	Bednění nadzákl zdí 1-stran zřízení	56 328,00											
	Bednění nadzákl zdí 1-stran odstr	3 948,00											
	drénáž 14 ks	17 400,00											
OMÍTKY VNITŘNÍ	0061.1 - 4	Zakrývání vnitřn otvorů a	4 764,60						omítky dodavatel 1	248 459	225 080	odstoupil	
		Sádrová stěrka hladká broušená	14 339,16						omítky dodavatel 2	245 040	222 400	212 000	
		Omítky vnitřní vápenné zdiva	49 926,45						omítky dodavatel 3	315 022	odstoupil		
		Omítky vnitřní vápenosádrové stěn	177 227,55						omítky dodavatel 4	odstoupil			
				246 258	216 707	212 000	34 258	SoD	omítky dodavatel 5	259 500	230 500	225 500	
								omítky dodavatel 6	299 200	273 655			
								omítky dodavatel 7	odstoupil				
								omítky dodavatel 8	neodevzdal				
PANDOMO	0061.5	Stěrka vnitřních stěn PanDomo	359 470,44						pandomo dodavatel 1	915 250	870 540	830 300	
	777.1	Podlahová stěrka PanDomo	466 319,52						pandomo dodavatel 2	870 420	odstoupil		
				825 790	726 695	830 300	-4 510	SoD	pandomo dodavatel 3	570 250			
FASÁDA	0062.1 - 3	Zakrývání vněj otvorů a konstr z	4 764,60						fás dodavatel 1	880 385	905 200		
		Zateplov systém s Orsil NF tl	763 613,00						fás dodavatel 2	odstoupil			
		Omítky stěn probarvené včetně	114 249,69						fás dodavatel 3	820 438	820 438	800 021	
				882 627	776 712	800 021	82 606	SoD	fás dodavatel 4	910 457	850 339		
								fás dodavatel 5	odstoupil				
								fás dodavatel 6	834 800				
								fás dodavatel 7	odstoupil				
								fás dodavatel 8	odstoupil				
								fás dodavatel 9	odstoupil				
FASÁDA PLECH	7681	Obklad fasády - předzvětralý plech	41 059,50						Fe fasáda dodavatel 1	44 800	42 000	39 500	
		Zámečnické kce přesun hmot v -	1 322,12						Fe fasáda dodavatel 2	odstoupil			
				42 382	37 296	42 000	382	SoD					
GABION	003.1	Gabionové zdi	51 995,72						gab dodavatel 1	52 430	49 365		
									gab dodavatel 2	48 725	42 900		
									gab dodavatel 3	60 500			
				51 996	45 756	42 900	9 096	SoD					
	vícepráce	Gabionové zdi	42 815	42 815	37 677	34 250	8 565	dodatek SoD	gab dodavatel 2	34 250			

Rozpočet - investor					Finanční porovnání - stavba			SoD / dodatek SoD	Průběh výběrového řízení - dodavatel / cena					
Dodávka	č. položky	Položka	Cena v rozpočtu - investor	Celková cena v rozpočtu	Plán 88 % rozpočtové ceny	Náklad = SUB	Zisk		Subdodavatel	1. kolo VŘ	2. kolo VŘ	3. kolo VŘ	4. kolo VŘ	5. kolo VŘ
KAMENÁ DLAŽBA	782.3a	Kamenná dlažba teras tl. 40mm	204 400,00					kanen dodavatel 1	248 500	210 350				
								kanen dodavatel 2	216 952	200 000				
								kanen dodavatel 3	198 450	157 200	138 000			
					204 400	179 872	138 000	66 400	kanen dodavatel 4	218 320	194 500	187 300		
									kanen dodavatel 5	260 540	odstoupil			
									kanen dodavatel 6	odstoupil				
									kanen dodavatel 7	183 490				
PREF. BETON	782.1	Parapety venkovní 170x20-40mm	11 375,00					prefa dodavatel 1	420 513	398 000	375 625			
	782.2	Atiky na střeše 390x30-40mm	55 000,00					prefa dodavatel 2	430 500	odstoupil				
	782.3b	Kamenná dlažba teras tl. 40mm -	122 920,00					prefa dodavatel 3	395 729	382 590	362 548			
		Kamenné stupně masiv - změna -	23 605,20					prefa dodavatel 4	450 230					
		Kamenné stupně masiv - změna -	39 391,40		417 392	367 305	362 548	54 844						
	782.5 - 8	Doprava	21 050,00											
	Manipulace	21 050,00												
	Zaměření, výroba, dokumentace,	123 000,00												
HRUBÉ PODLAHY	0063.1 - 4	Mazanina beton prostý B20 -8cm	67 708,42					hr podlahy dodavatel 1	150 628	137 750	128 200			
		Mazanina přípl za strž povrchu -	4 073,60					hr podlahy dodavatel 2	odstoupil					
		Mazanina lehčený beton -8cm	30 538,60					hr podlahy dodavatel 3	157 239	135 000	138 000			
		Výztuž mazanin sítě svařované	45 225,00					hr podlahy dodavatel 4	170 400	odstoupil				
					147 546	129 840	128 200	19 346	hr podlahy dodavatel 5	159 000	140 200			
								hr podlahy dodavatel 6	odstoupil					
								hr podlahy dodavatel 7	odstoupil					
								hr podlahy dodavatel 8						
IZOLACE PROTI VODĚ + RADONU + TEPELNÉ IZOLACE	712	Povlakové krytiny	385 793					izol dodavatel 1	680 489	640 816	odstoupil			
		Izolace tepelné - odectena						izol dodavatel 2	529 727	520 000	499 000	odstoupil		
	713	položka 2,3,4,5,7,8,9,10,11,15 -	305 996		691 789	608 774	485 000	206 789	izol dodavatel 3	odstoupil				
								izol dodavatel 4	602 573	557 840	odstoupil			
								izol dodavatel 5	530 458	516 820	510 000	485 000		
IZOLACE OSTATNÍ	7112	Izolace proti vodě - vrchní stavba	38 121					izol ost dodavatel 1	180 231	154 000	odstoupil			
		Izolace tepelné - POLOZKY						izol ost dodavatel 2	173 256	160 955				
	713	2,3,4,5,7,8,9,10,11,	129 529,12					izol ost dodavatel 3	165 328	155 000	134 420			
					167 650	147 532	138 000	29 650	izol ost dodavatel 4	120 500	175 000	170 000		
									izol ost dodavatel 5	151 312	145 500	138 000		
KLEMPÍŘSKÉ KONSTRUKCE	764	Oplechování světlíku TiZn rš 500,	4 332,96					klemp dodavatel 1	112 487	95 470	85 000			
		Oplechování světlíku TiZn rš 400,	5 876,00					klemp dodavatel 1	108 741	85 297	75 950			
		Oplechování komínu nerez,	86 505,04					klemp dodavatel 1	110 500	100 000	odstoupil			
		Klemp kce přesun hmot dl 50m.v	2 437,19					klemp dodavatel 1	113 953	105 280	93 215			
					99 151	87 253	75 950	23 201						
KRB	OV	Krb s odkouřením	205 500,00					krb dodavatel určený	205 500					
					205 500	180 840	199 335	6 165	3% koordinace					

Rozpočet - investor				Finanční porovnání - stavba			SoD / dodatek SoD	Průběh výběrového řízení - dodavatel / cena					
Dodávka	č. položky	Položka	Cena v rozpočtu - investor	Celková cena v rozpočtu	Plán 88 % rozpočtové ceny	Náklad = SUB		Zisk	Subdodavatel	1. kolo VŘ	2. kolo VŘ	3. kolo VŘ	4. kolo VŘ
OKNA	7666	OK 1 - 20	2 447 900,00					okna dodavatel určený	2 512 522				
				2 447 900	2 154 152	2 512 522	-64 622	SoD					
AI OKNA	7666.21 -	Střešní okno Al pevné 3550/1550,	56 500,00					stř okna dodavatel 1	180 527	170 999	162 000		
	22	Střešní okno Al pevné 1075/3325,	46 600,00					stř okna dodavatel 2	175 000	175 000	odstoupil		
	776.23	Zámečnické kce přesun hmot v -	83 108,20	186 208	163 863	162 000	24 208	SoD					
ZÁMEČNICKÉ KONSTRUKCE		Zábradlí nerezové, dod+mont v	126 080,00					zám dodavatel 1	570 235	550 300	510 000		
		Zábradlí nerezové, dod+mont v	31 760,00					zám dodavatel 2	539 266				
		Zábradlí nerezové, dod+mont v	128 940,00					zám dodavatel 3	369 413	odstoupil			
		Madlo nerezové + výplň,	14 240,00					zám dodavatel 4	618 731				
		Vstupní branka 1000/2000,	7 630,00					zám dodavatel 5	563 212	550 800	540 000		
		Vjezdová brána 5000/2000	39 420,00					zám dodavatel 6	odstoupil				
		Branka na popelnice 1000/2000,	7 630,00					zám dodavatel 7	548 312	524 200	514 200		
		Madlo nerezové, dod+mont v	16 920,00					zám dodavatel 8	490 326	518 936	498 362		
		Dvířka na plyn 2000/500,	7 990,00										
		Dvířka na elektro 2000/500,	7 990,00										
		Oplocení z panelů v. 2000mm	153 000,00										
		Pochozí pororošt R=1000mm,	14 770,00										
		Zámečnické kce přesun hmot v -	17 915,11										
	vicepráce	schránka nerez	13 500	13 500	11 880	7 230	6 270	dodatek SoD	zám dodavatel 8	7 230			
TRUHLÁŘSKÉ KONSTRUKCE	766.1 - 4	Parapetní desky MDF 175x20,	10 675,00					truhl dodavatel 1	92 256	92 256			
		Dřevěný obklad schodů (dub/buk),	75 600,00	94 334	83 014	79 000	15 334	SoD	truhl dodavatel 2	97 364	87 365	84 215	
		Obklad zdi schodiště MDF	5 445,00					truhl dodavatel 3	89 400	85 000	79 000		
		Kce truhlářské přesun hmot v -12m	2 614,02					truhl dodavatel 4	150 361	odstoupil			
DVEŘE	766.1 - 4	Dveře plné hladké 700/2700,	45 000,00					dveře dodavatel 1	650 263	628 400	618 000		
		Dveře plné hladké 800/2700,	67 500,00					dveře dodavatel 1	830 500				
		Dveře plné hladké posuvné	42 200,00					dveře dodavatel 1	497 221				
		Dveře plné hladké 700/2600,	157 500,00					dveře dodavatel 1	724 369	680 950			
		Dveře plné hladké 800/2600,	90 000,00					dveře dodavatel 1	581 433	612 469	580 400		
		Dveře plné hladké 700/2500,	45 000,00										
		Dveře plné hladké 900/2500,	22 500,00	684 154	602 055	580 400	103 754	SoD					
		Dveře prosklené hladké 800/2000,	15 600,00										
		Dveře plné hladké 900/2000,	15 600,00										
		Dveře plné hladké 900/2500,	22 500,00										
		Dveře skleněné 1235+1090/2700,	59 400,00										
		Dveře skleněné	79 950,00										
		766.14	Kce truhlářské přesun hmot v -12m	21 403,79									
GARÁŽOVÁ VRATA	766.13	Garážová vrata Al 5715/2480,	88 260,00	88 260	77 669	72 500	15 760	SoD	gar vrata dodavatel 1	95 300			
									gar vrata dodavatel 2	81 475	72 500		
									gar vrata dodavatel 3	89 450			
PODLAHY ZE SYNTEKICKÝC H HMOT		Cementová stěrka podlahová	57 915,60					podl syn dodavatel 1	65 329	63 300			
		Podlahy syntet přesun hmot výš -	4 193,88	62 109	54 656	53 000	9 109	SoD	podl syn dodavatel 2	95 360			
								podl syn dodavatel 3	61 213	55 315	53 000		

Rozpočet - investor				Finanční porovnání - stavba			SoD / dodatek SoD	Průběh výběrového řízení - dodavatel / cena											
Dodávka	č. položky	Položka	Cena v rozpočtu - investor	Celková cena v rozpočtu	Plán 88 % rozpočtové ceny	Náklad = SUB		Zisk	Subdodavatel	1. kolo VŘ	2. kolo VŘ	3. kolo VŘ	4. kolo VŘ	5. kolo VŘ					
PODLAHY DŘEVĚNÉ VLYSOVÉ	775	Podlahy vlysové	127 512	127 512	112 211	103 000	24 512	SoD	vlys podl dodavatel 1	157 400	130 200								
									vlys podl dodavatel 2	192 100	odstoupil								
									vlys podl dodavatel 3	120 500	110 800	103 000							
									vlys podl dodavatel 4	nenacnil									
									vlys podl dodavatel 5	nenacnil									
									vlys podl dodavatel 6	149 950	193 810								
									vlys podl dodavatel 7	87 239									
MALBY	784.1 - 2	Malba na omítky Malba na sádrokarton	43 838,34 13 682,80	57 521	50 619	49 825	7 696	SoD	mal dodavatel 1	49 825									
SDK	7630	SDK	235 505	235 505	207 245	203 200	32 305	SoD	SDK dodavatel 1	257 512	248 290								
									SDK dodavatel 1	274 328	263 759								
									SDK dodavatel 1	230 487	215 900								
									SDK dodavatel 1	nenacnil									
									SDK dodavatel 1	151 729									
									SDK dodavatel 1	223 291	210 400	203 200							
ŽALUZIE	786	Interiérové roletky	359 060	359 060	315 972	258 300	100 760	SoD	žal dodavatel 1	327 500	297 130	258 300							
									žal dodavatel 2	379 450									
									žal dodavatel 3	390 570									
									žal dodavatel 4	250 650	odstoupil								
KANAL. ŠACHTA	009.1	Šachty kanaliz cih pál -1,3m3	10 422,36	10 422	9 172	9 000	1 422	SoD	šachta dodavatel 1	9 000									
PŘÍPOJKY		Přípojka plynu Přípojky zdravotnický	24 018 47 399					SoD	viz rozvoddy										
KANALIZACE VNITŘNÍ		ZTI - Kanalizace	1 124 029	2 173 373	1 912 569	1 931 000	242 373	SoD	rozvod dodavatel 1	odstoupil									
									rozvod dodavatel 2	nenacnil									
			rozvod dodavatel 3						2 280 959	2 215 380	2 075 500	1 931 000	1 931 000						
			rozvod dodavatel 4						1 821 012	2 295 060	odstoupil								
			rozvod dodavatel 5						odstoupil										
			rozvod dodavatel 6						nenacnil										
			rozvod dodavatel 7						nenacnil										
			rozvod dodavatel 8						1 561 908	2 303 561	2 195 000	odstoupil							
			rozvod dodavatel 9						nenacnil										
			rozvod dodavatel 10						1 759 679	nenacnil									
			rozvod dodavatel 11						1 305 735	210 890									
VODOVOD		ZTI - Vodovod	103 251																
PLYN		Plynovod	36 032																
ÚT		Vytápění	838 644																
	vicepráce	rozvody - materiál rozvody - montáž radiátor žebřík - bazén	3 650 4 700 12 800	21 150	18 612	16 300	4 850	dodatek k SoD	rozvod dodavatel 3	16 300									

Rozpočet - investor				Finanční porovnání - stavba			SoD / dodatek SoD	Průběh výběrového řízení - dodavatel / cena						
Dodávka	č. položky	Položka	Cena v rozpočtu - investor	Celková cena v rozpočtu	Plán 88 % rozpočtové ceny	Náklad = SUB		Zisk	Subdodavatel	1. kolo VŘ	2. kolo VŘ	3. kolo VŘ	4. kolo VŘ	5. kolo VŘ
VZT		Vzduchotechnika	366 707	366 707	322 702	299 678	67 029	SoD	VZT dodavatel 1	nenacenił				
									VZT dodavatel 2	nenacenił				
									VZT dodavatel 3	odstoupil				
									VZT dodavatel 4	357 826	347 998	335 276		
									VZT dodavatel 5	366 707	343 833	307 000		
									VZT dodavatel 6	345 981	337 582	299 678		
									VZT dodavatel 7	dođáno pozdě	302 540	316 839		
									VZT dodavatel 8	nenacenił				
									VZT dodavatel 9	430 500	424 400	odstoupil		
									VZT dodavatel 10	378 652	373 994	odstoupil		
									VZT dodavatel 11	347 268	318 342	odstoupil		
ELEKTRO		Silnoproud	1 134 384	1 324 695	1 165 732	1 049 000	275 695	SoD	EL dodavatel 1	1 198 725	1 126 000	1 095 700	1 049 000	
		Slaboproud	190 311						EL dodavatel 2	nenacenił				
									EL dodavatel 3	1 420 989	odstoupil			
									EL dodavatel 4	1 356 132	1 185 000	1 258 700		
									EL dodavatel 5	1 253 821	1 195 000	1 112 000	1 053 000	
									EL dodavatel 6	odstoupil				
									EL dodavatel 7	1 115 810	1 219 496			
									EL dodavatel 8	1 295 034	1 248 000	1 210 800		
	vícepráce	změna koncových prvků - D + M	78 267,00	78 267	68 875	54 200	24 067	dodatek SoD	EL dodavatel 5	54 200				
KOMUNIKACE A VNĚJŠÍ ÚPRAVY	005	Komunikace - Podkladní	49 425,00	111 675	98 274	112 000	-325	SoD	komunikace dodavatel	118 259	112 000			
	782	Kamenná dlažba před garáží tl.	62 250,00						komunikace dodavatel	137 245	132 500			
									komunikace dodavatel	nenacenił				
OPLOCENÍ	PL	Oplocení uliční	137 424,80	137 425	120 934	115 000	22 425	SoD	plot dodavatel 1	148 215	140 330			
									plot dodavatel 2	153 718	150 711			
									plot dodavatel 3	130 268	127 285	119 361		
									plot dodavatel 4	137 400	130 000	120 000	115 000	
SADOVKY		Sadové úpravy	481 794	481 794	423 979	320 000	161 794	SoD	dadovky dodavatel 1	250 896	337 850	320 000		
									dadovky dodavatel 2	nenacenił				
									dadovky dodavatel 3	495 360				
									dadovky dodavatel 4	380 210	360 200	360 200		
OSTATNÍ	0063.5	Potěr vyrovnávací zdiva MC15 -	293,38	293	258	250	43	SoD	stavební firma - vlastní					
	099	Budovy monolit přesun hmot v -	784 726,72	793 253	698 063	610 000	183 253	SoD	jeřáb dodavatel 1	620 452	610 000			
	7111.9	Izol proti vodě přesun hmot výš -	8 526,54						jeřáb dodavatel 2	682 315				
		Lešení lehké pomocné podlaha v -	20 266,33	20 878	18 373	0	20 878	SoD	stavební firma - vlastní					
	Lešení lehké pomoc schodiště v -	612,12												
PŘESUN HMOT + LEŠENÍ	094.4 - 5	MT lešení lehk řad +podl-1,5m v-	39 139,82	148 987	131 108	72 988	75 999	SoD	lešení dodavatel 1	72 988				
		Přípl za 1mšs použití leš k pol	83 753,73						lešení dodavatel 2	78 006				
		DMT lešení lehk řad +podl-1,5m v-	26 093,21						lešení dodavatel 3	77 550				
									lešení dodavatel 4	109 482				
								lešení dodavatel 5	73 872					
								lešení dodavatel 6	72 988					
								lešení dodavatel 7	nenacenił					
ČIŠTĚNÍ A ÚKLID STAVENIŠTĚ	009.2	Vyčištění budov nevýrob podlaží -	34 859,52	34 860	30 676	30 676	4 183	probíhá	úklid dodavatel 1	36 450				
									úklid dodavatel 2	28 285				
									úklid dodavatel 3	20 200				
									úklid dodavatel 4	24 350				
PO	PO	PHP práškovy	5 000,00	5 000	4 400	790	4 210	probíhá	stavba nákup	790				

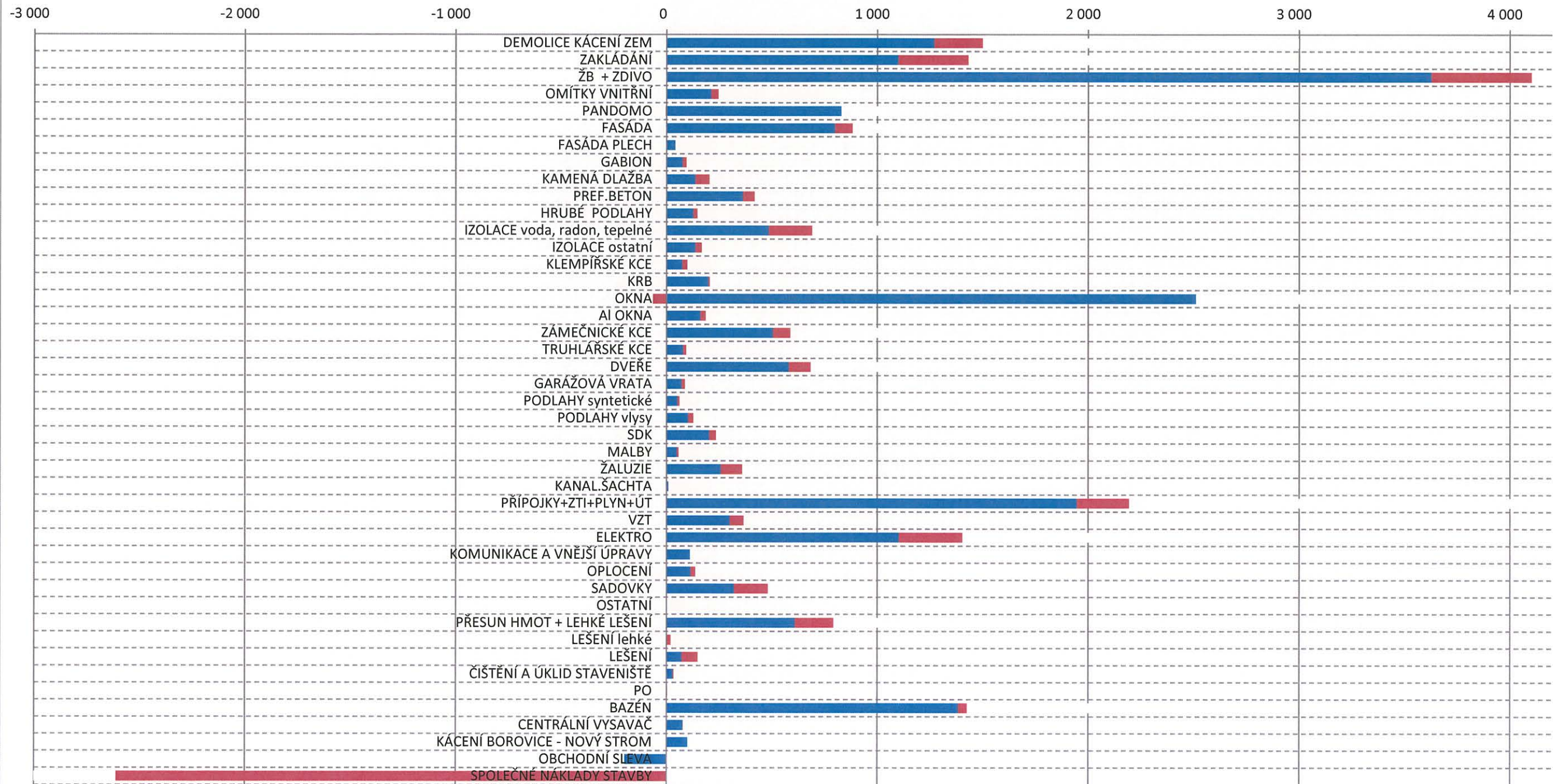
Rozpočet - investor					Finanční porovnání - stavba			SoD / dodatek SoD	Průběh výběrového řízení - dodavatel / cena									
Dodávka	č. položky	Položka	Cena v rozpočtu - investor	Celková cena v rozpočtu	Plán 88 % rozpočtové ceny	Náklad = SUB	Zisk		Subdodavatel	1. kolo VŘ	2. kolo VŘ	3. kolo VŘ	4. kolo VŘ	5. kolo VŘ				
BAZÉN	BAZ	Bazén s přepadovým žlábkem ze	799 000,00	1 439 626,00	1 266 870,88	1 396 437,22	43 188,78	SoD	dodavatel určený	1 453 876								
		Bazénová technologie - dle výběru	558 226,00															
		Bazén - příslušenství - dle nutnosti	82 400,00															
	měněpráce	Bazén - příslušenství - dle nutnosti	- 9 250,00	-14 250	-12 540	-13 823	-428											
	měněpráce	Bazén - příslušenství - dle nutnosti	- 5 000,00															
CENTRÁLNÍ VYSAVAČ	CV	Centrální vysavač III. Generace -	79 457,00	79 457	69 922	77 073	2 384	SoD	vysavač dodavatel	79 457								
		Kácení stávající borovice	100 000,00	100 000	100 000	100 000	0											
		Obchodní sleva	- 200 000,00	-200 000	-200 000	-200 000	0											
		Celkem dodávky:	23 101 306	23 101 306	20 317 149	20 047 138	3 054 168											
SPOLEČNÉ NÁKLADY STAVBY A ZAŘÍZENÍ STAVENIŠTĚ							-2 610 000											
		Celkem:	23 101 306	23 101 306	20 317 149	20 047 138	444 168											
		Celkem dodávky BEZ MĚNĚ A VÍCE PRAC	22 189 995	22 189 995	Plán (0,88)	Náklad = SUB	zisk											
		Celkem MĚNĚPRÁCE:	14 250	14 250														
		Celkem VÍCEPRÁCE:	925 561	925 561														

SPOLEČNÉ NÁKLADY STAVBY A ZAŘÍZENÍ STAVENIŠTĚ						
	Položka	Předpoklad	Skutečné náklady	Skutečné náklady celkem		
Společné náklady stavby	údržba ZS + materiál	20 000	20 000	-84 500		
	telefonní poplatky					
	kancelářský materiál, kopírování	6 000	6 000			
	čisticí a hygienické potřeby	6 000	6 000			
	OPP, výstražná cedule	2 500	2 500			
	čištění komunikací, úklid okolí	40 000	40 000			
	odvoz + likvidace běžných odpadů	10 000	10 000			
	dopravní značky	2 000	2 000			
	Dopravní opatření - zábory	liniové oplocení				-2 000
		zábor	-		-	
Přesun hmot	nákladní automobil, automobil	55 000	55 000	-55 000		
	jeřáby, PD, základy, el. přívod					
Podklady k přejímkám	vícetisky PD - skutečného provedení			-19 500		
	PD skutečné provedení	10 000	10 000			
	náklady spojené s předáním stavby	3 000	3 000			
	měření hluku	4 000	4 000			
	měření hodnot radonu	2 500	2 500			
Ostatní náklady	rezerva na reklamace	250 000	250 000	-250 000		
	finanční náklady, úroky					
	bankovní garance					
Mzdy realizačních o týmu	VP - hlavní stavbyvedoucí 1/2	330 000	330 000	-1 310 000		
	stavbyvedoucí	-	-			
	přípravář 1/3	180 000	180 000			
	mistr I	600 000	600 000			
	Režie provozu	200 000	200 000			

SPOLEČNÉ NÁKLADY STAVBY A ZAŘÍZENÍ STAVENIŠTĚ				
	Položka	Předpoklad	Skutečné náklady	Skutečné náklady celkem
SPOLEČNÉ NÁKLADY STAVBY A ZAŘÍZENÍ STAVENIŠTĚ	Režijní servisní pracov.	údržbář pro ZS		-600 000
		ostraha	600 000	
	uklízečka kanceláří	-	-	
	klíčníci	-	-	
	závěrečný úklid - v rozpočtu	-	-	
	Nájmy a odpisy	mobilní WC - TOY - TOY	30 000	
Objekty ZS	přípojka elektro pro staveniště	-	-	-4 000
	demontáž a odvoz oplocení - v rozpočtu	-	-	
	označení stavby, cedule	2 500	2 500	
	staveništní rozvod vody	1 500	1 500	
Spotřeba médií	elektrická energie	170 000	170 000	-255 000
	PHM			
	vodné, stočné	25 000	25 000	
	topení	60 000	60 000	
Celkem ZS + NÁKLADY STAVBY		2 610 000	2 610 000	-2 610 000

Příloha č. 6 Porovnání nákladů a zisku stavební firmy

Porovnání nákladů a zisku stavby
 celková cena - investor včetně více a méně prací 23 101 306 Kč
 celková cena - investorz SoD 22 189 995 Kč
 náklady na dodavatele 20 047 138 Kč
 zisk 444 168 Kč



Příloha č. 7 Standardizované rozhovory

Standardizované rozhovory				
číslo otázky	přípravář stavby	stavbyvedoucí	mistr	investor
1.	Pro smlouvu o dílo podle občanského zákoníku (§ 1756 – až 1758) není předepsána písemná forma. Vyžadujete ji? (Jedná se o případy hlavně malých zakázek, nebo o dodatky na vícepráce - před jejich provedením)			
	Obecně ano. Těžko se zpětně dokazuje, co bylo přesně předmětem smlouvy. Výjimky někdy připouštíme u víceprací, nebo prací malého rozsahu, a to pouze s dodavateli, se kterými leta pracujeme a máme dobré zkušenosti. Následně, po provedení prací pak sepisujeme dodatek ke smlouvě, nebo objednávku. Takže na závěr stavby musíme mít vše podloženo písemně.	Ano vždy.	Ano. Ale tohle si zajišťuje vedení spolu s právníkem	Ano
2.	Je patrná ze Smlouvy o dílo rovnost smluvních stran? Proč?			
	Není patrná. Pokud chceme dostat zakázku, nebo subdodavatel dostat práci, přistupujeme v SoD na podmínky, které bychom nastavili jinak. Samotná SoD pak většinou platí.	Ne. Ekonomicky silnější subjekt má vždy navrch. Nebo ke smlouvě vůbec nedojde.	Ano. Protože jsou tam uvedeny.	Ne, navrch má ten, kdo platí.
2a.	O jaké podmínky se jedná?	-	-	-
	Je to zádržné, vícepráce v ceně do určité výše, stlačená cena.	-	-	-
3.	Máte ve Smlouvě o dílo stanovenou cenu o dílo (částkou nebo výpočtem)?			
	Cena za dílo je většinou stanovena jako maximální přípustná a j vázána na projekt a výkaz výměr. Pokud se objeví během stavby vícepráce, tak je požadujeme po investorevi proplatit. Řeší se to dodatkem ke smlouvě.	Cenu většinou stanovujeme jako maximální přípustnou. Ta je převzatá z rozpočtu a rozpočet je sestaven projektu. Je důležitá kontrola výkazu výměr a prací a materiálu potřebných ke stavbě.	Lepší je celková cena	O tom ta smlouva mimo jiné je, o ceně.
3a.	A méně práce?	-	-	-
	No o těch před investorem nemluvíme. Pokud na ně nepřejde sám.	-	-	-

číslo otázky	přípravář stavby	stavbyvedoucí	mistr	investor
4.	Provádíte dílo samostatně, nebo pomocí třetí osoby? Má to vliv na cenu díla?			Provádí stavební firma práce samostatně, nebo pomocí třetí osoby? Pokud ano, má to vliv na cenu díla?
	Pomocí třetí osoby, to je pomocí subdodavatelů. Ano samozřejmě to má vliv na cenu díla. Zisk musí mít jak generální dodavatel tak i subdodavatel.	Stavba se provádí většinou pomocí subdodávek – to je pomocí třetí osoby. Na cenu díla to samozřejmě vliv má. Na druhou stranu je lepší když odborné práce provádí odborná firma s certifikací. A taky je pro firmu snadnější si práce objednat, než zajišťovat se svými lidmi.	Pomocí třetí osoby. Má. Musí se zaplatit třetí osoba.	Ano, stavební firma všechno neumí. Tak například okna a bazén a ještě domovní vysavač jsem si určil. Celé se to prodražilo o přírůžku 3 % za koordinaci. Ale jinak to nešlo.
5.	V případě provádění díla třetí osobou máte odpovědnost za dílo se třetí stranou ošetřenou Smlouvou o dílo?			U těchto třech dodávek (okna, bazén a vysavač) máte s dodavatelem podepsanou Smlouvu o dílo?
	Ano vždy. Ve smlouvě je ošetřena kvalita materiálu, kvalita práce i termín zhotovení. Dále mají subdodavatelé ze smlouvy zádržné.	Ano. Bez toho by to nešlo. Nemůžete přeci držet záruku za práce, které jste sami neprováděli. Odpovědnost se tak přenesla na subdodavatele.	Určitě	Ne, nemám. Tohle všechno má na starosti stavební firma. Proto taky platím ty 3 %.
5a.	-	Jakým způsobem?	-	-
	-	Smlouvou a zadržením části peněz za dílo, které se vyplácí po uplynutí záruky.	-	-
5b.	-	Kolik takové zadržení činí a kdy se vyplácí?	-	-
	-	To je různé. Vše se určuje při domluvě smlouvy. Když je o zakázku mezi subdodavatelem zájem, Tak mohou nastavit tvrdší podmínky.	-	-
5c.	-	A jaké podmínky to konkrétně jsou?	-	-
	-	Ideálně, tedy pro stavební firmu ideálně 15 % zádržného, splatnost faktur 90 dní, záruka 62 měsíců, vícepráce 2,5 % a vše v ceně. To znamená úklid, likvidace odpadů, manipulace na stavbě, dopravu na stavbu, zkoušky, revize, a samozřejmě co nejnižší cenu.	-	-

číslo otázky	přípravář stavby	stavbyvedoucí	mistr	investor
6.	Věci určené k provedení díla si zajišťujete samostatně, nebo zajišťuje objednatel? Raději si zajišťujeme sami, protože si je můžeme sehnat levněji.			Věci určené k provedení díla si zajitujete vy, nebo stavební firma?
	Například vyzdívky. Firma dá cenovou nabídku na práci i materiál a pokud zdící materiál seženeme levněji, což s nám daří, tak ho dodávám my. Jiný příklad. Někdy si investor sám vybere materiál, obklady, dlažbu a pak firma nemá zisk z materiálu. Investor zná jeho cenu.	Raději si zajišťujeme sami, protože si je můžeme sehnat levněji.	Je to různé.	Jak už jsem řekl. Co se mi líbilo, to jsem určil s architektem, avy firma dodala.
7.	Objeví-li se při provádění díla činnost nebo vyšší spotřeba materiálu, domáháte se zvýšení ceny?			Objeví-li se při provádění díla činnost nebo vyšší spotřeba materiálu, domáhá se stavební firma vyšší ceny?
	Pokud se jedná o práce nad rámec projektu nebo výkazu výměr, pak ano. Pokud je to ale naše chyba, například je uzavřená cena na dílo bez výkazu výměr, pak investor stojí za cenou za dílo. Pokud se jedná o práce nad rámec projektu nebo výkazu výměr, pak ano. Pokud je to ale naše chyba, například je uzavřená cena na dílo bez výkazu výměr, pak investor stojí za cenou za dílo.	Ano.	Ano	Když to jsou práce navíc, tak ano. Na práce podle projektu máme již cenu ve smlouvě.
7a.	Můžete uvést příklad?	Jak?	-	-
	Někdy j vyšší spotřeba omítek, která je dána nerovností vyzdívek. Pak investor nedá nic. A tak chceme slevu na firmě, která vyzdívky prováděla. Vše musí být podloženo ve stavebním denníku a na jeho základě uplatňujeme slevu, nebo rovnou dáváme pokuty za špatně provedenou práci.	Musíte přesvědčit investora, že to nebylo součástí Smlouvy, není v projektu ani rozpočtu. Například projektant zapomněl na vytažení izolace nad terén o 20 cm. Tak má investor na vybranou. Buď připlatí, nebo jsou izolace ukončeny s terénem.	-	-

číslo otázky	přípravář stavby	stavbyvedoucí	mistr	investor
8.	Máte ve Smlouvě o dílo dohodnuto případné snížení rozsahu prací?			
	Ano, investor si obvykle vyměňuje ve smlouvě změnu rozsahu díla tudíž i snížení.	Snažíme se to do smlouvy nedávat, neupozorňovat. Ale většinou to z ní vyplyne.	Ano, investor si obvykle vyměňuje ve smlouvě změnu rozsahu díla tudíž i snížení.	Ne
9.	Kontroluje objednatel provádění díla?			Kontrolujete provádění díla?
	Objednatel kontroluje stavbu prostřednictvím technického dozoru investora. Někdy provádí kontrolu sám, ale většinou se jedná o vzhledové záležitosti.	Za objednatele Tohle provádí technický dozor investora. Pokud ho investor nemá, tak je to jednodušší. Kontrola nebývá pak tak odborná, protože tomu nerozumí.	Ano. Stavbu rodinného domu si kontroluje sám. Velkou stavbu hlídá dozor	Mám zaplacený dozor a tem mi celou stavbu hlídá.
9a.	-	-	-	Můžete nám říct, kolik Vás technický dozor investora stojí?
	-	-	-	Můžu, Platím mu 12 a půl tisíce měsíčně.
10.	Upozorňuje objednatel průběžně na vady a žádá jejich nápravu?			Upozorňujete prostřednictvím technického dozora investora průběžně na vady a žádáte jejich nápravu?
	Technický dozor kontroluje a upozorňuje na vady.	Technický dozor provádí pravidelně kontroly.	Ano	Ano, proto si ho platím. Ale mohu říct, že zatím k žádné zásadní vadě nedošlo.
10a.	Jak probíhají kontroly a následné nápravy?			-
	Kontroly probíhají v rámci kontrolních dnů, někdy mimo ně – namátkově. Výsledek zapisuje dozor buď do stavebního denníku, nebo je pořizován zápis z kontrolního dne. Dál záleží na charakteru vady, buď se odstraní, nebo investor požaduje slevu, nebo jiné práce navíc. To už je věc dohody.	Dozor investora si provádí kontroly sám za doprovodu stavbyvedoucího nebo mistra, udělá zápis do stavebního deníku a pak se dořešuje při kontrolních dnech.		-
11.	Zjistíte-li při provádění díla překážky, zabraňující provedení díla jakým způsobem to řešíte?			
	Řešíme s investorem. A vyžadujeme odstranění překážky. Nejčastěji se jedná o nedodání materiálu vybraným dodavatelem investora a hrozí nedodržení termínu.	Řeší stavba s investorem.	Řeší stavbyvedoucí	Zatím jsme nic nezjistili

číslo otázky	přípravář stavby	stavbyvedoucí	mistr	investor
12.	Vyzíváte objednavatele ke kontrole předmětu díla na určitém stupni provádění?			Vyzívá Vás stavba prostřednictvím technického dozora investora ke kontrole předmětu díla na určitém stupni provádění?
	Ano, je to pro nás výhodnější. Předejde se tak pozdějším dohadům. Případné vady se mohou odstranit ihned.	Vyzívá stavba.	Řeší stavbyvedoucí	Tohle řeší můj dozor sám. Je za to zodpovědný.
13.	Při předání díla objednavateli požadujete zápis o předání (včetně potvrzení o provedených zkouškách)?			Při předání díla budete požadujete zápis o předání (včetně potvrzení o provedených zkouškách)?
	Ano vždy.	Ano, jsou to podklady ke kolaudaci.	Přes stavbyvedoucího	Ano, chci mít všechno písemně.
14.	Jakým způsobem řešíte odpovědnost za vady díla, jestliže tyto vady byly způsobeny použitím věcí předaných mu k zpracování objednatel v případě, že zhotovitel ani při vynaložení odborné péče nevhodnost těchto věcí nemohl zjistit nebo na ně objednavatele upozornil a objednatel na jejich použití trval. A dále za vady způsobené dodržím nevhodných pokynů daných mu objednavatelem, jestliže zhotovitel na nevhodnost těchto pokynů upozornil a objednatel na jejich dodržení trval nebo jestliže zhotovitel tuto nevhodnost nemohl zjistit.			Jakým způsobem řešíte odpovědnost za vady díla, jestliže tyto vady byly způsobeny použitím věcí předaných stavební firmě Vámi?
	Vše řešíme písemně. Investor dostane veškeré materiály (záruční listy na materiály, návody k obsluze, ... při předání. Při vybírání materiálu, nebo stavebního postupu, který není správný je investor písemně upozorněn na veškerá možná rizika.	Řeší si stavba při kontrolních dnech a při předání materiálu mistr provádí kontrolu.	Tyhle záležitosti řeší stavbyvedoucí	Nic stavbě nepředávám, všechno si zajišťuje sama a taky si nese všechny záruky.
15.	Které činnosti při provádění díla vedou k ovlivnění jeho ceny a mohou se odrazit e Smlouvě o dílo?			-
	To se jedná o spoustu věcí. Velmi záleží na tom, aby všechny činnosti byly ve smlouvě ošetřeny. A byly v ní uvedeny i práce, které mohou nastat. Například klimatické poměry vyvolávají zimní a letní opatření. A podobně.	Ze strany přípravaře se jedná o výběr subdodavatelů, stanovení ceny, kontrolu výkazu výměr.	Kontrola práce. Aby se dobře provedla a nebyly reklamace.	-
	Děkuji za rozhovor.			

Příloha č. 8 Fáze provádění stavby

FÁZE PROVÁDĚNÍ STAVBY

	územní řízení	stavební povolení	příprava stavby	realizace stavby	předání stavby
orgány státní správy (stavební úřad)	řízení k vydání územního rozhodnutí vydání územního rozhodnutí	řízení vydání stavebního povolení vydání stavebního povolení	povolení záborů zastavení stavby, odstranění stavby	státní stavební dohled zastavení stavby, odstranění stavby	kolaudační řízení vydání kolaudačního rozhodnutí
projektant, architekt	projekt k vydání územního rozhodnutí	projekt pro stavební povolení	projekt pro realizaci stavby	změnové listy, autorský dozor	projekt skutečného provedení
stavební dozor	požadavky na projekt	upřesnění požadavků na projekt		stavební dozor	převzetí stavby
(generální) dodavatel stavby		nabídka na provedení stavby (cena, podmínky provádění, harmonogram prací)	výběr subdodavatelů, zařízení staveniště, technologické postupy,	realizace stavby	předání stavby, odstraňování vad, kolaudace
subdodavatelé		PODEPSÁNÍ SoD	PODEPSÁNÍ SoD	realizace stavby	předání stavby, odstraňování vad