

SMLOUVA O DÍLO

uzavřená podle § 2586 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.

Smluvní strany

Objednatel: **Obec Křenovice**,
Křenovice č. p. 48, PSČ 398 43
IČ: 00511781
ID DS: j89b7b4
email: info@obeckrenovice.cz
zastoupená starostou obce p. Josefem Hrůzou
(dále jen objednatel)

Zhotovitel: **pan Marek Lojka**
bydliště a místo podnikání: Jilem 44, PSČ 378 53
IČ: 67142117
ID DS: 5m8i7bc
Bankovní spojení:
č.ú.: 1325726015/3030
email: MarekLojka@seznam.cz
(dále jen zhotovitel)

I.

Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je závazek zhotovitele za podmínek obsažených v této smlouvě, na své náklady a na své nebezpečí provést pro objednatele dílo, a dále závazek objednatele dílo převzít a uhradit zhotoviteli cenu díla.

II.

Předmět díla

1. Předmětem díla je provedení stavebních oprav obecního úřadu Křenovice na adrese Křenovice 48, PSČ 398 43, včetně oprav přilehlých prostor, dle podrobné specifikace předmětu veřejné zakázky, která byla přílohou Výzvy k podání nabídek (slepý rozpočet) ze dne 23.4.2025 a která tvoří přílohu této smlouvy. Místem stavby je obecní úřad obce Křenovice na adrese Křenovice 48, PSČ 398 43 jako nemovitá věc zapsaná na LV č. 1 pro k.ú. Křenovice Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrálního pracoviště Písek.
2. Součástí předmětu díla jsou i vícepráce, které mohly být zhotovitelem odhadnutelné při vizuální prohlídce k okamžiku podpisu této smlouvy nebo předpokládané na základě

zkušeností zhotovitele získaných při provádění obdobných děl. V případě, že se přesto objeví takové vícepráce, které nebylo možno předvídat, stávají se rovněž součástí předmětu díla a musí být dále řešeny písemným dodatkem k této smlouvě. (dále jen dílo)

III. Provedení díla

1. Provedením díla se rozumí úplné a bezvadné splnění předmětu díla, tedy provedení všech stavebních a montážních prací a konstrukcí včetně dodávek potřebných materiálů, technologií a zařízení nezbytných pro řádné dokončení díla, dále provedení všech činností souvisejících s dodávkou stavebních a montážních prací a konstrukcí. Součástí provedení díla je též:
 - provedení prací nezbytných k provedení díla, funkčnosti provozu nebo respektování závazných pokynů schvalovacích orgánů (závazných povolení),
 - veškeré práce a dodávky související s bezpečnostními opatřeními na ochranu lidí a majetku (zejména chodců a vozidel v místech dotčených stavbou a zejména na ochranu klientů, návštěvníků a pracovníků,
 - zajištění a provedení všech nutných a předepsaných zkoušek dle příslušných norem vztahujících se k prováděnému dílu včetně pořízení protokolů,
 - zajištění atestů a dokladů o požadovaných vlastnostech výrobků,
 - zajištění všech nezbytných zkoušek, atestů a revizí podle platných norem a případných jiných právních nebo technických předpisů platných v době provádění a předání díla, kterými bude prokázáno dosažení předepsané kvality a předepsaných parametrů díla,
 - zřízení a odstranění zařízení staveniště včetně napojení na inženýrské sítě,
 - uvedení všech povrchů dotčených stavbou do původního stavu (komunikace, zeleň, apod.),
 - respektování obecných podmínek daných povoleními k realizaci stavby, a to zejména,
 - vedení průběžné evidence odpadů vzniklých při stavební činnosti,
 - předložení dokladů o jejich nezávadném zneškodňování,

IV. Čas plnění

1. Zhotovitel se zavazuje provést sjednané dílo na své nebezpečí a odpovědnost do 15. září 2025
2. Objednatel předá zhotoviteli staveniště do 30.6.2025

V. Cena a platební podmínky

1. Cena za dílo včetně činností uvedených v čl. I. této smlouvy je stanovena jako cena smluvní a činí 475 915.- Kč. (slovy čtyři sta sedmdesát pět tisíc devět set patnáct korun českých), celková cena je v souladu s odsouhlasenou cenovou nabídkou, která je přílohou (nazvanou Krycí list slepého rozpočtu) a nedílnou součástí této smlouvy. Cena díla

představuje maximální cenové náklady prokázané zhotovitelem a obě strany ji považují za maximální a nepřekročitelný limit.

Zhotovitel není plátcem DPH.

2. Objednatel proplatí zhotoviteli smluvní odměnu takto:

- 2.1. zálohu ve výši 30 % z dohodnuté ceny díla tedy ve výši 142 774,50 Kč do pěti kalendářních dnů od podpisu této smlouvy na základě daňového dokladu vystaveného zhotovitelem.
- 2.2. Doplatek dohodnuté ceny díla ve výši 333 140,50 Kč do patnácti kalendářních dnů po dokončení díla uvedeného v čl. II. a III. této smlouvy a jeho předání objednateli na základě daňového dokladu vystaveného zhotovitelem. Výplata tohoto doplatku může být objednatelem pozastavena po dobu odstraňování vad a nedodělků zjištěných při předání díla, a to až do doby jejich odstranění. V takovém případě je splatná do deseti kalendářních dnů po úplném odstranění vad a nedodělků zjištěných při předání díla objednateli.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran při provádění díla

1. Objednatel je povinen protokolárně předat zhotoviteli staveniště. V protokolu bude popsán stav staveniště. Objednatel prohlašuje, že zhotoviteli předá staveniště prosté práv třetích osob a ve stavu, který umožňuje zahájení díla a řádné pokračování v něm.
2. Zhotovitel je povinen v průběhu stavby ode dne převzetí staveniště do doby jejího dokončení vést stavební deník a ten předkládat ke kontrole objednateli.
3. Objednatel má právo kontroly díla v každé fázi jeho provádění. Kontrola se soustředí na jakost stavebních a montážních prací, a to zejména na práce, konstrukce nebo části díla, které budou v průběhu provádění díla zakryty. Zhotovitel vyzve objednatele k prověření zakrývaných prací a dodávek tři pracovní dny předem.
4. Kladné nebo záporné stanovisko objednatele k zakrytí díla je objednatel povinen vydat bez zbytečného odkladu, nejpozději do 24 hodin po prověření zakrývaných prací a dodávek formou zápisu ve stavebním deníku.
5. Jestliže se objednatel nedostaví k prověření zakrývaných prací a dodávek, nebo nevydá v dohodnuté lhůtě své vyjádření, zhotovitel je oprávněn předmětné práce a dodávky zakrýt. V případě, kdy na pozdější žádost objednatele bude zhotovitel povinen zakrytou část díla odkrýt, nese náklady odkrytí objednatel.
6. V případě, kdy dílo nebo část bude vykazovat nesoulad se zadávací dokumentací či pokyny objednatele, je zhotovitel povinen na žádost objednatele formou zápisu ve stavebním deníku v přiměřené lhůtě odstranit vytčené nedostatky. V opačném případě je objednatel oprávněn odstranit uvedené nedostatky sám nebo prostřednictvím třetí osoby na náklady zhotovitele.
7. V průběhu provádění díla budou na stavbě kontrolní dny. Vedle těchto pravidelných kontrolních dnů má objednatel právo kdykoli vstoupit na staveniště za účasti zhotovitele a provést kontrolu dodržování této smlouvy. O kontrolním dnu se bude vypracovávat zápis s údaji, které budou pro obě strany závazné. Na kontrolních dnech bude projednávána zejména kvalita provádění díla z hlediska souladu s jeho zadáním.
8. Zhotovitel je povinen udržovat pořádek na staveništi i v prostorách dotčených opravou a odstraňovat na své náklady odpady a nečistoty vzniklé prováděním díla. Pracovníci a

dodavatelé zhotovitele budou užívat výhradně prostory potřebné a vymezené k realizaci díla.

9. Zhotovitel odpovídá za škody na majetku objednatele, eventuálně zdraví pracovníků a návštěvníků objednatele, vzniklé protiprávním jednáním pracovníků zhotovitele a porušením předpisů a norem při provádění díla, používáním přístrojů a prostředků neodpovídajících platným normám.
10. Zhotovitel v plné míře zodpovídá za bezpečnost a ochranu zdraví všech osob v prostoru staveniště a zabezpečení jejich vybavení ochrannými pracovními pomůckami. Dále se zhotovitel zavazuje dodržovat bezpečnostní, hygienické či případné jiné předpisy související s realizací díla.
11. Zhotovitel není oprávněn pověřit provedením díla ani jeho části třetí osobu bez písemného souhlasu objednatele.
12. Zhotovitel je povinen bez zbytečného odkladu upozornit objednatele na skryté překážky.
13. Zhotovitel je povinen při realizaci díla dodržovat platné zákony a jejich prováděcí předpisy a další obecně závazné předpisy, které se týkají jeho činností prováděných v souvislosti s plněním jeho závazků dle této smlouvy. Pokud porušením těchto předpisů vznikne jakákoliv škoda, hradí ji zhotovitel v plném rozsahu.
14. Zhotovitel se zavazuje dodržovat při provádění díla veškeré podmínky a připomínky vyplývající z stavebního řízení. Pokud nesplněním těchto podmínek vznikne objednateli škoda, hradí ji zhotovitel v plném rozsahu.
15. Zhotovitel se zavazuje a ručí za to, že při realizaci díla nepoužije žádný materiál, o kterém je v době jeho užití známo, že je škodlivý. Pokud tak zhotovitel učiní, je povinen na písemné vyzvání objednatele provést okamžitě nápravu a veškeré náklady s tím spojené nese zhotovitel.
16. Zhotovitel je povinen zajistit dílo proti jeho poškození nebo krádeži.

VII.

Předání a převzetí díla

1. Dílo se považuje za dokončené, nemá-li žádné, při vynaložení odborné péče zjistitelné vady a nedodělky. Zhotovitel písemně vyzve Objednatele k převzetí Díla, jakmile je dokončené.
2. Zhotovitel je povinen písemně oznámit nejpozději do 5 dnů předem, kdy bude dílo připraveno k předání. Objednatel je pak povinen nejpozději do tří dnů od termínu stanoveného zhotovitelem, avšak bez zbytečných odkladů, zahájit přejímací řízení a řádně v něm pokračovat.
3. Zhotovitel je povinen připravit a doložit u přejímacího řízení všechny předepsané doklady dle stavebního zákona a doklady související s užíváním částí díla zhotovených zhotovitelem vyžadujících revizní zprávy nebo technickou dokumentaci k jejich používání.
Bez těchto dokladů nelze považovat dílo za dokončené a schopné předání.
4. O průběhu přejímacího řízení pořídí objednatel zápis (prejímací protokol), ve kterém se mimo jiné uvede:
 - a) popis předávaného díla,
 - b) zhodnocení kvality předávaného díla,
 - c) soupis vad a nedodělků, pokud je dílo obsahuje, s termínem jejich odstranění,
 - d) výsledek přejímacího řízení,
 - e) podpisy zástupců obou smluvních stran, kteří předání a převzetí díla provedli.
5. Pokud objednatel odmítl převzít předávané dílo, uvede se v protokolu, že objednatel dílo nepřevzal, včetně důvodů, proč se tak stalo. Opakované přejímací řízení lze po dohodě

- obou stran provést pouze v nezbytném rozsahu, jež je vymezen důvody, pro které objednatel dílo nepřevzal. V případě, že objednatel oprávněně dílo ani v opakovaném přejímacím řízení nepřevzal, opakuje se přejímací řízení v celém rozsahu.
6. Dílo je považováno za provedené po ukončení všech prací uvedených v této smlouvě, pokud jsou dokončeny řádně a včas a povrch všech pozemků tvořících staveniště je vyčištěn a uveden do předchozího stavu. Pokud jsou v této smlouvě použity termíny ukončení díla nebo předání, rozumí se tím den, ve kterém dojde k oboustrannému podpisu předávacího protokolu.
 7. Objednatel má právo převzít i dílo, které vykazuje drobné vady a nedodělky, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání řádnému užívání díla, předání a převzetí díla. Pokud zhotovitel neodstraní veškeré vady a nedodělky v dohodnutém termínu je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu dle čl. X. této smlouvy. V tomto případě je zhotovitel povinen odstranit tyto vady a nedodělky v termínu uvedeném v zápise o předání a převzetí díla. Objednatel není povinen převzít dílo vykazující vady nebo nedodělky bránící provozu.
 8. Vadou se pro účely této smlouvy rozumí odchylka v kvalitě, rozsahu nebo parametrech díla, stanovených projektem stavby, touto smlouvou a obecně závaznými předpisy. Nedodělkem se rozumí nedokončená práce oproti zadání stavby.
 9. Zhotovitel je povinen v přiměřené lhůtě odstranit vady a nedodělky, i když tvrdí, že za uvedené vady a nedodělky neodpovídá. Náklady na odstranění takovýchto vad a nedodělků nese až do vyjasnění zhotovitel.
 10. Na objednatele přechází vlastnické právo k dílu postupně, a to od okamžiku zahájení díla zhotovitelem. Dílo je tedy ve výlučném vlastnictví objednatele. Nebezpečí škod na zhotoveném díle nese zhotovitel od zahájení prací až do jejich dokončení a předání díla objednateli.

VIII.

Vedení stavebního deníku

1. Zhotovitel je povinen vést stavební deník sloužící jako doklad o provádění díla. Stavební deník zhotovitel vede od převzetí staveniště od objednatele. V případě, že staveniště nebude v dohodnutém termínu předáno a převzato, bude jako první zápis do deníku proveden záznam zhotovitele se stanoviskem objednatele, proč se tak nestalo.
2. Do stavebního deníku se zapisují všechny skutečnosti rozhodné pro splnění smlouvy. Jsou to zejména údaje o časovém postupu prací, o jakosti díla a zdůvodněných odchylkách prováděných prací od jejich zadání. Deník se skládá z úvodních listů, denních záznamů a příloh.
3. V případě, kdy zhotovitel nesouhlasí s provedením záznamu objednatele, je povinna připojit k záznamu do tří pracovních dnů své vyjádření. Pokud tak neučiní, má se za to, že s obsahem záznamu souhlasí.
4. Stavební deník musí být k dispozici objednateli po celou dobu provádění stavebních prací a je součástí předávacího protokolu při dokončení díla

IX.

Záruky

1. Zhotovitel uděluje na dílo, resp. předmět díla, záruku za jakost, zaručuje tedy, že si předmět díla po celou záruční dobu zachová své funkční a estetické vlastnosti. Zhotovitel neodpovídá za mechanické poškození předmětu díla, kterému nebylo možné zabránit ani jej předvídat, ani za poškození způsobené třetími osobami nevhodným zacházením (tedy

zacházením v rozporu s pokyny zhotovitele či výrobce zařízení), nedostatečnou údržbou či úmyslným jednáním. V případě, že bude odpovědnost zhotovitele za konkrétní vadu či poškození sporná, je zhotovitel přesto povinen zajistit její odstranění – zhotovitel má nárok na náhradu nákladů účelně vynaložených na opravu vad či poškození, za která neodpovídal.

2. Zhotovitel odpovídá za vady a nedodělky, jež má dílo v době jeho předání. Za vady díla, na něž se vztahuje záruka za jakost, odpovídá zhotovitel v rozsahu této záruky.
3. Zhotovitel poskytuje na dílo specifikované v čl. II. a III. této smlouvy záruku v délce 60 měsíců na stavební část, na nátěry a malby 24 měsíců a na technologické části či zařízení 24 měsíců.
4. Záruční lhůta počíná běžet dnem převzetí díla po odstranění poslední vady a nedodělku vyplývajících z protokolu o předání a převzetí díla. Objednatel se zavazuje, že případnou reklamaci díla uplatní bezodkladně po zjištění vady nebo nedodělku písemnou formou do datové schránky zhotovitele. Zhotovitel je následně povinen do 2 dnů od oznámení osobně kontaktovat objednatele a zahájit kontrolu vytýkaných vad. (reklamační řízení)
5. Z průběhu reklamačního řízení a prověrky vad bude zhotovitelem pořízen zápis. V případě uznání vady bude zápis obsahovat termín odstranění vad, popis způsobu jejich odstranění, případně výši slevy.
6. V reklamaci musí být vady popsány a uvedeno, jak se projevují. Zhotovitel se zavazuje, že v případě vady nebo nedodělku díla v záruční době poskytne objednateli níže uvedené plnění plynoucí z odpovědnosti zhotovitele za vady:
 - a) bezplatné odstranění vad, nebo
 - b) úhradu nákladů na odstranění vad v případě, kdy tak neučiní sám, nebo
 - c) uhradí objednateli veškeré škody vzniklé z vady, nebo
 - d) poskytne objednateli přiměřenou slevu z celkové ceny díla odpovídající rozsahu škod v případě neodstranitelné vadya to v tomto pořadí.
7. Zhotovitel je povinen nejpozději do 48 hodin po obdržení reklamace uskutečnit prověrku k zjištění důvodnosti a charakteru vady za účasti oprávněného zástupce objednatele. V případě, že v průběhu reklamačního řízení bude reklamace vady nebo nedodělku uznána jako oprávněná, je zhotovitel povinen zahájit bezodkladné práce na odstranění vady. Jestliže jde o vadu běžnou, je povinen ji odstranit bezodkladně, nejpozději však ve lhůtě 5 kalendářních dnů.
8. Jestliže objednatel v reklamaci výslovně uvede, že se jedná o havárii, je zhotovitel povinen nastoupit a zahájit odstraňování vady (havárie) nejpozději do 12 hodin po obdržení reklamace (oznámení).
9. Nenastoupí-li zhotovitel k odstranění uznané reklamované vady, nebo nedodělku ani do 5 dnů a v případě havárie do 24 hodin po obdržení reklamace, je objednatel oprávněn pověřit odstraněním vady jinou odbornou právnickou nebo fyzickou osobu. Veškeré takto vzniklé náklady uhradí objednateli zhotovitel.
10. Reklamaci lze uplatnit nejpozději do posledního dne záruční lhůty, přičemž i reklamace odeslaná objednatelům v poslední den záruční lhůty se považuje za včas uplatněnou.
11. Vedle uplatňovaných nároků z vad díla má objednatel nárok na náhradu škody.

X.

Sankce

1. V případě, že zhotovitel nedodá dílo, nebo jeho část řádným způsobem a v dohodnutém čase plnění, zaplatí objednateli smluvní pokutu ve výši 3 000,- Kč za každý den prodlení.

- Zaplacením této smluvní pokuty není dotčeno právo objednatele na náhradu škody vzniklé v příčinné souvislosti s prodlením zhotovitele.
2. V případě, že objednatel neuhradí daňový doklad (fakturu) v dohodnutém termínu, je povinen zaplatit zhotoviteli smluvní pokutu ve výši 0,05% za každý den prodlení z dlužné částky. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo zhotovitele na náhradu škody vzniklé v příčinné souvislosti s porušením povinnosti objednatele zaplatit fakturu.
 3. Dále si smluvní strany ujednaly následující smluvní pokuty:
 - a) Za prodlení s termínem odstranění vad a nedodělků uvedených v předávacím protokolu, a to ve výši 2 000,- Kč za každou vadu nebo nedodělek a den prodlení. Nedojde-li z důvodů vad nebo nedodělků k převzetí díla, smluvní pokuty uvedené v odstavci 1. tohoto článku smlouvy a tato smluvní pokuta se sčítají.
 - b) Za prodlení s odstraněním vad v záruční době ve výši 2 000,- Kč za každý započatý den prodlení.
 - c) Za prodlení s termínem odstranění záručních vad a nedodělků dohodnutých v reklamačním řízení, a to ve výši 1 000,- Kč za každou vadu a den prodlení.
 4. Uplatnění nároků objednatele na úhradu shora uvedených smluvních pokut nevylučují uplatnění jeho nároků na náhradu škody. Objednatel je oprávněn započíst uplatněné sankce na dosud nezaplacenou část ceny díla.

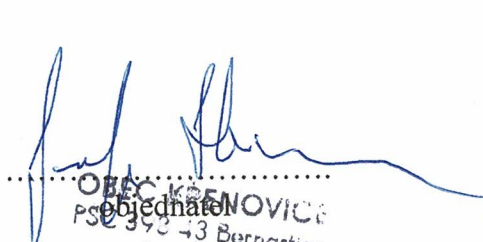
XI. Odstoupení od smlouvy

1. Smluvní strany mohou smlouvu ukončit písemnou dohodou nebo formou písemného odstoupení.
2. Objednatel nebo zhotovitel mají právo od smlouvy odstoupit na základě skutečností vyplývajících ze zákona, z této smlouvy, nebo ujednání z této smlouvy. Každá ze stran smlouvy je povinna svoje odstoupení písemně oznámit druhé straně s uvedením termínu, ke kterému od smlouvy odstupuje. V odstoupení musí být dále uveden důvod, pro který smluvní strana od smlouvy odstupuje.
3. Objednatel je oprávněn písemně odstoupit od smlouvy, pokud:
 - a) zhotovitel je v prodlení s předáním díla po dobu delší než šedesát kalendářních dnů,
 - b) na majetek zhotovitele byl prohlášen konkurs nebo povoleno vyrovnání,
 - c) návrh na prohlášení konkursu byl zamítnut pro nedostatek majetku zhotovitele,
 - d) zhotovitel vstoupí do likvidace,
 - e) nastane vyšší moc, která na dobu delší než 90 dnů znemožní některé ze smluvních stran plnit své závazky ze smlouvy.
 - f) zhotovitel závažným způsobem porušuje tuto smlouvu.
4. Zhotovitel je oprávněn od této smlouvy odstoupit v následujících případech:
 - a) nad majetkem Objednatele je prohlášen konkurs či je proti němu nařízena exekuce, která ohrožuje jeho schopnost uhradit cenu díla,
 - b) objednatel zhotoviteli oznámí anebo z jiných okolností bude zřejmé, že objednatel nebude schopen uhradit cenu díla,
 - c) Objednatel závažným způsobem porušuje tuto smlouvu.
5. Odstoupením od smlouvy nejsou dotčeny nároky objednatele na úhradu smluvních pokut stanovených touto smlouvou a náhradu škody.

XII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran a nahrazuje jakékoli předchozí návrhy, prohlášení, dohody či ujednání učiněná mezi smluvními stranami, at' již písemně, ústně či konkludentně, upravující předmět této smlouvy. Přílohy této smlouvy jsou její nedílnou součástí.
2. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemným oboustranně potvrzeným ujednáním výslovně nazvaným „Dodatek ke smlouvě“ a očíslovaným podle pořadových čísel. Jiné zápisy, protokoly apod. se za změnu smlouvy nepovažují. K platnosti dodatků této smlouvy je zapotřebí podpisů obou stran.
3. Objednatel je oprávněn bez souhlasu zhotovitele převést svoje práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající na jinou stranu. Zhotovitel je oprávněn převést svoje práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající na jinou osobu pouze s písemným souhlasem objednatele.
4. Nastanou-li u některé ze smluvních stran skutečnosti bránící řádnému plnění této smlouvy, je tato smluvní strana povinna tuto skutečnost ihned bez zbytečného odkladu oznámit druhé smluvní straně a vyvolat jednání zástupců oprávněných k podpisu smlouvy.
5. Pokud není ve smlouvě uvedeno jinak, řídí se vzájemné vztahy smluvních stran příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními souvisejícími právními předpisy.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž 1 obdrží zhotovitel a 1 objednatel. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu.
7. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s celým textem smlouvy včetně jejích příloh a s celým obsahem smlouvy souhlasí. Současně prohlašují, že tato smlouva nebyla sjednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, či jiným způsobem vynucena, na důkaz čehož připojují níže své vlastnoruční podpisy.

V Křenovicích dne 29. 6. 2025


.....
OBJEDNATEL
OBEC KŘENOVIC
PSČ 370 43 Bernartice
okres Písek


.....
zhotovitel

MAREK LOJKA
OBKLADAC - ZEDNÍK
378 63 Strmilov, Jihlava
☎ 0332/490 477
📠 671 42 117

Seznam příloh: Příloha č. 1 - výzva k podání nabídek z 23.4.2025
Příloha č. 2 - krycí list slepého rozpočtu – cenová nabídka