

**PREAMBULE**

Všeobecné smluvní podmínky pro zhotovení stavby, dále jen VSP, vydané společností Adum.cz s.r.o., v souladu s ustanovením § 273 Obchodního zákoníku, zejména odstavce 1a 2.

VOP standardizují základní obchodní a navazující právní, organizační a ekonomické vztahy účastníků výstavby.

VSP pro zhotovení stavby jsou určeny pro stavební, případně související montážní práce, jejichž projektovou dokumentaci zabezpečuje objednatel.

VSP upravují vztahy mezi investorem a jejich vyšším dodavatelem a jejich zhotovitelem, případně mezi zhotovitelem a podzhotovitelem. Pokud některé ustanovení VSP nepřichází vzhledem k této vztahůvahu, nebude pro tento vztah aplikováno.

**Článek I.
Obecná ustanovení**

1. Odkazem na obchodní zákoník (§ 273, zákona č. 513/1991), lze nahradit určitou část smlouvy odkazem na všeobecné nebo jiné smluvní podmínky.
2. Tyto VSP se stávají součástí uzavírané smlouvy, na základě odkazu na ně a nemusí být ke smlouvě přikládány, neboť zákon předpokládá, že jsou oběma smluvními stranám známé a dostupné.

**Článek II.
Priorita dokumentů**

1. Pro účely interpretace je priorita dokumentů následující:
 - a) smlouva o dílo
 - b) všeobecné smluvní podmínky

**Článek III.
Obecná ustanovení**

1. **Všeobecné smluvní podmínky** (dále jen jako „VSP“) jsou závazné, pokud není ve SOD dohodnuto jinak. Odchylná ujednání SOD mají přednost před zněním těchto VSP.
2. **Zhotovitel** - obchodní společnost A dům.cz s.r.o., právnická osoba zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Plzni v oddílu C, vložce 19288, se sídlem Plzeň, Jižní Předměstí, Boettingerova 2654/18, PSC: 301 00, IČ: 279 69 932, DIČ: CZ27969932.
3. **Smlouva o dílo** – smlouva, podepsaná oprávněnými zástupci objednatele a zhotovitele, včetně všech příloh, jakož i veškeré její změny a dodatky, které budou stranami uzavřeny v souladu s ustanovením smlouvy.
4. **Objednatel** - osoba(y) označená(é) v záhlaví smlouvy o dílo jako objednatel.
5. **Smluvní strany** - souhrnné označení pro objednatele a zhotovitele konkrétní smlouvy o dílo. Zástupce objednatele či zástupce zhotovitele jsou osoby jmenované ve smlouvě o dílo jako osoby oprávněné jednat za objednatele či zhotovitele v plném či vymezeném rozsahu.
6. **Dílo** - předmět plnění, který se zhotovitel zavázal dle uzavřené SOD zhotovit (realizovat) pro objednatele.
7. **Vícepráce** - veškeré práce, dodávky a služby, které nejsou zahrnuty v předmětu díla dle smlouvy ani jejich cena ve sjednané ceně a zhotovitel se s objednatelem dohodl na jejich provedení.
8. **Méně práce** - veškeré práce, dodávky a služby, které jsou zahrnuty v předmětu díla dle smlouvy a jejich cena ve sjednané ceně a smluvní strany se na podmínkách vyjmutí dohodly.
9. **Položkový rozpočet** - zhotovitelem oceněný soupis prací, dodávek a služeb v rozsahu výměr se specifikací jednotlivých cen prací, dodávek a služeb. Je podkladem pro sjednání ceny díla.
10. **Výkaz výměr** - vymezené množství požadovaných prací, konstrukcí, dodávek a služeb potřebných ke zhotovení stavby s uvedením postupu výpočtu a odkazem na příslušnou část projektové dokumentace. Výkaz výměr je součástí projektové dokumentace.
11. **Vady** - veškeré odchylky v kvalitě, obsahu, rozsahu nebo parametrech díla či jeho částí, oproti podmínkám stanoveným

projektovou dokumentací, smlouvou o dílo, technickými normami a obecně závaznými předpisy.

12. **Nedodělky** - nedokončené nebo neprovedené práce, dodávky nebo služby oproti podmínkám stanoveným projektovou dokumentací, smlouvou o dílo definovanému předmětu plnění.
13. **Nadstandardní a nestandardní výrobky** - výrobky a materiály, které nejsou běžně na skladě u dodavatele zhotovitele, jakož i výrobky a materiály, které musí zhotovitel pro dokončení díla u svého dodavatele objednat na zakázku.
14. **Havárie** - stav díla, kdy v důsledku jeho vad či nedodělků hrozí nebezpečí škody velkého rozsahu (např. závažné poruchy ve stavebních konstrukcích, zřícení stavby nebo její částí, poruchy provozu, rozvodů medií, atd.) nebo ohrožuje zdraví či životy osob nebo majetek.
15. **Podzhotovitel (subdodavatel)** - právnická nebo fyzická osoba provádějící dílčí podnikatelskou činnost pro zhotovitele na základě samostatné, mezi nimi uzavřené smlouvy o dílo.
16. **Staveniště** - místo plnění předmětu dle uzavřené SOD, tj. místo plnění díla a schválené projektové dokumentace v pravomocném územním rozhodnutí pro provádění stavby.
17. **Připravenost staveniště** - zajištění dodávek elektrické energie a vody objednatelem na staveniště (místo plnění) a vyklizení staveniště ve sjednaném termínu.
18. **Vyšší moc** - zejména přírodní katastrofa či pohroma, válka, válečný stav, invaze, mobilizace, embargo, povstání, revoluce, vzpoura, vojenský režim, občanská válka, objev archeologických nálezů, zkamenělin, mincí, cenných předmětů, starožitností, teroristický útok, atd.
19. **Zásah orgánů veřejné správy** - zejména nevydání předpokládaných rozhodnutí a jiných veřejnosprávních aktů v očekávaných či obvyklých termínech (např. nečinností, odvoláním účastníků, apod.), vyžadování nestandardních dokladů a podkladů, aj.

Článek IV.**Předmět plnění, místo a doba plnění**

1. Předmět plnění SOD je specifikován ve SOD. Rozsah předmětu plnění je vymezen SOD a položkovým rozpočtem zpracovaným zhotovitelem dle projektové dokumentace specifikované ve SOD a stavebním povolením. Předmětem plnění SOD je výlučně dodávka prací, materiálů a služeb zahrnutých v položkovém rozpočtu tvořícím přílohu SOD.
2. Místo plnění a termín plnění jsou specifikovány ve SOD.
3. Bude-li objednatel požadovat v průběhu provádění díla dle uzavřené SOD provedení víceprací, prodlužuje se sjednaná doba plnění o dobu provádění objednatelem požadovaných víceprací. Bude-li objednatel požadovat provedení díla z materiálů či výrobků nadstandardních či nestandardních, prodlužuje se sjednaná doba plnění díla o dobu potřebnou pro dodání těchto výrobků a materiálů, nedohodnou-li se smluvní strany písemně na tom, že tyto vícepráce budou protokolárně předány a převzaty v původně sjednaném termínu. Dobu dodání nadstandardních a nestandardních výrobků a materiálů určuje podzhotovitel (subdodavatel). Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, prodlužuje se sjednaný termín plnění o součet doby potřebné pro zhotovení jednotlivých víceprací na díle.
4. Závazek zhotovitele dokončit dílo dle SOD se považuje za splněný dnem protokolárního předání a převzetí dokončeného díla včetně víceprací bez vad a nedodělků bránících užívání stavby (díla).
5. Na základě dohody objednatele a zhotovitele drobné vady a nedodělky nebránící užívání díla dle uzavřené SOD nejsou důvodem pro odmítnutí protokolárního převzetí díla ze strany objednatele a současně nejsou důvodem pro zdržování finančních plateb (dílních či konečné platby) objednatelem dle SOD.
6. Objednatel a zhotovitel se dohodli na tom, že v případě:
 - a) prodlení objednatele s úhradou plateb dle SOD; a/nebo
 - b) prodlení objednatele s připraveností staveniště; a/nebo
 - c) porušení povinností a/nebo prodlení objednatele s plněním povinností vyplývajících ze SOD a těchto VSP, zejména neposkytování potřebné součinnosti, neoprávněného užívání díla před vydáním příslušného povolení k jeho trvalému užívání příslušným orgánem a/nebo umístování movitých věcí

(nábytku, vybavení a příslušenství díla) do díla a/nebo prováděním jakýchkoliv prací či změn díla svépomocí či prostřednictvím třetích subjektů před protokolárním předáním díla zhotovitelem objednateli;

se zhotovitel nedostává do prodlení s protokolárním předáním a převzetím díla dle SOD, jestliže svůj závazek dokončit dílo splní do sjednané doby plnění dle SOD prodloužené o dobu prodlení objednatele s plněním jeho povinností nebo povinností dle SOD anebo o dobu, po kterou trvalo porušení smluvních povinností objednatelem. O tuto dobu se prodlužuje doba plnění sjednaná ve SOD. Dostane-li se objednatel do prodlení s plněním více smluvních povinností, dohodly se smluvní strany na tom, že tyto doby prodlení objednatele se sčítají.

7. Při prodlení objednatele s úhradou dílčích faktur vystavených v souladu se SOD, je zhotovitel oprávněn přerušit provádění prací na díle po dobu prodlení objednatele. Nepřerušeni prací na díle nemá vliv na prodloužení doby plnění díla dle SOD.
8. Sjednaná doba dokončení díla dle SOD, se prodlužuje rovněž o dobu, po kterou pro nepřízeň počasí, vyšší moc či zásah orgánů veřejné moci anebo pro jinou překážku nemohl zhotovitel provádět práce na díle, učinil-li o tomto zápis ve stavebním deníku anebo prokáže-li zhotovitel tyto překážky jiným způsobem.
9. Zhotovitel se zavazuje započít s plněním svého závazku nejpozději v termínu sjednaném ve SOD za současného splnění podmínky zajištění připravenosti staveniště objednatelem a protokolárním předání staveniště objednatelem zhotoviteli dle SOD a těchto VSP.

Článek V.

Cena za dílo a platební podmínky

1. Cena za dílo je sjednána ve SOD. Celková cena za dílo obsahuje i zákonnou sazbu daně z přidané hodnoty platnou v době uzavření SOD. Objednatel bere na vědomí, že v případě navýšení zákonné sazby daně z přidané hodnoty oproti výši daně z přidané hodnoty platné v době uzavření SOD, dojde ke změně ceny za dílo a tato bude navýšena poměrně o částku, o kterou došlo k navýšení daně z přidané hodnoty. Objednatel se zavazuje sjednanou cenu za dílo uhradit řádně a včas na základě dílčích faktur (dílní platby) a konečné faktury (konečné platby), to vše za podmínek sjednaných ve SOD.
2. V ceně za dílo nejsou současně zahrnuty a zohledněny případné nově stanovené daňové povinnosti či poplatky, které budou uzákoněny po době podpisu SOD za předpokladu, že těmito daněmi či poplatky bude předmět plnění dle SOD zatížen. Zhotovitel je v tomto případě oprávněn navýšit cenu díla o výši těchto daní či poplatků a objednatel se zavazuje takto navýšenou cenu díla uhradit.
3. V ceně za dílo sjednané ve SOD nejsou zahrnuty případné vícepráce na díle. Cenu za vícepráce na díle se objednatel zavazuje uhradit na základě zhotovitelem vystaveného daňového dokladu oproti objednavce víceprací objednatele. Zhotovitel je oprávněn vyžadovat uhrazení víceprací před započítáním prací na vícepracích.
4. Ke změně ceny za dílo může dojít jen na základě vzájemné dohody objednatele a zhotovitele s výjimkou případů upravených SOD a těmito VSP, kdy je zhotovitel oprávněn jednostranně upravit cenu za dílo za sjednaných podmínek a sjednaným způsobem.
5. Konečnou fakturou se zhotovitel zavazuje provést vyúčtování nákladů na realizaci díla dle této smlouvy a vyúčtovat objednateli k úhradě zbývající část ceny díla realizovaného dle SOD.
6. Splatnost faktur vystavených zhotovitelem činí deset (10) dní od data jejich vystavení.
7. Nebudou-li faktury vystavené zhotovitelem obsahovat zákonem vyžadované nebo mezi stranami SOD sjednané údaje, bude objednatelem obratem vrácena zhotoviteli k opravě či doplnění s tím, že zhotovitel se zavazuje opravenou nebo doplněnou fakturu doručit objednateli nejpozději do pěti (5) dnů od data vrácení příslušné faktury. Objednatel není oprávněn v tomto případě pozastavit platbu.
8. Uhrazením/zaplacením se rozumí den připsání příslušné částky na bankovní účet zhotovitele specifikovaný ve SOD nebo na bankovní účet zhotovitele specifikovaný v příslušném daňovém dokladu - faktuře.
9. Veškeré daňové doklady - faktury budou obsahovat tyto minimální údaje: odkaz na SOD včetně jejího čísla, specifikaci stavby, specifikaci dílčí či konečné platby dle SOD nebo uvedení údaje, že se jedná o konečnou fakturu.
10. Dojde-li k cenovému nárůstu vstupních surovin (materiálu) pro realizaci díla dle SOD od data jejího podpisu do data dokončení díla dle SOD o více jak 5 %, je zhotovitel oprávněn jednostranně

navýšit cenu za dílo dle SOD v poměru odpovídajícím navýšení ceny vstupních surovin (materiálu), je však povinen na tuto skutečnost objednatel bez zbytečného odkladu písemně upozornit. V odpovídajícím poměru je zhotovitel oprávněn navýšit i jednotlivé dílní platby dle SOD.

11. Objednatel a zhotovitel se dohodli na tom, že navýšení či změna ceny díla za podmínek a způsobem sjednaných v těchto VSP či SOD není považováno za porušení SOD zhotovitelem.

Článek VI.

Postup při realizaci díla

1. Vznikne-li v průběhu provádění díla dle SOD potřeba dodání podkladů objednatelem, které ze své povahy nemůže zajistit zhotovitel a/nebo představovalo-li by jejich dodání překročení sjednaného předmětu plnění dle SOD, zavazuje se objednatel nezbytné podklady dodat zhotoviteli v dohodnutém termínu. Nebude-li termín pro dodání těchto podkladů dohodnut, je oprávněn přiměřenou lhůtu stanovit zhotovitel a to v návaznosti na postup prací na díle dle SOD. Toto ustanovení se analogicky uplatní též v případě, pokud vznikne potřeba vyřešit určitou otázku, kterou nemůže ze své povahy vyřešit zhotovitel.
2. Vyskytnou-li se události či skutečnosti, které jedné nebo oběma smluvním stranám SOD částečně nebo úplně znemožní plnění jejich povinností dle SOD, je příslušná smluvní strana, která tuto událost či skutečnost zjistila, povinna o tom bez zbytečného prodlení informovat druhou smluvní stranu a společně jsou povinny podniknout kroky k jejich překonání – součinnost.
3. Smluvní strany SOD jsou si povinny poskytovat v nezbytném rozsahu součinnost pro zhotovení díla dle SOD. Neposkytne-li jedna ze smluvních stran tuto součinnost druhé smluvní straně ve lhůtě patnácti (15) dnů poté, co k tomu byla písemně vyzvána a nezabránila-li jí v tom prokazatelná objektivní překážka, která nezávisí na její vůli, je druhá smluvní strana oprávněna odstoupit od této smlouvy, vyzvala-li písemně druhou smluvní stranu k poskytnutí součinnosti a stanovila-li jí náhradní termín k poskytnutí této součinnosti v délce alespoň patnácti (15) dnů a upozornila jí v této výzvě na možnost odstoupení od této smlouvy. O této objektivní překážce jsou smluvní strany povinny se informovat bez zbytečného odkladu.
4. O předání a převzetí staveniště vyhotoví objednatel a zhotovitel předávací protokol či učiní zápis ve stavebním deníku.
5. Veškeré zápisy do stavebního deníku je objednatel oprávněn a povinen provádět výlučně za přítomnosti pověřené osoby zhotovitele anebo zaměstnance zhotovitele a to tak, že je povinen respektovat časovou souslednost zápisů ve stavebním deníku, není oprávněn dopisovat zápisy do stavebního deníku zpětně, škrtat či prepisovat údaje ve stavebním deníku, či vytrhávat ze stavebního deníku jednotlivé listy, jinak nebude k zápisu objednatele učiněnému v rozporu s tímto smluvním ujednáním přihlíženo a nebude na něj brán zřetel.
6. Nebezpečí škody na díle nese zhotovitel, pokud neprokáže, že ke vzniku škody došlo bez jeho zavinění. Škodu na díle je povinen zhotovitel odstranit bezplatně, pokud se nejedná o případ, kdy by se zhotovitel zprostil této odpovědnosti.
7. Vady a nedodělky nebrání užívání díla, které nebrání vydání souhlasu s trvalým užíváním díla, nejsou důvodem pro odmítnutí protokolárního převzetí díla ze strany objednatele.

Článek VII.

Práva a povinnosti objednatele

1. Zhotovitel se zavazuje provést a dokončit dílo dle SOD a příslušné projektové dokumentace, nestanoví-li SOD jinak, jakož i v souladu s požadavky objednatele na změnu provádění díla uplatněnými postupem stanoveným ve SOD a těchto VSP.
2. Zhotovitel je povinen vést stavební deník a provádět v něm zápisy o provedených pracích ode dne protokolárního předání a převzetí staveniště až do protokolárního předání a převzetí dokončeného díla, resp. až do doby odstranění vad a nedodělků díla. Zápisy do stavebního deníku provádí za zhotovitele jím pověřený zaměstnanec.
3. Zhotovitel odpovídá při provádění díla za dodržování obecně závazných právních předpisů a technických norem, jakož i za bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništi, a za to, že dílo odpovídá obecně závazným právním předpisům a technickým požadavkům na výstavbu a za to, že bude v řízení o povolení jeho trvalého užívání povoleno jeho trvalé užívání.
4. Zhotovitel je oprávněn provést dílo sám, jakož i prostřednictvím třetích subjektů. Za dílo jako celek však nese odpovědnost a záruku

- zhotovitel.
5. Nebude-li v řízení o povolení trvalého užívání stavby povoleno trvalé užívání díla dle SOD, zavazuje se zhotovitel odstranit vady či nedodělky na díle na své vlastní náklady a to tak, aby jejich odstranění došlo nejpozději ve lhůtě stanovené příslušným stavebním úřadem a nestanoví-li stavební úřad lhůtu k odstranění vad či nedodělků na díle, anebo nedohodnou-li se objednatel a zhotovitel na jiné lhůtě, nejpozději do šedesáti (60) dnů. Tato lhůta, popřípadě sjednaný termín k odstranění vad či nedodělků na díle, se prodlužuje o dobu trvání nepříznivého počasí neumožňujícího odstranění těchto vad a nedodělků.
 6. Zhotovitel je oprávněn objednatelům předložený znalecký posudek či odborné vyjádření soudního znalce přezkoumat prostřednictvím revizního znaleckého posudku či odborného vyjádření jiného soudního znalce a to nejpozději do patnácti (15) dnů ode dne jeho převzetí zhotovitelem. Budou-li důvody objednatelů oprávněné, zavazuje se zhotovitel odstranit objednatelům uplatněné vady či nedodělky ve lhůtě stanovené pro odstranění vad a nedodělků díla dle tohoto článku těchto VSP.
 7. Při svém plnění je zhotovitel oprávněn se odchýlit od výchozího podkladu a zadání včetně uvedených kvalitativních standardů, a to bez vlivu na cenu díla dle SOD, pokud je odchylka v souladu s obvyklými prováděcími postupy anebo pokud se odchylka v průběhu plnění zhotovitelem projeví jako technicky nutná nebo prakticky účelná, přičemž taková odchylka musí být v souladu se závaznými normami nebo právními předpisy a nesmí prokazatelně snižovat užžitnou hodnotu díla.

Článek VIII.

Práva a povinnosti objednatele

1. Objednatel podpisem smlouvy stvrzuje, že má zajištěny dostatečné finanční prostředky na financování díla dle smluvně dohodnutého harmonogramu a platebních podmínek.
2. Bude-li objednatel financovat dílo dle SOD z prostředků poskytnutých bankou či stavební spořitelnou na základě uzavřené smlouvy o úvěru, zavazuje se objednatel sjednat čerpání finančních prostředků z poskytnutého úvěru do sjednané výše ceny díla dle SOD výlučně na bankovní účet zhotovitele oproti zhotovitelem vystaveným daňovým doklady a takto sjednaný způsob čerpání finančních prostředků bez předchozího písemného souhlasu zhotovitele nezměnit. Objednatel současně podpisem SOD a těchto VSP výslovně zmocňuje zhotovitele, aby si vyžádal od banky písemné potvrzení o sjednaném způsobu čerpání finančních prostředků z uzavřené úvěrové smlouvy.
3. Objednatel se zavazuje nejpozději do dne sjednaného jako termín započítání prací na díle dle SOD zabezpečit svým vlastním jménem a na své vlastní náklady dodávky elektrické energie a vody po celou dobu realizace díla dle SOD na staveništi a hradit náklady na provádění díla spotřebovanou elektrickou energií a vodu po celou dobu provádění díla dle SOD a v téže termínu předat zhotoviteli vyklizené staveništi a nevnášet na staveništi po celou dobu realizace díla jakékoliv movité věci, jinak nese nebezpečí škody, ztráty či poškození na movitých věcech vnesených na staveništi. Poruší-li objednatel tyto povinnosti, je zhotovitel oprávněn přerušit provádění díla a to až do sjednané nápravy objednatelům.
4. Objednatel se zavazuje pravidelně zúčastňovat kontrolních dnů na stavbě díla. Kontrolní dny na stavbě díla se budou konat vždy po dokončení jednotlivých etap výstavby díla dle uzavřené SOD, které jsou podkladem pro účtování další dílčí platby na cenu díla dle SOD, nevznikne-li potřeba konat kontrolní den k vyřešení důležitých otázek souvisejících s realizací díla. O konání kontrolního dne na stavbě se zhotovitel zavazuje vyrozumět objednatel alespoň pět (5) dnů dopředu.
5. Objednatel je povinen provádět pravidelné zápisy do stavebního deníku v rámci konaných kontrolních dnů na stavbě díla a zavazuje se provedené práce na díle odsouhlasit, popřípadě se k nim vyjádřit a vznést své námitky ve stavebním deníku. U každého svého zápisu ve stavebním deníku je povinen uvést datum a připojit svůj podpis. Veškeré námitky k prováděným pracím na díle je objednatel povinen zapsat do stavebního deníku nebo je uplatnit písemně u zhotovitele a to v rámci konaných kontrolních dnů, nejpozději však do sedmi (7) dnů od kontrolního dne na stavbě. K jiným námitkám či připomínkám objednatel nebude na základě dohody smluvních stran SOD přihlíženo.
6. Nesplní-li objednatel povinnost odsouhlasit provedené práce na díle realizované od posledního kontrolního dne konaného na stavbě díla, popřípadě k postupu prací vznést námitky či připomínky na příslušném kontrolním dnu na stavbě, nejpozději však ve sjednané

- lhůtě, považují se práce, ke kterým se objednatel v rozporu se SOD a těmito VSP nevyjádřil či je neodsouhlasil, za automaticky odsouhlasené marným uplynutím sedmi (7) dnů od kontrolního dne na stavbě.
7. Objednatel se zavazuje dokončené dílo bez vad a nedodělků bránících užívání díla protokolárně převzít nejpozději v termínu sjednaném ve SOD. Bude-li dílo dokončeno dříve či později, je zhotovitel oprávněn písemně vyzvat objednatele k převzetí díla a v písemné výzvě stanovit dřívější či pozdější termín protokolárního předání a převzetí díla.
 8. Odmítne-li objednatel protokolárně převzít dílo pro jím tvrzené vady a nedodělky bránící užívání díla, je povinen do předávacího protokolu výslovně uvést skutečnost, že odmítá dílo převzít, specifikovat důvody a předávací protokol podepsat. Neuzná-li zhotovitel objednatelům tvrzené vady a nedodělky za takové, které by objednatel opravňovaly k odmítnutí převzetí díla, bude se považovat dílo za protokolárně předané a převzaté bez vad a nedodělků bránících užívání díla k termínu, kdy mělo dojít k protokolárnímu předání a převzetí díla, neprokáže-li objednatel oprávněnost svých tvrzení znaleckým posudkem či odborným vyjádřením soudního znalce v oboru dotčeným zhotoviteli nejpozději do patnácti (15) dnů ode dne protokolárního předání a převzetí díla.
 9. Nepřevzme-li objednatel dílo nejpozději do sjednaného termínu ve SOD či v termínu stanoveném zhotovitelem v jeho písemné výzvě a/nebo se k předání díla nevyjádří, popřípadě neprokáže oprávněnost odmítnutí převzetí díla ve stanovené lhůtě, dostává se do prodlení s protokolárním převzetím díla marným uplynutím sjednaného nebo zhotovitelem v písemné výzvě stanoveného termínu.
 10. Objednatel se zavazuje neprovádět na díle dle SOD jakékoliv změny či provádět jakékoliv práce, které by mohly mít vliv na dílo jako celek, jakož i na funkčnost jeho jednotlivých součástí, a zasahovat do stavebních konstrukcí či realizovat na díle jakékoliv úpravy či nástavby. Veškeré shora uvedené práce a činnosti je objednatel oprávněn realizovat jen na základě předchozího písemného souhlasu zhotovitele.
 11. Objednatel se zavazuje bez předchozího souhlasu k tomu oprávněného zaměstnance zhotovitele, za jeho přítomnosti a bez ochranných pracovních pomůcek nevstupovat na staveništi. Objednatel bere na vědomí, že v případě porušení tohoto ustanovení nese veškerou odpovědnost za škody vzniklé na díle, jakož i odpovědnost za veškeré škody na zdraví, které by objednatel utrpěl. Objednatel současně prohlašuje, že byl ze strany zhotovitele seznámen s obecně závaznými právními předpisy upravujícími bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništi. Objednatel se dále zavazuje zajistit plnění tohoto svého závazku i ze strany osob jemu blízkých, jakož i osob žijících s ním ve společné domácnosti, popřípadě osob, které budou společně s objednatelům užívat dílo.
 12. Objednatel se zavazuje sjednat s jednotlivými zaměstnanci zhotovitele, jakož i s dodavateli zhotovitele, o otázkách týkajících se díla s výjimkou osob, které se prokáží písemnou plnou mocí či písemným pověřením zhotovitele či osob výslovně uvedených ve SOD k vedení jednání v příslušných věcech. Objednatel byl zhotovitelem výslovně upozorněn na skutečnost, že s výjimkou výše uvedených osob není nikdo další oprávněn jednat za zhotovitele a zavazovat jej ve věcech týkajících se SOD. Z těchto jednání není zhotovitel zavázán. Jakákoliv objednávka stavebních prací či dodávky stavebního materiálu u třetích osob zavazuje výlučně objednatel a není zahrnuta ve sjednané ceně za dílo dle SOD.
 13. Objednatel je povinen předat zhotoviteli před podpisem smlouvy:
 - a) projektovou dokumentaci pro provedení stavby Ix v tištěné formě, včetně soupisu prací, dodávek a služeb.
 - b) Pravomocné územní rozhodnutí nebo územní souhlas,
 - c) Pravomocné stavební povolení, nebo souhlas s provedením ohlášené stavby,
 - d) Výsledky projednání s dotčenými orgány a vlastníky v rámci územního a stavebního řízení a podmínky stanovené stavebním úřadem pro provádění stavby
 - e) Doklady o provedených průzkumech (např. stavebně technický průzkum, geotechnický průzkum, archeologický průzkum, radonový průzkum apod.

Článek IX. **Vícepráce na díle**

1. Za vícepráce se považují veškeré požadavky objednatele na změnu provádění díla oproti nebo nad rámec položkového rozpočtu tvořícího přílohu SOD, nestanoví-li SOD jinak, či jiných dokumentů specifikujících dílo a tvořících nedílnou součást SOD. Za vícepráce se považují rovněž dodávky materiálů a výrobků odlišujících se od SOD vymezeného standardu materiálů a výrobků zhotovitelem obvykle dodávaných, kterými se rozumí materiály a výrobky odlišné barevností, která není běžně vyráběna či dodávána, dále výrobky a materiály standardně nedodávané s ohledem na jejich provedení či členění, jakož i výrobky a materiály specifických vlastností včetně materiálů a výrobků nad rámec zhotovitelem deklarovaného standardu (ve VSP uváděny souhrnně jako „nestandardní či nadstandardní materiály či výrobky“), které dle SOD a jejich nedílných součástí a příloh nejsou předmětem plnění zhotovitelem, jakož i materiálů, výrobků či prací v projektové dokumentaci specifikovaných avšak nezahrnutých do položkového rozpočtu. Za vícepráce se dále považují práce a dodávky materiálů a výrobků, které nesouvisí s dodávkou díla dle SOD jako jsou například chodníčky, zpevněné plochy okolo stavby, ploty, terénní úpravy, zatravnění, výsadba dřevin a podobně.
2. Vícepráce je objednatel na základě dohody smluvních stran povinen písemně objednat u zhotovitele a to alespoň formou zápisu ve stavebním deníku. Zhotovitel se zavazuje nejpozději do dvaceti (20) kalendářních dnů ode dne zápisu objednatele do stavebního deníku předložit objednateli cenový návrh na objednatelům objednané vícepráce a současně časový harmonogram jejich provádění a termín jejich dokončení a to formou cenové nabídky zhotovitele.
3. Neodmítne-li objednatel cenovou nabídku zhotovitele na vícepráce nejpozději do sedmi (7) dnů ode dne jejího obdržení, a/nebo se k této cenové nabídce jinak nevyjádří, má se za to, že cenovou nabídkou zhotovitele souhlasí a zhotovitel je oprávněn takto objednatelům požadované vícepráce objednateli vyúčtovat dle cenové nabídky.

Článek X. **Smluvní sankce a náhrada škody**

1. Pro případ prodloužení objednatele s úhradou zhotovitelem vystavených faktur, je objednatel povinen zaplatit zhotoviteli smluvní pokutu, která se dohodou smluvních stran sjednává ve výši 0,1 % denně z dlužné částky. Objednatel se zavazuje takto sjednanou smluvní pokutu uhradit.
2. Pro případ prodloužení zhotovitele s protokolárním předáním a převzetím díla dle této smlouvy delším jak šedesát dnů, je zhotovitel povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu, která se dohodou smluvních stran sjednává ve výši 8 % p. a. z ceny nedokončené části díla počínaje šedesátým prvním dnem prodloužení s protokolárním předáním a převzetím díla. Při stanovení ceny nedokončené části díla se bude vycházet z dosud zhotovitelem nevyúčtované části díla v souladu se SOD. Zhotovitel se zavazuje takto sjednanou smluvní pokutu uhradit. Takto sjednanou smluvní pokutu je zhotovitel povinen hradit nejpozději do okamžiku účinného odstoupení objednatele od této smlouvy, využije-li objednatel svého práva odstoupit od této smlouvy, anebo do dne protokolárního předání a převzetí díla za podmínek sjednaných ve SOD a těchto VSP.
3. Smluvní strany této smlouvy se dále dohodly na tom, že pro případ:
 - a) neoprávněné manipulace objednatele se stavebním deníkem, kterou se rozumí porušení smluvních ujednání vyplývajících ze VSP a SOD, včetně přepisování zápisů, pozměňování zápisů; a/nebo
 - b) porušení smluvní povinnosti objednatele dle čl. IV odst. 25 těchto VSP; a/nebo
 - c) svévolného provádění jakýchkoliv změn či úprav díla či provádění prací na díle objednatelům či třetími subjekty, které by mohly mít vliv na dílo jako celek, jakož i na funkčnost jeho jednotlivých součástí, a zasahujících do stavebních konstrukcí či znamenajících jakoukoliv změnu, úpravu či nástavbu díla bez předchozího písemného souhlasu zhotovitele;je objednatel povinen uhradit zhotoviteli smluvní pokutu ve výši 15 % z ceny díla sjednané ve SOD a objednatel se zavazuje takto sjednanou smluvní pokutu zhotoviteli uhradit.
4. Zaplacením smluvních pokut není dotčeno právo oprávněné strany domáhat se na straně povinné náhrady škody, která jí vznikla v důsledku porušení smluvních ujednání. Náhrada škody je strana

poškozená oprávněna vymáhat zcela nezávisle na sjednané smluvní pokutě a to v její skutečné výši, tj. i ve výši přesahující sjednanou smluvní pokutu. Smluvní pokuty jsou splatné na základě vystavené faktury se splatností patnáct (15) dnů od data jejího vystavení.

5. Objednateli vzniká právo uplatňovat smluvní pokuty vůči zhotoviteli jen tehdy, nedostal-li se objednatel do prodlení s plněním svých závazků vyplývajících ze SOD a VSP a neporušil-li současně závazky vyplývající z jednotlivých ustanovení SOD a VSP. Porušením závazku objednatel a/nebo prodloužením objednatele s jeho splněním zaniká objednateli právo na uplatnění smluvních sankcí dle VSP.

Článek XI. **Odstoupení od smlouvy**

1. Objednatel je oprávněn od SOD odstoupit z následujících taxativně vymezených důvodů:
 - a) při prodloužení zhotovitele s protokolárním předáním a převzetím díla dle této smlouvy delším jak tři (3) měsíce; a/nebo
 - b) bude-li zahájeno insolvenční řízení a to nejdříve ke dni zveřejnění zahájení insolvenčního řízení na zhotovitele insolvenčním soudem; a/nebo
 - c) neposkytne-li zhotovitel objednateli opakovaně potřebnou součinnost nezbytnou pro realizaci díla dle SOD;to vše za předpokladu, že byl zhotovitel objednatelům předem písemně vyzván k dodatečnému splnění jeho závazku v náhradní lhůtě v délce alespoň patnáct (15) dnů od data doručení této výzvy s výjimkou odstoupení od SOD dle ustanovení čl. VII odst. 1 písm. b) těchto VSP.
2. Zhotovitel je oprávněn od SOD odstoupit z následujících důvodů:
 - a) při prodloužení objednatele s úhradou zhotovitelem vystavených faktur delším jak třicet (30) dnů; a/nebo
 - b) neposkytne-li objednatel zhotoviteli potřebnou součinnost nezbytnou pro realizaci díla dle SOD zejména tím, že se nedostaví objednatel opakovaně na kontrolní den na stavbě, je-li na něm třeba vyřešit otázku nezbytnou pro pokračování prací na realizaci díla;to vše za předpokladu, že byl objednatel zhotovitelem předem písemně vyzván k dodatečnému splnění jeho závazku v náhradní lhůtě v délce alespoň patnáct (15) dnů od data doručení této výzvy.
3. Zhotovitel je oprávněn od SOD odstoupit dále z následujících důvodů:
 - a) při svévolných zásazích objednatele či objednatelům pověřené/objednané třetí osoby na díle, tj. při provádění jakýchkoliv změn či prací na díle bez předchozího písemného souhlasu zhotovitele; a/nebo
 - b) bude-li zahájeno insolvenční řízení a to nejdříve ke dni zveřejnění zahájení insolvenčního řízení na objednatel insolvenčním soudem včetně podání návrhu na jeho oddlužení.
4. Vzniknou-li důvodné pochybnosti o platební schopnosti objednatele např. nařízením exekuce na jeho majetek, a/nebo v případě porušení závazku objednatele sjednaného v čl. IV odst. 25 těchto VSP, neposkytne-li objednatel zhotoviteli k jeho písemné výzvě dostatečné zajištění pohledávek zhotovitele ze SOD, je zhotovitel oprávněn od SOD odstoupit marným uplynutím lhůty pro poskytnutí dostatečného zajištění jeho pohledávek. Objednatel a zhotovitel se dohodli na tom, že zajistit pohledávky zhotovitele lze realizovat zejména řízením zástavního práva, způsobilými ručiteli anebo bankovní zárukou.
5. Odstoupit od smlouvy lze jen v písemné formě a to doporučeným dopisem s dodejkou doručeným druhé smluvní straně SOD s právními účinky ke dni doručení projevu vůle o odstoupení od SOD.
6. Odstoupením od SOD jednou ze smluvních stran nejsou dotčena práva smluvní strany, která se porušení SOD nedopustila, na sjednané smluvní sankce, na náhradu škody, která této smluvní straně vznikla, jakož i právo zhotovitele na poměrnou část sjednané ceny díla dle rozsahu dokončených prací na díle ke dni zániku SOD. Odstoupením od SOD zaniká záruka za dílo.
7. Po zániku SOD provedou smluvní strany vypořádání vzájemných práv a povinností vyplývajících ze SOD nejpozději do třiceti (30) dnů.

Článek XII. **Záruka za dílo a reklamace vad díla**

1. Požadovaná kvalita díla se řídí projektovou dokumentací specifikovanou v této smlouvě a technickými normami a právními předpisy vztahujícími se na dílo dle SOD.

2. Zhotovitel odpovídá a ručí za to, že dílo bude schopné užívání k účelu, ke kterému je projektem určeno a udrží si jakost a kvalitu stanovenou SOD a projektovou dokumentací, jakož i obecně závaznými právními předpisy a technickými normami, to vše po dobu sjednanou ve SOD, počínaje protokolárním předáním a převzetím dokončeného díla bez zjevných vad a nedodělků.
3. U materiálů a součástí, ze kterých je dílo dle projektu zhotoveno, u kterých jejich výrobce nebo jejich dodavatel poskytl záruku kratší či delší než záruku sjednanou výše, poskytuje zhotovitel objednateli záruku na dobu záruky poskytnuté výrobcem či dodavatelem a je povinen vydat objednateli o délce záruce na tyto materiály a součásti písemně prohlášení (záruční list).
4. Veškeré vady díla je objednatel povinen u zhotovitele reklamovat výlučně v písemné formě adresované do sídla zhotovitele specifikovaného ve SOD či na korespondenční adresu specifikovanou ve SOD. Veškeré reklamace objednatele vyřizuje za zhotovitele odpovědný zaměstnanec specifikovaný ve SOD.
5. Zhotovitel se zavazuje reklamaci vyřídit nejpozději do třiceti (30) dnů, ledaže povětrnostní podmínky neumožňují provádět práce na odstraňování vad díla nebo se jedná o vady, které nelze v tomto termínu odstranit. V tomto případě se objednatel zavazuje uzavřít se zhotovitelem písemnou dohodu o termínu odstranění vad nejpozději do tří (3) dnů ode dne posouzení vad díla zhotovitelem a dohodnout se na přiměřeném termínu odstranění vad díla, který bude odpovídat technologickému postupu prací a umožní dodržení stanovených technických norem.

Článek XIII. Rozhodčí doložka

1. Objednatel a zhotovitel se dohodli na tom, že veškeré případné spory vzniklé z právních vztahů založených SOD, jakož i z akcesorických právních vztahů vzniklých ze SOD, včetně sporů týkajících se náhrady škody, které souvisí se shora uvedenými právními vztahy, budou rozhodnuty v rozhodčím řízení podle zákona číslo 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů, v platném znění, jedním rozhodcem dle rozhodčího řádu. Objednatel a zhotovitel se ve smyslu ustanovení § 7 odst. 1 zákona číslo 216/1994 Sb. dohodli na tom, že konkrétní osobu rozhodce, který bude spor rozhodovat, jmenuje zhotovitel.
2. V případě, že rozhodčí řízení bude zahajovat žalobou objednatel, zavazuje se objednatel vyzvat písemně zhotovitele, aby ve lhůtě třiceti (30) dnů jmenoval rozhodce, který bude spor rozhodovat. Neučiní-li tak k písemné výzvě (návrhu) objednatele zhotovitel, jmenuje rozhodce na základě návrhu objednatele soud. Pro případ, že se jmenovaný rozhodce funkce rozhodce platně vzdá, nebo bude z projednávání věci vyloučen, nebo tuto funkci nebude moci z jakéhokoliv důvodu vykonávat, bude jiný rozhodce jmenován postupem sjednaným výše. Rozhodčí řízení se bude konat v místě určeném rozhodcem.
3. Spor bude rozhodnut na základě písemných podkladů předložených stranami bez jednání. Ústní jednání svolá rozhodce pouze v případě, bude-li to pro rozhodnutí sporu považovat za nezbytné. Objednatel a zhotovitel výslovně pověřují rozhodce, že může ve smyslu ustanovení § 25 odst. 3 zákona číslo 216/1994 Sb. spor rozhodnout podle zásad spravedlnosti. Rozhodce určuje postup řízení.
4. Náklady řízení včetně odměny rozhodce uhradí strana, která ve sporu podlehne. Odměna rozhodce (rozhodčí poplatek) činí 5 % z hodnoty předmětu sporu, a nelze-li předmět sporu ocenit, činí odměna rozhodce 10. 000,- Kč. Je-li rozhodce plátcem daně z přidané hodnoty, přistupuje k takto stanovené odměně rozhodce zákonná sazba daně z přidané hodnoty. Rozhodce rozhodne o nákladech řízení dle platné právní úpravy pro soudním řízení a souvisejícími a prováděcími právními předpisy.
5. Rozhodčí nález bude pro strany sporu konečný a závazný.

Článek XIV. Závěrečná ustanovení

1. Pokud by některé ustanovení SOD či VSP bylo nebo se stalo právně neúčinné, není tím dotčena platnost ostatních ustanovení SOD a VSP. Objednatel a zhotovitel se zavazují neúčinná ustanovení SOD či VSP neprodleně nahradit novou dohodou k výzvě zhotovitele, která bude co nejlépe odpovídat smyslu a účelu SOD a VSP.
2. Uzavřenou SOD, jakož i její jednotlivé dodatky či přílohy, lze měnit pouze formou v řadě číslovaných a oběma smluvními stranami SOD odsouhlasených a podepsaných dodatků, nestanoví-li SOD a tyto VSP, že určité dílčí otázky týkající se předmětu plnění SOD lze

sjednat formou zápisu ve stavebním deníku.

3. Objednatel uděluje zhotoviteli souhlas ke zveřejnění fotografií a technických údajů o díle dle uzavřené SOD za účelem propagace podnikatelské činnosti zhotovitele.
4. Veškeré nároky smluvních stran SOD musí být uplatněny v písemné formě a to ve formě doporučených zásilek s dodejkou. Písemná zásilka byla doručena druhé smluvní straně (adresátovi):
 - a) dnem převzetí zásilky adresátem, nebo
 - b) dnem bezdůvodného odepření přijetí zásilky adresátem, a nebo
 - c) desátým dnem uložení zásilky na poště a to i v případě, kdy byla zásilka vrácena (doručena) odesilatelé jako nedoručitelná nebo proto, že si ji adresát v úložní době nevyzvedl, jestliže byla adresována na adresy smluvních stran specifikované výše v této smlouvě s tím, že pokud na straně objednatele stojí více osob, postačí doručení písemnosti alespoň jedné z těchto osob.
5. Pokud na straně objednatele stojí více osob platí, že tyto osoby jsou z práv a povinností vyplývajících z uzavřené SOD zavázány a oprávněny společně a nerozdílně. Pro řádné uplatnění nároků z této smlouvy postačí, byl-li nárok uplatněn alespoň u jedné z těchto osob stojících na straně objednatele.
6. V případě, kdy na straně objednatele stojí více než jedna osoba, je úkon provedený kteroukoli z těchto osob považován za úkon učiněný jménem všech osob stojících na straně objednatele ve všech SOD a každou z nich v plném rozsahu zavazuje, a to včetně podpisu všech souvisejících listin (dodatky, předávací protokol, apod.). Dále platí, že úkon učiněný zhotovitelem vůči kterékoli osobě stojící na straně objednatele se považuje za úkon učiněný vůči všem osobám stojícím na straně objednatele.
7. Smluvní strany SOD prohlašují, že si tyto VSP, před jejich podpisem přečetly, že s jejich obsahem souhlasí, že byly uzavřeny z jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy k těmto VSP a SOD.

V Plzni dne

objednatel:

...

zhotovitel: