

Všeobecné stavební obchodní podmínky dle § 273 obchodního zákoníku

(dále „Podmínky“, nebo „VSOP“)

Evidenční číslo: E-01/VSOP/sub//2004 vydané dne 1. 9. 2004

odd. 1 Hlavní stavbyvedoucí

Hlavní stavbyvedoucí objednatele je oprávněn činit veškeré úkony v rámci uzavřené smlouvy, zejména:

- činit zápisy ve stavebním deníku
- sjednávat se stavbyvedoucím zhotovitele pro obě smluvní strany závazné dílčí termíny vyvolané potřebami stavby a nezbytné pro řádnou realizaci díla.
- odsouhlasovat se zhotovitelem ve stavebním deníku drobné změny či dílčí doplňky oproti projektu stavby
- odsouhlasovat faktury
- přerušit práce zhotovitele při hrubém porušování ustanovení smlouvy o dílo vč. těchto Podmínek
- podepisovat zjišťovací protokoly, přílohy ke konečné faktuře a zápisy o předání a převzetí díla

odd. 2 Nové práce, změny a doplňky a jejich ocenění

1. Za nové práce se považují takové práce, které nebyly při podání nabídky předvídaný ani co do druhu nebo provedení.
2. Za méněpráce se považují práce v předmětu plnění obsažené, avšak neuskutečněné.
3. Veškeré změny obsahu či rozsahu smluveného předmětu plnění, příp. nové práce budou předem s objednatelem projednány a odsouhlaseny.
4. Žádná změna však nemůže být provedena jinak, než podle platných obecně závazných právních předpisů a platných technických norem.
5. Smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou smluvních stran, a to formou dodatku ke smlouvě. Zhotovitel prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že není oprávněn požadovat úhradu výše uvedených prací, aniž by byly předem dohodnuty dodatkem k této smlouvě.
6. Změna díla musí být podložena příslušnou změnou projektu a opatřena rozhodnutím o změně stavby před dokončením. To neplatí pro nepodstatné změny, které budou řešeny pouze dohodou obsaženou ve stavebním deníku a nepovažují se za změny zakládající nárok na změnu ujednaného předmětu, času či ceny smluveného plnění.
7. Případné objednatelem požadované nové práce a změny nad rámec zadání ocení zhotovitel následovně:
 - za shodného použití jednotkových cen uvedených v nabídce
 - použije ceník RTS Brno nebo URS Praha v platném znění, nebude-li možné použít jednotkové ceny
8. Tyto práce budou uhrazeny po jejich provedení a písemném převzetí stavbyvedoucím objednatele na základě měsíční fakturace zhotovitele nových prací platí přiměřeně ustanovení smlouvy o dílo.

odd. 3. Staveniště

Odevzdání staveniště

1. Objednatel předá staveniště formou písemného vzájemně potvrzeného protokolu o předání a převzetí staveniště a vymezí je v takovém rozsahu, aby zhotovitel mohl dílo provádět ve sjednaných termínech. Zhotovitel si na základě předaných podkladů zajistí na vlastní náklady vytýčení podzemních vedení na staveništi a bude dodržovat podmínky správců a vlastníků těchto podzemních vedení.
2. Poskytnutím zařízení staveniště zhotoviteli dle čl. VI. smlouvy se rozumí poskytnutí el. energie, vody, a spoluužívání sociálního zařízení.
3. V případě, že se objednatel s předáním staveniště a se stavební připraveností opozdí, dohodnou smluvní strany tomu odpovídající prodloužení doby realizace díla. Nedojde-li k dohodě o délce prodloužení, má se zato, že se termín předání díla posune o tolik dní, o kolik dní se objednatel zpozdil se stavební připraveností.
4. Povolení a náhrady za užívání veřejných ploch, a také povolení k výkopům, překopům a protlakům, vč. náhrad záborů, obstarává a případné pokuty a majetkové sankce za delší než smluvenou dobu užívání hradí zhotovitel po dobu, kterou je v prodlení. Zhotovitel se zavazuje dodržovat veškerá ochranná pásma od okolních objektů určená zvláštními předpisy.

Pořádek a čistota na staveništi

1. Zhotovitel je povinen udržovat na převzatém staveništi pořádek a čistotu a je povinen odstraňovat odpady a nečistoty vzniklé jeho činností, a zajistit, aby místo stavby nebylo rušeno hlukem, prachem nebo jinou nečistotou. Zhotovitel se proto zavazuje předejít prašnosti kropením vnitrostaveništních komunikací a dále zajistit stálou čistotu všech vnitrostaveništních komunikací a čištění svých vozidel a techniky i svých subdodavatelů od nečistot před výjezdem ze staveniště., přičemž v případě znečištění veřejné komunikace má objednatel právo vyúčtovat smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč za každý případ znečištění
2. Pokud dojde činností zhotovitele ke znečištění přilehlých fasád, komunikací popř. i mimoareálových či jiných veřejných ploch, zavazuje se zhotovitel, že je vyčistí na své náklady, a to bez zbytečného odkladu.
3. Pokud během realizace díla dojde k poškození stávajících objektů či okolních zařízení vinou zhotovitele, zhotovitel se zavazuje uvedenou škodu nahradit (např. uvedením do původního stavu). Pokud tak neučiní je objednatel oprávněn odstranit škody na náklady zhotovitele. Objednatel má právo nezahájit přejímací řízení díla, není-li na staveništi pořádek, zejména uspořádaný zbylý materiál nebo není-li odstraněn ze staveniště odpad vzniklý při stavebních prací apod..
4. Zhotovitel si zajistí řádné ukládání a zabezpečení materiálů, surovin, strojů a strojních zařízení v prostoru staveniště vyhrazeném mu objednatel. Objednatel nenese odpovědnost za jejich případné ztráty nebo odcizení, či poškozeními třetími osobami.

Vyklizení pracoviště

Při odevzdání díla je zhotovitel povinen uspořádat stroje, výrobní zařízení, zbylý materiál a odpady na staveništi tak, aby bylo možno dílo řádně převzít a bezpečně provozovat (užívat). V termínu dle zápisu o předání a převzetí díla je zhotovitel povinen vyklidit staveniště a upravit jej tak, jak určuje projekt stavby. Pokud staveniště v dohodnutém termínu nevyklidí nebo pokud jej neupraví do sjednaného stavu, je objednatel oprávněn fakturovat zhotoviteli smluvní pokutu dle příslušných ustanoveních SoD a to až do doby vyklizení staveniště.

Po uplynutí lhůty uvedené zápisu o předání a převzetí díla může zhotovitel ponechat na staveništi jen stroje, výrobní zařízení a materiál, potřebné pro odstranění vad a nedodělků, se kterými objednatel práce převzal. Ponechané stroje, výrobní zařízení a materiál musí zhotovitel umístit tak, aby nepřekážely bezpečnému provozu (užívání). Po odstranění vad a drobných nedodělků je zhotovitel povinen vyklidit staveniště dle dalších dohod.

odd. 4 Stavební deník

Zhotovitel je povinen vést ode dne převzetí staveniště o pracích, které provádí, stavební deník (dále jen „deník“) v souladu s § 43 vyhl. č. 135/1998 Sb., do kterého se zapisují všechny skutečnosti rozhodné pro plnění smlouvy o dílo. Zejména je povinen zapisovat údaje o časovém postupu prací, jejich jakosti, klimatických podmínkách, zdůvodnění odchylek prováděných prací od projektové dokumentace, údaje důležité pro posouzení hospodárnosti prací a údaje nutné pro posouzení prací orgány státní správy. Objednatel je povinen sledovat obsah deníku a k zápisům připojovat své stanovisko (souhlas, námitky apod.). Během pracovní doby musí být deník na stavbě trvale přístupný. Povinnost vést stavební deník končí odevzdáním a převzetím prací.

Deník se skládá z úvodních listů, denních záznamů a příloh. Úvodní listy obsahují :

- základní list, ve kterém, jsou uvedeny název, sídlo a IČ objednatele;
- základní list, ve kterém, jsou uvedeny název, sídlo a IČ zhotovitele;
- základní list, ve kterém, jsou uvedeny název, sídlo a IČ zpracovatele projektové dokumentace;
- základní list, ve kterém, jsou uvedeny název, sídlo a IČ zástupce objednatele (TDO);
- přehled všech provedených zkoušek jakosti, přehled zkoušek všech druhů;
- seznam smluv včetně dodatků a změn;
- seznam dokladů a úředních opatření, týkajících se stavby;
- seznam dokumentace stavby, jejich změn a doplňků.

Denní záznamy se píšou do knihy s očíslovanými listy jednak pevnými, jednak perforovanými pro dva oddělitelné průpisy, pokud se strany nedohodnou na větším počtu průpisů. Perforované listy se číslují shodně s listy pevnými. Denní záznamy mohou být psány i na volné listy s průpisy, očíslovanými a datovanými shodně s originálem. V deníku se vyznačí doklady, které se v jednom vyhotovení, buď v prvopise nebo v opise, ukládají přímo na staveništi. Jde zejména o územní rozhodnutí, stavební povolení, smlouvu o dílo, záznamy, výkresy a zvláštní výkresy dokumentující odchylky od projektové dokumentace. U každého dokladu se uvede, zda je uložen u stavbyvedoucího nebo u technického dozoru objednatele, případně jiné místo jeho uložení.

Denní záznamy čitelně zapisuje a podpisuje stavbyvedoucí, popřípadě jeho zástupce zásadně v ten den, kdy byly práce provedeny, nebo kdy nastaly okolnosti, které jsou předmětem zápisu. Jen výjimečně může tak učinit následující den. Při denních záznamech nesmějí být vynechána volná místa.

Mimo stavbyvedoucího může provádět potřebné záznamy v deníku technický dozor objednatele, dále orgány státního stavebního dohledu, popřípadě jiné příslušné orgány státní správy a k tomu zmocnění zástupci objednatele a zhotovitele. Jestliže stavbyvedoucí zhotovitele nesouhlasí s provedeným záznamem objednatele, zástupce objednatele (TDO) nebo projektanta, je povinen připojit k záznamu do 3 pracovních dnů svoje vyjádření, jinak se má za to, že s obsahem záznamu souhlasí. Objednatel, nebo jím pověřený zástupce je povinen vyjadřovat se k zápisům ve stavebním deníku provedeným zhotovitelem nejpozději do 5ti pracovních dnů, , jinak se má za to, že s obsahem záznamu souhlasí.

Je-li na stavbě stálý technický dozor objednatele, je stavbyvedoucí povinen předložit mu denní záznam nejpozději následující pracovní den a odevzdat mu prvý průpis. Jestliže technický dozor objednatele nesouhlasí s obsahem zápisu, zapíše to do 3 pracovních dnů do deníku s uvedením důvodu. Jinak se má za to, že s obsahem záznamu souhlasí.

Zhotovitel je povinen uložit druhý průpis denních záznamů odděleně od originálu tak, aby byl k dispozici v případě ztráty nebo zničení originálu.

Zhotovitel je povinen za stejných podmínek, jako jsou uvedeny výše, vést pro účely řádné, průběžné a přesné evidence samostatný pomocný stavební deník víceprací a změn díla (dále jen víceprací). Do tohoto deníku se zapisují zejména všechny změny nebo úpravy díla, které se odchylují od projektové dokumentace a veškeré vícepráce nebo méněpráce, které v průběhu realizace díla vzniknou. Zhotovitel je povinen vypracovat a do deníku víceprací uvést stručný, ale přesný technický popis vícepráce nebo změn díla a jejich podrobný a přesný výkaz výměr a je-li to možné, tak i návrh na zvýšení či snížení ceny díla. Zápis zhotovitele musí obsahovat i odkaz na zápis v řádném deníku a přesné určení kde a kdy vícepráce vznikly a jejich důvody.

Zápisy v deníku se nepovažují za změnu smlouvy, ale slouží jako podklad pro vypracování doplňků a změn smlouvy.

V případě, že nebude deník přístupný v pracovní době na stavbě, bude zhotoviteli účtována jednorázová smluvní sankce 500,-Kč za každý zjištěný případ. Stavební / montážní / deník bude uložen u stavbyvedoucího zhotovitele.

Při předání a převzetí díla, předá zhotovitel objednateli originál Stavebního deníku a sám si ponechává jednu kopii. Deníky uschovává objednatel 10 let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí.

odd. 5 Provádění díla

1. Zhotovitel bude práce provádět dle projektové dokumentace, kterou převzal a dalších předaných podkladů, které ve svém komplexu činí soubor zadání zhotoviteli. Projektovou dokumentaci (dále také PD) je nutno chápat jako celek. Z toho důvodu nabídka zhotovitele obsahuje veškeré práce a dodávky obsažené v dokumentaci, a to bez ohledu na to, v které části dokumentace jsou obsaženy a dále práce i dodávky, které sice v PD obsaženy nejsou, ale s provedením díla věcně souvisí. Zhotovitel prohlašuje, že před podáním své nabídky pečlivě přezkoumal projektovou dokumentaci a podrobně se s ní seznámil a vyjasnil si případné nejasnosti. Na pozdější doplňky nebo úpravy nebude brán zřetel v případě, že je zhotovitel mohl nebo měl na základě svých technických a odborných znalostí vědět, nebo předpokládat.. Je-li součástí projektové dokumentace výkaz výměr, tento slouží pouze jako pomocný podkladový materiál.
2. Pokud je v některé části projektu předmět díla nebo jeho část popsána, byť na jednom místě, je součástí smluvních podmínek.
3. Cenová nabídka zhotovitele platí jen v částech, které nejsou v rozporu s textem této smlouvy. V případě rozporu textu smlouvy s textem nabídky, platí text smlouvy. Zhotovitel prohlašuje, že cenovou nabídku vyhotovil až po podrobném prozkoumání projektové dokumentace (dále také PD) a na základě všech informací obsažených v této PD. Je-li součástí projektové dokumentace výkaz výměr, tento slouží pouze jako pomocný podkladový materiál.
4. Zhotovitel je povinen se řídit pokyny hlavního stavbyvedoucího objednatele, které musí být v souladu s předmětem smlouvy.
5. Po provedení prací, tj. před předáním díla objednateli provede objednatel pracovníky oddělení kvality kontrolu tzv. inspekce po dokončení. Kontrola bude provedena bezodkladně po oznámení zhotovitele o dokončení celkových prací. V případě jakýchkoliv rozporů nebo nejasností může objednatel přizvat nezávislé odborníky v oboru.
6. Při kontrole objednatel prozkoumá rozsah, funkčnost díla a jak celkové práce nebo jejich část vyhovují požadavkům smluvní dohody. Pokud dílo neobsahuje žádné vady a nedodělky, je připraveno k předání objednateli.

Další součásti díla

- úklid pracoviště a odstranění odpadu do přistavených kontejnerů, zhotovitel bude třídít odpad, v případě netřídění odpadu zaplatí zhotovitel za uložení na netříděnou skládku
- přesun hmot po podlaží
- veškeré projednání záležitostí týkajících se provedení díla s veřejnoprávními orgány, uzavření nezbytných dohod, obstarání kontrol v souladu s legislativními požadavky nebo požadavky příslušných orgánů s úřady, pokud to vyžaduje dílo zhotovitele, např.
 - protokol o povolení zásypu ze strany správců spravujících příslušné vedení
 - písemné vyjádření ostatních správců sítí o povolení zásypů, pokud došlo ke křížení s jejich sítěmi

- povolení k zprovoznění díla ze strany správce příslušné sítě
- geodetické zaměření před zahájením stavby nutné k řádnému provedení díla
- geodetické zaměření skutečného stavu provedení díla a zakreslení veškerých změn a vypracování projektu skutečného provedení, které bude připraveno při zahájení přejímacího řízení v trojím vyhotovení v grafické podobě, a to takto:
 - do projektu provedení stavby budou zřetelně zakresleny všechny změny, k nimž došlo v průběhu zhotovení díla a každý výkres bude opatřen jménem a příjmením oprávněné osoby, které změny zakreslila, jejím podpisem, a razítkem zhotovitele.
 - části projektu pro provedení stavby, u kterých nedošlo k žádným změnám, budou označeny nápisem „beze změn“
 - u výkresů obsahujících změnu oproti projektu pro provedení stavby bude přiložen i doklad, ze kterého bude vyplývat projednání změny s odpovědnou osobou objednavatele a investora a její souhlasné stanovisko
- zpracování výrobní dokumentace - při jejím zpracování je zhotovitel povinen spolupracovat s GP stavby a objednatelem, zejména konzultovat dokumentaci v rozpracovanosti a respektovat jejich požadavky
- požární ucpávky, pokud jsou v projektové dokumentaci předané zhotoviteli
- zajištění všech nezbytných zkoušek, atestů a revizí podle ČSN a případně jiných právních nebo technických předpisů, kterými bude prokázáno dosažení předepsané kvality a předepsaných parametrů díla a doklady o provedení uvedených zkoušek vztahující se k dodávkám podle této smlouvy
- zaškolení obsluhy k provozu dodaných zařízení. Zaškolením se rozumí seznámení pracovníků budoucího provozovatele s principy činnosti a se všemi funkcemi jednotlivých zařízení, jejich ovládním, seřizováním nebo nastavováním provozních parametrů a se zásadami jejich údržby
- komplexní vyzkoušení a zprovoznění díla
- odvoz a likvidace odpadu vzniklého činností zhotovitele
- odstranění případných kolaudačních závad
- do předmětu díla jsou zahrnuty i ty práce, dodávky související s dílem zhotovitele, které sice v dokumentaci obsaženy nejsou, ale které zhotovitel mohl nebo měl na základě svých odborných a technických znalostí předpokládat. Jedná se o takové podrobné práce, jejichž provedení - aniž by bylo specificky předepsáno ve smluvních dokumentech nebo dokumentaci – je evidentně zamýšleno, a to bez jakýchkoliv dodatků ke smluvní ceně

tj. jedná se o všechny výrobky, z nichž se dílo skládá (z nichž sestává) a kterých bude použito k jeho realizaci, jakož i veškeré práce, dodávky, výkony, sjednané a v ČSN stanovené zkoušky a služby, kterých je dočasně nebo trvale třeba k řádnému zahájení prací na díle, k provedení, dokončení a předání předmětu plnění (díla) a k jeho úspěšné kolaudaci a uvedení do provozu v souladu s jeho účelovým určením.

- koordinace prací se všemi předanými doklady a dokumenty v souboru zadání, který se vztahuje k prováděnému dílu zhotovitele a dále s
 - projekty stavební části, které jsou uloženy na stavbě
 - s ostatními projekty profesí
 - zápisy z kontrolních dnů

a dílčí koordinace s ostatními subdodavateli a dopracování realizační projektové dokumentace daného předmětu ve vztahu k výše uvedeným částem. Toto dopracování bude průmětem všech informací obsažených ve výše uvedených podkladech.

Zhotovitel garantuje, že dílo bude obsahovat veškeré požadavky objednatele a investora tak, jak jsou specifikovány ve výše uvedených částech souboru zadání a že dílo bude zprovozněno a bude funkční.

V případě, pokud zhotovitel provede dílo v rozporu s projektovou dokumentací a takové provedení nebude písemně objednatelem odsouhlaseno, bude považováno za vadu díla a zhotovitel ji bude muset odstranit.

Dílo musí zhotovitel provést v souladu se všemi podklady a požadavky vyplývajících ze souboru zadání. Při realizaci díla bude zhotovitel dodržovat

- technologické předpisy provádění díla
- závazné, doporučené a platné ČSN v době provádění stavby. Pro předmět plnění se doporučené ČSN stanou závaznými, přičemž úroveň jakosti stanovená v ČSN je minimem pro daný účel. Mezní doporučené odchylky geometrických tvarů konstrukcí uváděných v normách jsou pro zhotovitele stavby stanoveny jako maximální.
- zákonná ustanovení platná v České republice v době provádění stavby
- s vyhláškou Hl. m. Prahy č.26/1999 o obecných technických požadavcích na výstavbu v Hl. m. Praze (v případě staveb v Praze)
- dle plánu jakosti stavby

Zaměření

1. V případě, pokud vznikne zhotoviteli potřeba provést geodetické práce potřebné k řádnému provedení díla, zhotovitel tyto geodetické práce objedná u hlavního geodeta stavby, pokud je hlavní geodet na stavbě určen. V opačném případě si zajišťuje zhotovitel toto geodetické měření sám a provedené zaměření díla předá objednateli při závěrečném předání a převzetí díla. Objednatel poskytne za tím účelem určení polohových a výškových bodů.

2. Pokud však zhotovitel využije vlastní geodety, přesto, že je určen hlavní geodet stavby, je zhotovitel povinen hlavnímu geodetovi stavby předat veškeré výsledky geodetických měření k dalšímu zpracování. Skutečný stav provedeného díla bude také potvrzen hlavním geodetem stavby.

Náhradní hmoty a výrobky

Jestliže v době potřebné pro plynulý průběh výstavby nemůže zhotovitel některé výrobky nebo hmoty dohodnuté ve smlouvě o dílo prokazatelně obstarat ani při vynaložení veškerého úsilí, které lze na něm požadovat, učiní o tom zápis do Stavebního deníku. Objednatel potom může souhlasit s použitím náhradních hmot nebo výrobků a s úpravou ceny, pokud tím nebude snížena jakost dodávaných prací nebo významně překročena dohodnutá cena samostatně odevzdávané dodávky. Záměnu materiálu musí odsouhlasit projektant a investor

Zemní práce

Při zemních pracích v blízkosti podzemních vedení (voda, kanalizace, plynovod, rozvody NN a VN apod.) je zhotovitel povinen zjistit přesné místo vedení (vytyčení správcem vedení) a zajistit ochranu před poškozením. Veškeré škody, způsobené nedbalostí a nedodržením bezpečnostních předpisů činností při zemních pracích hradí zhotovitel.

Zhotovitel je povinen během zemních prací a po jejich ukončení zajistit čištění využívaných komunikací.

Náklady, vyplývající z tohoto odstavce, jsou součástí dohodnuté ceny a také veškeré škody při těchto pracích způsobené objednateli nebo třetí osobě budou zhotovitelem uhrazeny.

Zakrývání prací

Zhotovitel je povinen vyzvat objednatele k prověření prací, které v dalším pracovním postupu budou zakryty nebo se stanou nepřístupnými (stropní kce, podkladní betony, izolace, kanalizace atp.). Výzva musí být objednateli doručena písemně, nejméně 3 pracovní dny předem. Výzva může být provedena zápisem ve stavebním deníku, pokud takový zápis je zástupcem objednatele podepsán. Jestliže se objednatel k prověření prací ve stanovené lhůtě nedostaví, ačkoliv byl k tomu řádně vyzván, je povinen hradit náklady dodatečného odkrytí, pokud takové odkrytí požaduje. Zjistí-li se však při dodatečném odkrytí, že práce byly provedeny vadně, nese náklady dodatečného odkrytí zhotovitel.

Provádění zkoušek

1. Zhotovitel oznámí objednateli 2 pracovní dny předem ve stavebním deníku termín provádění sjednaných zkoušek nebo zkoušek dle ČSN a seznámí objednatele písemně s jejich výsledkem. Provedená zkouška je v ceně díla. Objednatel si vyhrazuje právo se k výsledkům zkoušek vyjádřit a v případě pochybností o jejich průkaznosti nařídit jejich opakování. Náklady na tyto dodatečné zkoušky jdou k tíži zhotovitele v případě, že jejich výsledky prokáží pochybnosti objednatele, v opačném případě hradí náklady na opakované zkoušky objednatel.
2. Objednatel si také vyhrazuje právo v případě sporu či jiné oprávněné potřeby k prověření jakosti díla nechat si vyhotovit znalecký posudek. V případě, že jeho výsledek ukáže oprávněnost pochyb či námitek objednatele, náklady na jeho vyhotovení půjdou k tíži zhotovitele.

Organizace práce na stavbě

- Zhotovitel se zavazuje organizovat práci na díle v souladu s požadavky stavby v případě potřeby i v noci a ve dnech pracovního klidu a o svátcích. Zhotovitel je zejména povinen dodržovat podmínky stanovené v čl. VI odst. 3 a v čl. VIII odst. 3 a 4 základní smlouvy o dílo.
- Zhotovitel dále zabezpečí stálou účast svého zástupce (technika) pro řízení prací na stavbě, který bude v kontaktu s hlavním stavbyvedoucím objednatele příp. s osobou jím pověřenou.
- Veškeré odborné práce musí vykonávat pracovníci zhotovitele nebo jeho subdodavatelů mající příslušnou kvalifikaci. Doklad o kvalifikaci pracovníků je zhotovitel na požádání objednatele povinen předložit.
- Zhotovitel se zavazuje minimálně 7 dnů předem informovat objednatele o činnostech, které mohou narušit běžný chod investora.
- Objednatel je oprávněn i v průběhu provádění díla omezit nebo rozšířit jeho rozsah. Toto právo je objednatel povinen uplatnit v dostatečném předstihu tak, aby zhotoviteli nevznikly marné náklady. Termíny provádění díla, cena díla apod. budou upraveny dohodou smluvních stran dle ustanovení smlouvy pro původní rozsah díla poměrně.
- Zhotovitel se zavazuje, že nebude bez vědomí objednatele projednávat případné změny technického řešení s investorem, projektantem stavby popř. s jeho smluvními partnery. Pokud vyvstane problém technického řešení, který bude muset být projednán, bude zhotovitel problém řešit s objednatelem, s třetími osobami pouze za účasti objednatele. Pokud tak zhotovitel neučiní, bude to považováno za podstatné porušení povinnosti zakládající právo objednatele odstoupit od smlouvy o dílo.
- V případě, pokud se na zhotovitele obrátí přímo investor nebo jeho konzultant s požadavkem provedení prací nad rámec smlouvy o dílo nebo prací, které mohou být považovány za významné pro prováděné dílo a mohly by mít dopad na cenu díla, zhotovitel takové práce neprovede a bude objednatele informovat. Pokud zhotovitel svou povinnost uvědomit objednateli nesplní a provede vícepráce bez předchozí písemné dohody s objednatelem, považuje se provedení těchto prací za dar objednateli.

Lhůty

Dílčí termíny mohou být upřesňovány objednatelem formou zápisu ve stavebním deníku dle potřeb výstavby, čímž se po odsouhlasení ze strany zhotovitele stávají závaznými ve smyslu této smlouvy. To se netýká konečného termínu, který může být posunut pouze na základě písemného odsouhlasení a potvrzeného dodatku k této smlouvě.

odd. 6 Práva a povinnosti stran

1. Zhotovitel

- je odpovědný za řádnou ochranu svých prací po celou dobu jejich provádění.
- je povinen ve smyslu zák. č. 50/76 Sb. ve znění zák. 262/92 Sb. 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 a bezpečnost při užívání.
- je po celou dobu provádění díla povinen umožnit na stavbě provádění prací třetích osob v souladu s technickými potřebami a bezpečnostními předpisy. Toto však nesmí ohrozit možnost zhotovitele realizovat dílo ve sjednaném termínu.
- zúčastní se 1x týdně a v případě potřeby i častěji kontrolní porady o průběhu stavebních prací, kterou svolá hlavní stavbyvedoucí objednatel. Závěry přijaté na této poradě v souladu s touto smlouvou jsou pro smluvní strany závazné. Pokud mají dopad na změnu smluvních ujednání, musí být dohodnuty písemně formou dodatku ke smlouvě.
- zhotovitel díla je povinen vyjít vstříc nařízením zejména v následujícím:
 - zvětšení nebo zmenšení kvantity každého výkonu předpokládaného smlouvou,
 - výkony, které byly ve smlouvě sjednány zcela vyloučit,
 - změna povahy nebo kvality práce nebo druhu každého výkonu předpokládaného smlouvou,
 - změna výškové polohy, os, pozice, vyrovnaní a dimenze každého výkonu předpokládaného smlouvou,
 - provedení ve smlouvě nepředpokládaných výkonů jakéhokoliv požadovaného druhuŽádná ze změn výkonu nařízená objednatelem neznamena nikterak porušení smlouvy nebo nečiní smlouvu v celku ani z části neplatnou.
- je povinen přerušit práce, pokud objednatel dá k tomu příkaz s odůvodněním, že zhotovitel poskytuje vadné plnění nebo jinak porušuje tuto smlouvu či právní předpisy
- je povinen zastavit práce, pokud objednatel dá k tomu příkaz s odůvodněním dle odst. 2 (třetí a čtvrtá odrážka) tohoto oddílu a uzavřít s objednatelem dohodu o předčasném ukončení prací.

2. Objednatel

- je oprávněn k soustavné kontrole provádění díla a v případě potřeby i ve výrobně zhotovitele a to buď sám nebo odbornou firmou – supervizorem. Pověřený supervizor je oprávněn nařídit zhotoviteli úpravu nebo opravu částí díla a zhotovitel je povinen úpravy provést. Náklady na posouzení závady supervizorem hradí zhotovitel.
- je oprávněn ke kontrole plnění plateb zhotovitele za provedené dodávky a práce svých subdodavatelů. V případě, že
 - jakákoliv platba subdodavateli ze strany zhotovitele nebude uhrazena, a to prokazatelně z viny zhotovitele, má objednatel právo provedení přímých plateb za provedené práce přímo těmto subdodavatelům.
 - takto provedené platby se sníží přímá úhrada zhotoviteli.
- je oprávněn přerušit práce, a to zejména v případě, že zhotovitel poskytuje vadné plnění nebo jinak porušuje tuto smlouvu či právní předpisy. Pokud zhotovitel vady ve stanoveném termínu neodstraní, je objednatel oprávněn účtovat smluvní pokutu 500,-Kč denně až do doby, kdy zhotovitel sjedná nápravu. Pokud se bude jednat o vadu sice neodstranitelnou, ale nebránící užívání díla, je oprávněn objednatel požadovat snížení ceny o přiměřenou částku odpovídající snížení hodnoty díla a vyvolaným vícenákladům při dalších pracích.
- je oprávněn zastavit práce, a to v případě, že zjistí závažné nedostatky v kvalitě díla zhotovitele (sám nebo supervizorem), dále že zhotovitel svým postupem zmaří splnění dohodnutého termínu nebo rozhodujících dílčích termínů a tím i realizaci dohodnutého díla, zejména porušením povinností stanovených v této smlouvě nebo v těchto smluvních podmínkách, popř. odmítne nastoupit na výzvu objednatele k zahájení prací, odmítne dílo dle této smlouvy provést nebo bude opakovaně poskytovat plnění v rozporu se souborem zadání a nesjedná nápravu. V takovém případě je objednatel oprávněn obrátit se na třetí osobu a uzavřít s ní dohodu o dokončení díla zhotovitele. Objednatel je v tomto případě oprávněn přeúčtovat náklady na prověření prací supervizorem a na dokončení díla třetí osobou v plné výši zhotoviteli, který je povinen je neprodleně uhradit nejpozději do 14ti dnů od doručení faktury.
- má vždy neomezené právo dát zhotoviteli díla prostřednictvím vedení stavby (osoby oprávněné jednat jménem objednatele ve věcech technických a ve věcech předání a převzetí díla) další prováděcí podklady a soupisy prací a

dobávek, které dílo mění, rozšiřují nebo omezují. Okamžikem předání těchto prováděcích podkladů zhotoviteli nebo jejich uvolněním k realizaci se tyto stávají automaticky součástí smlouvy.

- objednatel může požádat zhotovitele, aby zakázal přístup na staveniště těm svým zaměstnancům nebo subdodavatelům, jež objednatel považuje za nekompetentní, nedbalé, nedodržující pokyny objednatele nebo jinak problematické.

odd. 7 Další ujednání o ceně, fakturování a placení

1. Cena sjednaná ve smlouvě o dílo se skládá se z cen jednotlivých položek doložených podrobným položkovým rozpočtem v členění dle popisů prací, které jsou uvedeny v příloze č. 1. Jednotkové ceny jednotlivých položek jsou pevné po celou dobu stavby. Celková cena za dílo, kterou objednatel zhotoviteli uhradí, bude stanovena vynásobením těchto jednotlivých položek množstvím výkonů, avšak maximálně do výše stanovené dohodnuté ceny. Cena je závazná až do splnění závazku. Lze ji změnit pouze v případě
 - dohody o provedení nových prací ve smyslu odd. 2 Všeobecných stavebních obchodních podmínek nebo
 - méněprací v případě, kdy zhotovitel má práce sice smlouvené, ale které neprovedl nebo jen v menším rozsahu a jsou součástí předmětu smlouvy a dále v případě požadavků na sníženou kvalitu. V takovém případě se cena takto neprovedených prací odečte z dohodnuté ceny.
 - v případě, že dojde v průběhu realizace díla ke změnám daňových předpisů majících vliv na výši nabídnuté ceny díla
2. Cena díla nezahrnuje daň z přidané hodnoty. DPH bude zhotovitelem účtována a objednatelem uhrazena v zákonné výši platné ke dni uskutečnění daňového plnění v rámci jednotlivých dílčích plnění dle dle z. 235/2004 Sb. ve znění pozdějších právních předpisů.
3. Cena dle čl. III odst. 1 obsahuje veškeré náklady nezbytné pro kvalitní zhotovení díla jako např.
 - náklady na dopravu, VRN, kompletační činnost, koordinaci s ostatními profesemi a koordinaci a případné dopracování prováděcího projektu,
 - náklady na zajištění potřebných dokladů, na vypracování projektu skutečného provedení díla ve třech vyhotoveních pojištění, zajištění bezpečné práce,
 - náklady na ochranu materiálů a díla až do přejímky, poplatky za skládky,
 - náklady na zimní opatření, případně na další zhoršené povětrnostní podmínky
 - náklady na zařízení staveniště a jeho provoz, náklady spojené s omezeným přístupem k dílu a omezeným prostorem pro staveniště, ceny vodného, stočného a energií, pracovní lešení, plošiny, příp. nutné zvedací mechanismy a jejich montáž,
 - náklady na požární utěsnění prostupů
 - náklady na zhotovení a odstranění vzorků, předepsané zkoušky a atesty
 - náklady na likvidaci odpadů
 - náklady spojené s prostoji vzniklými souběžnou činností jiných dodavatelů, statickými úpravami nebo dalšími požadavky, které vyplynou z potřeb stavby
 - náklady spojené se zárukou za jakost díla
 - náklady na zkušební provoz, komplexní vyzkoušení, odborné zaškolení obsluhy, zprovoznění
 - náklady na na drobné práce HSV související s prováděným dílem náklady – sekání drážek a na provedení průrazů
 - to je náklady na veškeré i ztížené podmínky, které je možno při provádění díla, dopravě nebo uložení hmot očekávat (zhotovitel si je vědom, že na pozdější doplňky nebude brán zřetel).

V ceně díla je obsažen i předpokládaný vývoj cen vstupních nákladů a předpokládané zvýšení ceny v závislosti na čase plnění. Náklady na výše uvedené práce nebudou objednatelem zvlášť hrazeny a jsou součástí smluvní ceny.

4. U položek jejichž cena není v nabídce stanovena se má zato, že jsou zahrnuty v maximální ceně díla. Ocenění opomenutých částí díla, které zhotovitel nezahrnul do rozpočtu, nelze dodatečně zahrnout do ceny díla jejím navýšením.
5. Rozpis ceny je uveden v cenové nabídce zhotovitele.

6. Fakturování a placení

Fakturace bude prováděna buď měsíčně nebo po až po řádném splnění díla.

- a) V případě měsíční fakturace bude fakturace prováděna měsíčně dle objemu skutečně provedených prací a dobávek. Zhotovitel bude předkládat objednateli podepsaný soupis provedených prací do 3. dne měsíce následujícího, a to za své plnění provedené v příslušném kalendářním měsíci. Hlavní stavbyvedoucí objednatele provede kontrolu správnosti každého soupisu provedených prací a výsledek kontroly zaznamená do tzv. zjišťovacího protokolu (příloha č. 2 této smlouvy). Pokud je soupis prací v pořádku, hlavní stavbyvedoucí uvede tuto skutečnost do zjišťovacího protokolu, který podepíše a předá zhotoviteli do tří dnů. V opačném případě vrátí hlavní stavbyvedoucí zhotoviteli soupis prací ve kterém budou uvedeny zjištěné závady..

V souladu s potvrzenými zjišťovacími protokoly vystaví zhotovitel faktury, které budou splatné ve lhůtě sjednané v základní smlouvě o dílo (čl. IV). Nedílnou součástí faktury bude vždy zjišťovací protokol a oběma stranami

podepsaný soupis prací a zjišťovací protokol. Bez těchto příloh nebude dílčí faktura proplacena. První faktura bude však uhrazena až po předložení záruční listiny ve smyslu čl. V odst. 1 této smlouvy (pokud je bankovní garance smlouvou sjednána). Datem uskutečnění zdanitelného plnění v případě dílčího plnění se rozumí poslední den v měsíci, ve kterém byly práce provedeny.

Poslední tzv. konečnou fakturu má zhotovitel právo vystavit až po řádném splnění kompletního díla. Poslední faktura však nebude činit méně jak 20% ceny díla. Faktura je rovněž splatná ve lhůtě dle čl. IV základní smlouvy o dílo. Nedílnou součástí konečné faktury bude její vyplněná a podepsaná příloha a předávací protokol podepsaný oprávněnými osobami obou smluvních stran. Bez těchto příloh nebude konečná faktura proplacena.

- b) V případě, kdy je sjednána fakturace jednou fakturou až po splnění díla má zhotovitel právo vystavit fakturu až po řádném splnění kompletního díla. Nedílnou součástí konečné faktury bude její vyplněná a podepsaná příloha (tzv. příloha ke konečné faktuře) a předávací protokol podepsaný oprávněnými osobami obou smluvních stran. Bez těchto příloh nebude faktura proplacena.
- c) Objednatel splní svoji platební povinnost v den, který následuje po dni, v němž předložil proveditelný a krytý příkaz k úhradě svému peněžnímu ústavu,
- d) Faktury zhotovitele musí obsahovat zejména:
 - o označení faktury a čísla IČO, DIČ
 - o název a sídlo zhotovitele a objednatele, vč. čísel bank.úctů
 - o název stavby + číslo smlouvy+ číslo SAP (koncové desetimístné číslo smlouvy)
 - o předmět plnění
 - o cena provedených prací
 - o DPH v plné výši
 - o odpočet zádržného - smluvené procento z fakturované ceny, které je pouze platební podmínka smlouvy a nemá vliv na základ daně a povinnost uplatnit daň na výstupu celé fakturované ceny
 - o datum uskutečnění zdanitelného plnění
 - o účtovaná částka
 - o den vystavení a splatnosti faktury
 - o v příloze soupis provedených prací a zjišťovací protokol potvrzený hlavním stavbyvedoucím objednatele nebo předávací protokol a příloha ke konečné faktuře
- e) Objednatel může fakturu vrátit, bude-li faktura obsahovat nesprávné údaje. V tom případě se hledí na fakturu jako na nedoručenou. Za nesprávné údaje se považují zejména:
 - o Faktura nemá náležitosti daňového dokladu
 - o Údaje na faktuře neodpovídají soupisu provedených prací
 - o Splatnost neodpovídá dohodnutým podmínkám
 - o Faktura neobsahuje datum uskutečnění zdanitelného plnění,
 - o Faktura neobsahuje číslo smlouvy a číslo SAP

Objednatel je povinen při vrácení faktury z výše uvedených důvodů výslovně specifikovat, o kterou závadu se jedná. Objednatel je oprávněn vrátit fakturu i v případě, že dílo obsahuje vady nebo zdržet příslušnou platbu, a to až do doby odstranění vad. V takovém případě není objednatel v prodlení s placením ceny díla.

7. Pozastávky

Pokud zhotovitel nebude řádně a včas odstraňovat vady zjištěné v průběhu záruční doby, má objednatel právo použít pozastavené částky k úhradě nákladů, ke kterým je oprávněn z titulu této smlouvy nebo podle zákona.

odd. 8 Náhrady škod

1. Zhotovitel se zavazuje provést dílo na vlastní náklady a na vlastní nebezpečí a zajistit dílo proti krádeži a dalším škodám. Převzetím staveniště k provedení díla nese zhotovitel nebezpečí všech škod na prováděném díle pro objednatele a za materiál, a to od zahájení prací až do podepsání předávacího protokolu, kdy odpovědnost za škody přechází na objednatele. Vlastnictví ke zhotovovanému dílu přechází ze zhotovitele na objednatele okamžikem zabudování, eventuelně provedením prací.
2. Pokud činností zhotovitele dojde ke způsobení škody objednateli z důvodu opomenutí, nedbalosti nebo neplnění podmínek této smlouvy o dílo, zákona, ČSN či jiných norem a předpisů, je zhotovitel povinen bez zbytečného odkladu škodu odstranit, není-li to možné, pak finančně uhradit. Veškeré náklady s tím spojené nese zhotovitel.
3. Dále se zhotovitel zavazuje provést opravu případných škod, které vzniknou v důsledku jeho činnosti na sousedních objektech a na díle zhotovitelů dalších částí stavby nebo jiným subjektům. Zhotovitel nese i veškeré důsledky a další náklady plynoucí z takto vzniklých škod a při jejich odstraňování.
4. Za nedokončené části díla nese plnou odpovědnost zhotovitel.

Zhotovitel je povinen být pojištěn proti škodám způsobeným jeho činností včetně možných škod pracovníků zhotovitele, a to až do výše ceny díla. Stejně podmínky je zhotovitel povinen zajistit u svých subdodavatelů. Škody, které nelze uhradit pojištěním, jdou na vrub zhotovitele, jmenovitě zodpovědných pracovníků.

5. Případným uplatněním smluvních pokut, to veškerých pokut, které se v této smlouvě vyskytují, není dotčen nárok smluvních stran na úhradu vzniklých škod. Náhrada škody není výši smluvní pokuty omezena a smluvní pokuta se na náhradu škody nezapočítává.

Objednatel nepřebírá žádnou odpovědnost za ztráty materiálu, zařízení, strojů atd. Zhotovitel nese odpovědnost i za škody způsobené třetími osobami pracujícími na základě jeho vedení. Zhotovitel nese odpovědnost i za případné škody na částech objektu, ve kterých nebudou prováděny stavební práce, ale které jsou součástí rekonstruovaného objektu a které vzniknou v důsledku jejich činnosti.

odd. 9 Bezpečnost a ochrana zdraví při práci.

1. Základní vyhláškou, která upravuje požadavky na zachování bezpečnosti a ochrany zdraví při práci je Vyhláška Českého úřadu bezp. práce a Českého báňského úřadu č. 324/1990 Sb., o bezp. práce a technických zařízení při stavebních pracích. Vyhláška stanoví požadavky k zajištění bezpečnosti práce a tech. zařízení při přípravě a provádění stavebních, montážních a udržovacích prací a při pracích s nimi souvisejících. Vyhláška se vztahuje na právnické a fyzické osoby, které provádějí stavební práce a jejich pracovníky. V případě vzniklé škody na majetku objednatele z důvodu porušení povinností zhotovitele, tento uhradí případnou škodu objednateli.
2. Zhotovitel v plném rozsahu odpovídá za dodržování bezpečnosti a ochrany zdraví svých pracovníků na staveništi a je povinen učinit veškerá bezpečnostní opatření k zamezení pracovních úrazů. Zhotovitel je povinen oznámit objednateli podrobné údaje o pracovním úrazu co nejdříve po jeho vzniku.
3. Zhotovitel je povinen dodržovat další platné předpisy na úseku bezpečnosti práce, ochrany zdraví a předpisy o požární ochraně a prevenci, a to zejména:
 - § 133 a § 135 zák. č. 65/1965 Sb. Zákoník práce v platném znění,
 - vyhl. ČÚBP č. 324/1990 Sb. o bezpečnosti práce a technických zařízení při stavebních pracích,
 - zák. ČNR č. 133/1985 Sb. Sb. o požární ochraně v platném znění,
 - vyhl. Ministerstva vnitra č. 246/2001 Sb., kterou se provádí některá ustanovení požárního zákona ČNR č. 133/1985 Sb. v platném znění,
 - vyhl. ČÚBP a ČBÚ 494/2001 Sb. o evidenci a registraci pracovních úrazů a o hlášení provozních nehod (havárií) a poruch technického zařízení v platném znění.
 - ČSN 33 2000-7-704
 - ČSN 33 1600
 - ČSN 60439-4
4. Je povinen respektovat veškerá bezpečnostní pravidla, vydaná objednatelem. Zajištění prostředků bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany je výlučně povinností zhotovitele.
5. Za porušení povinností zhotovitele ve smyslu předchozího odstavce se považují zejména následující skutečnosti a v tomto případě je zhotovitel povinen objednateli uhradit smluvní pokuty za každý zjištěný případ v následující výši:

○ nezakrytý otvor ve vodorovné konstrukci - vyhl. ČÚBP č. 324/1990 Sb. § 13	Kč 10.000,--
○ nezajištěný výkop - vyhl. ČÚBP č. 324/1990 Sb. § 19	Kč 10.000,--
○ chybějící ochranné zábradlí na stavbě vyhl. ČÚBP č. 324/1990 Sb. § 48	Kč 10.000,--
○ nezajištěné pracoviště pod místem práce ve výšce vyhl. ČÚBP č. 324/1990 Sb. § 52	Kč 5.000,--
○ nezajištěný prostor, kde se provádí bourací práce vyhl. ČÚBP č. 324/1990 Sb. § 63	Kč 10.000,--
○ provozováno vyhrazené zdv. zařízení (výťah) bez revize ČSN 73 8120	Kč 10.000,--
○ stavební výťah obsluhován neproškolenou osobou ČSN 738120	Kč 10.000,--
○ jízda osob v nákladním výtahu ČSN 738120	Kč 20.000,--
○ jeřábová doprava - vázání břemen bez vazač. oprávnění ČSN 270143	Kč 10.000,--
○ neprovedeno předání a převzetí lešení ČSN 738101	Kč 10.000,--
○ nepoužití osobních ochr. pomůcek - zejména ochranné přilby zák. práce § 135	Kč 1 000,--
○ požití alkoholických nápojů nebo jiné návykové látky na pracovišti, popř. odmítnutí dech. zkoušky zák. práce § 135	Kč 10.000,--

Pokud dojde pracovníkem nebo pracovníky zhotovitele k požití alkoholických nápojů nebo jiné návykové látky na staveništi, je povinen stavbyvedoucí zhotovitele dotyčného pracovníka okamžitě ze stavby odvolat. Pro případ jeho nepřítomnosti má toto právo hlavní stavbyvedoucí nebo stavbyvedoucí objednatele. Odvolaný pracovník musí být nahrazen nejpozději do 24 hodin pracovníkem jiným. Pracovníci zhotovitele jsou povinni podrobit se na žádost objednatele dechové zkoušce na přítomnost alkoholických nápojů nebo jiné návykové látky za účasti oprávněného zástupce zhotovitele. V případě, že se pracovník zhotovitele odmítne podrobit takovéto zkoušce, má se za to, že byl pod vlivem alkoholického nápoje či jiné návykové látky.

odd. 10 Splnění a předání díla

1. Splněním díla se rozumí úplné dokončení díla nebo díla provedeného v jednotlivé etapě, vyklizení staveniště, provedení závěrečné inspekce a podepsání zápisů o předání a převzetí, předání dokladů ke kolaudačnímu řízení, odstranění případných vad a nedodělků, předepsaných dokladů o zkouškách a revizích a dokumentace skutečného provedení stavby. Objednatel není povinen převzít dílo, které nebude řádně provedeno. Může však převzít dílo s drobnými vadami nebránícími bezpečnému provozu či užívání díla, není však povinen tak učinit. To, zda ta konkrétní je vadou drobnou, která nebrání bezpečnému užívání díla, posuzuje objednatel.
2. Závěrečná inspekce (kontrola) provedení díla ze strany objednatele je nutnou podmínkou pro odevzdání a převzetí díla. O výsledcích inspekce bude sepsán protokol, který postihne všechny případné vady a termíny k jejich odstranění.
3. Odevzdání díla se řídí ustanoveními obchodního zákoníku. Zhotovitel odevzdá zhotovené dílo či jeho dílčí část a objednatel převezme formou zápisu o předání a převzetí zhotoveného díla. Zhotovitel vyzve objednatele k převzetí díla nejméně 5 pracovních dní před předáním díla zápisem ve stavebním deníku.

Zápis o předání a převzetí

1. Zápis o předání a převzetí díla pořizuje objednatel. Obsah zápisu musí být přizpůsoben povaze a rozsahu prací. V zápise se uvede zejména též soupis příloh a popřípadě i záznam o nutných dodatečně požadovaných pracích.
2. Zhotovitel je povinen staveniště vyklidit, vč. demontáže zařízení staveniště, úklidu, vyčistění a uvedení do původního stavu v termínech dohodnutých při předání a převzetí díla. Nebude-li toto dohodnuto, splní tuto povinnost nejpozději do 3 kalendářních dnů po předání a převzetí díla.
3. V zápise o odevzdání a převzetí díla bude dohodnut i nezbytný rozsah staveniště, které bude vyklizeno do 3 dnů po odstranění poslední z drobných nedodělků či vad uvedených v zápise o odevzdání a převzetí díla.
4. Podpisem zápisu o předání a převzetí díla dochází k předání předmětu díla či jeho části zhotovitelem objednateli, avšak závazek zhotovitele vůči objednateli daný touto smlouvou není splněn, pokud nejsou odstraněny veškeré vady a nedodělky zhotovitele, a to i zjištěné při kolaudaci. Součástí předmětu díla je rovněž odstranění případných kolaudačních závad.
5. Zápis o odevzdání a převzetí díla bude ze strany objednatele podepsán vždy dvěma pracovníky, a to hlavním stavbyvedoucím a pracovníkem oddělení kvality. Bez podpisu pracovníka oddělení kvality není dílo objednatelem převzato.
6. V zápise o odevzdání a převzetí díla budou uvedeny veškeré drobné vady a nedodělky a dohodnuty termíny jejich odstranění. Nebudou-li tyto termíny dohodnuty, má se zato, že budou odstraněny do 10 kalendářních dnů ode dne protokolárního odevzdání a převzetí díla. Nároky objednatele na zaplacení eventuelních sankcí a škod nejsou tímto dotčeny.
Vadou se pro účely této smlouvy rozumí odchylka v kvalitě, rozsahu nebo parametrech díla stanovených projektem, touto smlouvou o dílo, normami, obecně závaznými předpisy nebo kolaudačním rozhodnutím.
Nedodělkem se rozumí nedokončená práce oproti projektu a smlouvě o dílo.
Vadou není odchylka od projektu, která nemění přijaté řešení, jestliže byla dohodnuta alespoň formou zápisu ve stavebním deníku, odsouhlasená objednatelem a potvrzená TDI.
7. Na žádost objednatele se zhotovitel zúčastní kolaudačního řízení, na němž poskytne požadované informace o předmětu a provádění díla.

Doklady zhotovitele nutné k řádnému splnění díla. Jedná se např. o :

- dokumentaci skutečného provedení specifikovanou ve smlouvě
- prohlášení o shodě v souladu s příslušnými právními předpisy, atesty použitých materiálů
- stavební / montážní / deník (KOPIE)
- zápisy o prověření prací a konstrukcí zakrytých v průběhu prací;
- zápis o předběžném prověření dokončenosti a kvality prací u objektů podepsaný technickým dozorem objednatele;
- revize;
- atesty, záruční listy;
- doklady o tlakové zkoušce;
- doklady o zkoušce těsnosti (voda, kanalizace atd.);
- doklad o povolení záhozu inženýrských sítí po kontrole jejich budoucími správci.
- další doklady uvedené v ČSN, pokud se vztahují k prováděnému dílu zhotovitele
- obvyklou průvodní technickou dokumentaci jednotl. zařízení
- zápisy o prověření prací zakrytých v průběhu realizace díla, pokud nejsou zapsány v denících stavby
- doklady o likvidaci veškerého odpadu vzniklého činností zhotovitele na veřejných skládkách
- návody k obsluze, údržbě a protokoly o zaškolení

- seznam strojů a zařízení, které jsou součástí díla, jejich pasporty a návody k obsluze v českém jazyce, o údržbě a protokolární seznámení s obsluhou a zaučení. Zaučení obsluhy zajistí zhotovitel alespoň 10 dnů před zahájením vyzkoušení nebo komplexních zkoušek
- zápisy o provedeném zkušebním provozu, komplexním vyzkoušení všech systémů a zařízení nebo jiným způsobem dohodnuté ověření funkce, vyhodnocení komplexního vyzkoušení a zprovoznění
- seznam osob s uvedením jejich adres a telefonních čísel, u kterých bude možné nahlásit reklamovanou vadu
- seznamy náhradních dílů specifikující všechny nezbytné náhradní díly
- zajištění podkladů pro zpracování manipulačních a provozních řádů a zpracování provozních řádů.
- návrh servisní smlouvy s potvrzením od investora, že s ním byl návrh projednán a že si je vědom nezbytné řádné údržby díla a pravidelného servisu (platí pro technologické soubory a zařízení)

Zhotovitel předává ty doklady, které se vztahují k jeho prováděnému dílu. Výše uvedené doklady a doklady o provedených zkouškách budou součástí zápisu o odevzdání a převzetí díla. Veškeré průvodní technické doklady, osvědčení apod., pokud je jejich originál vyhotoven v cizím jazyce, musí být opatřeny úředním překladem do českého jazyka. Doklady (prohlášení o shodě, certifikáty, atesty, zkušební protokoly na materiály) se musí vztahovat k realizované stavbě a musí být v době zahájení prací platné.

Jsou-li některé části dokladů, které je povinen připravit zhotovitel, rozsáhlé nebo složité, vypracuje k nim přehledy nebo vyhodnocení.

Doklady objednatele

Objednatel je povinen připravit pro přejímací řízení veškeré své doklady tak, aby jejich porovnáním s doklady zhotovitele bylo zajištěno kvalitní, úplné a rychlé provedení tohoto řízení. Objednatel připraví zejména :

- formuláře předávacích protokolů (Zápis o předání a převzetí díla).

Objednatel není povinen převzít dokončenou část stavby, kterou nelze samostatně užívat.

Způsob odstraňování vad a nedodělků

Objednatel je povinen umožnit zhotoviteli přístup do prostorů nebo místností pro řádné odstranění vad nebo nedodělků. V takovém případě strany dohodnou dobu, ve které bude objekt přístupný pracovníkům zhotovitele. Při sjednávání této doby je zhotovitel povinen přizpůsobit se potřebám objednatele, popřípadě uživatele. V případě potřeby je povinen přistoupit i na provádění opravy v mimopracovní době.

V případech uvedených v předchozím odstavci je objednatel povinen sdělit zhotoviteli jméno svého zástupce, který projedná a zprostředkuje u uživatele pracovníkům zhotovitele přístup do prostoru nebo místností objektu a který bezprostředně po skončení prací písemně zhotoviteli buď potvrdí, že vady nebo nedodělky byly odstraněny, nebo sdělí důvody, proč toto potvrzení odmítá.

odd. 11 Jakost díla a záruční podmínky

Záruka

- Délka záruční doby je sjednána ve smlouvě o dílo. Záruka začíná běžet dnem předání a převzetí díla uvedeného v zápisu o odevzdání a převzetí dokončeného díla podepsaného oprávněnými zástupci obou smluvních stran, případně jimi písemně zmocněnými zástupci, u vad a nedodělků dnem odstranění poslední vady či nedodělku specifikovaného v zápisu o odevzdání a převzetí díla. Záruka končí uplynutím sjednaných měsíců záruky uvedených ve smlouvě od kolaudace. Pokud je běh záruční lhůty upraven odlišně od těchto podmínek, platí ustanovení sjednaná ve smlouvě o dílo.
- Zhotovitel po dobu záruky zaručuje:
 - bezvadnou jakost a bezporuchovou funkci díla
 - že dílo bude plně odpovídat této smlouvě
 - že dílo bude splňovat požadavky všech platných souvisejících norem a předpisů a projektové dokumentaci
- V případě zjištění vady díla v záruční době má zhotovitel povinnost vadu zdarma a na vlastní náklady odstranit.

Jakost díla

bude posuzována dle ČSN, přičemž úroveň jakosti stanovená v ČSN, a to i těch, které byly platné do 31.12.1994, je minimem pro daný účel. V případě, že budou vydány další normy, a to buď nové normy nebo normy, které nahradí normy stávající je zhotovitel platnost těchto nástupných norem povinen avizovat objednateli písemně. V takovém případě se použije norma, která má požadavky na vyšší kvalitu. Ve sporných případech rozhodne objednatel. Pokud v případě porušení předpisů vznikne jakákoliv škoda, nese vzniklé náklady a náhrady škod zhotovitel.

Reklamacce

1. Zhotovitel rozhodne o reklamaci ihned, ve složitějších případech do tří pracovních dnů. Pokud zhotovitel písemně nesdělí objednateli ve lhůtě do tří pracovních dnů, že reklamaci neuznává, platí nevyvratitelná domněnka, že reklamaci uznává.
2. Zhotovitel se zavazuje bezplatně odstraňovat vady díla, které se projeví v záruční době. Zhotovitel se zavazuje nést veškeré náklady s dostavením se na místo a odborným posouzením veškerých reklamovaných vad.
3. V reklamaci objednatel uvede, jak se závada projevuje a jakým způsobem požaduje sjednat nápravu. Objednatel je oprávněn požadovat:
 - odstranění vady dodáním náhradního plnění (u vad materiálů, zařizovacích předmětů, svítidel apod.)
 - odstranění vady opravou, je-li vada opravitelná
 - přiměřenou slevou ze sjednané ceny
 - odstoupení od smlouvy nebo části plnění díla
4. Vady z reklamací se zavazuje zhotovitel odstranit takto:
 - vady vyskytnuvší se v období od předání a převzetí díla objednatelem do kolaudace – zhotovitel nastoupí do 24 hodin a odstraní je do 48 hodin, ne však později než 1 kalendářní den před kolaudací
 - vady z havárií a vady bránící užívání – k jejich odstranění nastoupí zhotovitel ihned a odstraní je nejpozději do 24 hodin od nástupu
 - drobné vady a ostatní vady – k jejich odstranění zhotovitel nastoupí do 3 pracovních dnů a odstraní je nejpozději do 14ti kalendářních dnů od nástupu
 - Pouze v případě, že charakter, závažnost a rozsah vady neumožní lhůtu 14ti dnů splnit, dohodnou se smluvní strany na lhůtě delší.
 - Jestliže objednatel v reklamaci výslovně uvede, že se jedná o havárii, je zhotovitel povinen nastoupit a zahájit odstraňování vady (havárie) nejpozději do 24 hodin po obdržení reklamace.
5. Zhotovitel je povinen vady v záruční době odstranit, i když tvrdí, že za uvedené vady neodpovídá. Náklady na odstranění v těchto sporných případech nese až do rozhodnutí zhotovitel.
6. Nenastoupí-li zhotovitel k odstranění reklamované vady ve sjednaných termínech, je objednatel oprávněn pověřit odstraněním vady jiný subjekt a náklady zhotoviteli, u něhož uplatnil reklamaci, vyúčtovat. Zhotovitel je povinen je uhradit do 10 dní poté, co obdržel vyúčtování. Do nákladů objednatele se započítávají též částky, které objednatel hradí uživatelům jako úslou mzdu (zisk).
7. Vzniknou-li mezi stranami rozpory ohledně kvality, technologie provádění díla nebo oprávněnosti reklamace, je kterákoli ze stran oprávněna předložit takový rozpor k posouzení akreditované zkušebně, případně soudnímu znalci. Stanovisko zkušebny či znalce bude pro obě strany závazné. Náklady spojené s posouzením nese strana, jejíž názor se ukáže jako nesprávný.
8. I reklamacce odeslaná poslední den záruční doby se považuje za včas uplatněnou.
9. Záruční doba neběží po dobu, po kterou probíhá řízení o reklamaci, tj. ode dne uplatnění reklamace do dne vyřízení reklamace zhotovitelem. Dnem vyřízení reklamace je den, kdy objednatel potvrdil vyřízení reklamace. O tuto dobu se záruční doba prodlužuje .
10. V případě, že vady na díle způsobené zhotovitelem budou příčinou vad vzniklých na jiných částech díla, má objednatel právo přeúčtovat zhotoviteli veškeré náklady související s jejich odstraněním.

odd. 12 Majetkové sankce

1. V případě prodlení se splněním díla ve sjednaném termínu, má objednatel právo účtovat smluvní pokutu ve výši 30 000,- Kč za každý i započatý den prodlení.
2. V případě prodlení se splněním dílčích termínů, má objednatel právo účtovat smluvní pokutu ve výši 15 000,- Kč za každý den prodlení se splněním dílčího termínu.
3. Za nesplnění termínu pro odstranění vad a nedodělků sjednaného v zápise o odevzdání a převzetí díla má objednatel právo účtovat smluvní pokutu ve výši 5 000,-Kč za každou vadu či nedodělek a kalendářní den prodlení. Uplatnění této smluvní pokuty nevyklučuje právo vyúčtovat smluvní pokutu za nesplnění díla. Obě smluvní pokuty lze použít současně.
4. Za prodlení s dohodnutým termínem vyklizení staveniště po skončení prací má objednatel právo účtovat smluvní pokutu ve výši 10 000,-Kč za každý kalendářní den prodlení.
5. Za prodlení s nástupem k odstranění reklamovaných vad či vyřizování reklamací a odstraňováním vad má objednatel právo účtovat smluvní pokutu ve výši 3 000,- Kč za každý kalendářní den prodlení.
6. Za porušení povinnosti provádět práce s nadměrným hlukem až po 18 hod. má právo objednatel vyúčtovat smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč za každý zjištěný případ.
7. Za nesplnění dohodnutého termínu pro odstranění záruční vady má objednatel právo účtovat smluvní pokutu ve výši 5 000,-Kč za každý kalendářní den prodlení a za každou vadu.

8. V případě, pokud zhotovitel poruší podmínky životního prostředí, zaplatí smluvní pokutu ve výši 30 000,- Kč za každý případ porušení podmínek. Uplatnění smluvní pokuty zhotovitele nevyjímá z povinnosti uvést předmětný stav do pořádku na vlastní náklady či uhradit tyto náklady objednateli po předložení dokladů o uvedení předmětného stavu do souladu se zákony v oblasti ochrany životního prostředí či s těmito podmínkami.
9. V případě, že investor uplatní na objednateli smluvní pokutu vyšší než je sjednána v tomto oddíle, a to z důvodu porušení povinnosti ze strany zhotovitele, má objednatel právo přeučtovat tuto smluvní pokutu a zhotovitel povinnost rozdíl ve výši smluvních pokut uhradit, a to do 14ti dnů od doručení faktury zhotoviteli.
10. Zhotovitel prohlašuje, že si je vědom své odpovědnosti vůči objednateli, kterou na sebe přebírá podpisem této smlouvy o dílo a že si uvědomuje důležitost zajišťovaných smluvních termínů a povinností, a proto považuje sjednanou smluvní pokutu vzhledem k převzatému závazku za přiměřenou.
11. Uvedené majetkové sankce platí pouze, pokud není ve smlouvě uvedeno jinak.

odd. 13 Odstoupení od smlouvy

1. Odstoupení od smlouvy se řídí režimem obchodního zákoníku. Ohrozí-li nebo zmaří-li zhotovitel realizaci dohodnutého díla, nebo podstatným způsobem poruší tuto smlouvu, má objednatel právo od této smlouvy odstoupit.
2. Mezi důvody, pro něž může objednatel okamžitě od smlouvy odstoupit, patří zejména:
 - a) prodlení zhotovitele se zahájením prací převyšující 7 kalendářních dnů,
 - b) prodlení ve sjednaných dílčích termínech převyšující dobu 7 kalendářních dnů (termíny mohou být sjednány buď smlouvou nebo zápisem do SD)
 - c) prodlení se splněním díla o více jak 20 dnů
 - d) neodstranění vad a nedodělků zjištěných na kontrolních dnech ve stanoveném termínu
 - e) nesplnění objemu díla v rozsahu 45% v polovině sjednané lhůty,
 - f) nepředání bankovní záruky za řádné provedení díla, pokud je ve smlouvě sjednána
 - g) provádění prací v rozporu s projektem a v rozporu s touto smlouvou
 - h) soustavné nebo zvláště hrubé porušení provozních podmínek pracoviště, které před zahájením prací, resp. jejich jednotlivých etap, písemně stanoví objednatel a předá zhotoviteli
 - i) soustavné porušení podmínek jakosti díla, které bude zjištěno pracovníkem odd. kvality objednatele
 - j) hrubé porušení podmínek jakosti díla, které bude zjištěno pracovníkem odd. kvality objednatele
 - k) neplacení svým subdodavatelům, pokud zhotovitel nesjedná okamžitou nápravu
 - l) porušení povinnosti neprojednávat záležitosti týkající se smlouvy o dílo s třetími osobami bez účasti objednatele (investorem, projektantem a pod)
 - m) zhotovitel bude v likvidaci, na jeho majetek byl prohlášen konkurs, proti zhotoviteli bylo zahájeno a probíhá konkursní nebo vyrovnávací řízení
 - n) proti zhotoviteli byl návrh na prohlášení konkursu zamítnut pro nedostatek majetku úpadce

3. Hodnota záruky

Smluvní strany konstatují, že pro případ odstoupení od smlouvy objednatele z výše uvedených důvodů a dále kdy z jakýchkoliv dalších důvodů zhotovitel nebude moci dostát svých závazků nebo nebude plnit povinnosti ve smlouvě a VSOP uvedená je stanovena tzv. hodnota záruky za jakost a kompletnost díla, která je v ceně díla a jejíž výše je stanovena v závislosti na době, kdy došlo k odstoupení od smlouvy ze strany objednatele:

- V době od uzavření smlouvy o dílo až do předání díla objednateli činí hodnota záruky 25% dohodnuté ceny díla bez daně z přidané hodnoty resp. zabudovaného díla, kdy dílo ještě není kompletně hotovo
- V průběhu záruční lhůty činí hodnota záruky 10% dohodnuté ceny díla bez daně z přidané hodnoty

V případě odstoupení od smlouvy tak, jak je výše uvedeno, je cena sjednaná ve smlouvě o dílo bez daně z přidané hodnoty snížena o hodnotu záruky, přičemž účinek snížení nastane okamžikem odstoupení od smlouvy, tj. kdy je odstoupení doručeno zhotoviteli. Zhotovitel má v důsledku toho nárok na zaplacení ceny za dílo ve výši odpovídající reálné hodnotě jím na díle realizovaných prací a dodávek ponížené o sjednanou hodnotu záruky. Smluvní strany si dohodly, že pokud se nepodaří písemnost doručit, považuje se den vrácení nedoručeného dopisu za den doručení.

4. Odstoupení od smlouvy o dílo nejsou dotčeny nároky na zaplacení smluvních pokut.
5. Do doby vyčíslení oprávněných nároků smluvních stran a do doby dohody o vzájemném vyrovnání těchto nároků, je objednatel oprávněn zdržet veškeré fakturované a splatné platby zhotoviteli.

odd. 14 Rozhodnutí státních a jiných orgánů

Je-li při přípravě nebo v průběhu provádění prací třeba rozhodnutí orgánů hygienických, energetických, dopravních, vodohospodářských, památkové péče nebo jiných, je objednatel, není-li ve zvláštních předpisech stanoveno něco jiného,

povinen včas požádat tyto orgány o projednání a rozhodnutí. K jednání s těmito orgány je povinen přizvat zhotovitele, pokud se jich rozhodnutí dotýká.

Zhotovitel je povinen nová stanoviska, rozhodnutí, opatření, případně zápisy do SD apod. při realizaci respektovat a řídit se jimi.

odd. 15 Ochrana autorských práv

Zhotovitel je povinen zachovat ochranu patentů a technických řešení objednatele a zamezit jejich použití pro jiné účely.

1. Výkresy a informace získané od objednatele smí zhotovitel použít pouze pro účely vyplývající z této smlouvy, pro jiné účely je smí použít pouze s předchozím písemným souhlasem objednatele.
2. Informace a dohody o cenách a platebních podmínkách jsou ve smyslu § 271 obchodního zákoníku důvěrné a zhotovitel je nesmí bez souhlasu objednatele sdělovat třetím osobám.
3. Porušení závazku zhotovitele o důvěrnosti těchto dohod a informací je postižitelné smluvní pokutou, kterou je zhotovitel povinen uhradit objednateli ve výši 2 % z ceny díla. Tím není dotčeno právo na náhradu škody, kterou je zhotovitel povinen uhradit v plné výši.

odd. 16 Řešení sporů

Právní vztahy založené touto smlouvou a v ní výslovně neupravené dohodou smluvních stran se řídí ustanoveními Obchodního zákoníku a předpisů souvisejících. Sporné případy neopravňují zhotovitele zastavit práce. Smluvní strany se dohodly na tom, že v případě rozporů ohledně změny nebo zrušení závazku vyplývajících z této smlouvy, se podřídí obě strany rozhodnutí soudu.

odd. 18 Zvláštní ujednání

1. Zhotovitel prohlašuje, že se důkladně a podrobně seznámil s rozsahem a povahou díla a že mu jsou známy technické, kvalitativní a specifické podmínky stavby za nichž se bude dílo realizovat.
2. Jestliže zhotovitel narazí při provádění díla na archeologické nálezy, je povinen přerušit práce a informovat objednatele.
3. Zhotovitel je povinen být pojištěn po dobu výstavby proti škodám způsobeným jeho činností na díle a cizím majetku. Kopii pojistné smlouvy předloží objednateli.
4. Zhotovitel dodrží při provádění díla limit pro hlučnost podle hygienických předpisů, pokyny objednatele pro provádění prací.
5. Objednatel si vyhrazuje právo odsouhlasení subdodavatelů zhotovitele a je oprávněn navrhnout jejich změnu. Zhotovitel je povinen na změnu přistoupit
6. Zhotovitel je povinen před předáním díla předložit investorovi ke schválení návrh na uzavření servisní smlouvy na budoucí servisní práce s podmínkami vyhovujícími provozu investora a hospodárnosti provozu, pouze však v případě, pokud řádné užívání předpokládá pravidelný servis odbornou firmou.
7. Smluvní strany se dohodly, že rozhodnutí a stanoviska dohodnutá při kontrolních dnech či jiných jednáních mezi výše uvedenými oprávněnými osobami souvisejících se stavbou a nevybočujících z mezí stanovených touto smlouvou, zapsané ve stavebním deníku nebo i jiném zápisu, doloženém dodatečně do stavebního deníku, jsou pro obě strany závazná.
8. V případě, že dojde k opožděné úhradě finančních prostředků ze strany investora a objednatel z tohoto důvodu nebude schopen hradit faktury v termínu dle uzavřené smlouvy, budou strany postupovat takto:
 - objednatel bude neprodleně zhotovitele informovat o vzniklé situaci
 - zhotovitel bude za účelem zajištění plynulé realizace díla i nadále pokračovat v provádění díla a to až do doby než smluvní strany dohodnou další postup
 - zhotovitel přistoupí na prodloužení splatnosti faktur o dobu nezbytně nutnou, nejdéle o dalších 90 dnů
 - v případě požadavku objednatele zhotovitel zastaví (omezí) práce a bude jednat o vzniklé situaci
 - pokud dojde k zastavení stavby, zavazuje se zhotovitel uzavřít s objednatелеm dodatek o změně rozsahu předmětu plnění, příp. o zrušení smlouvy.
9. Zhotovitel může proti objednateli započíst pouze ty pohledávky, které jsou ze strany objednatele písemně uznané nebo proti němu pravomocně přiznané.
10. Objednatel může započíst svůj oprávněný nárok na uhrazení pokut a sankcí příp. jiných pohledávek proti jakékoliv splatné i nesplatné peněžní pohledávce vzniklé z tohoto nebo jiného smluvního vztahu zhotovitele a objednatele.
11. Smluvní strany výslovně prohlašují, že podepsáním této smlouvy dochází k zániku smluvního vztahu, který vznikl ještě před uzavřením této smlouvy na základě objednávky vystavené objednatелеm a jejím přijetím ze strany zhotovitele. Veškeré podmínky dříve dojednané a vztahující se k předmětu díla dle čl. II smlouvy jsou nahrazeny podmínkami zakotvenými v této smlouvě.

12. Pokud by jednotlivá ustanovení smlouvy o dílo byla neplatná či neproveditelná, nebo se neplatnými či neproveditelnými stala, nebude tím dotčena platnost této smlouvy obecně. Strany se zavazují nahradit neplatné nebo neproveditelné ustanovení platným či proveditelným ustanovením, které se pokud možno blíží hospodářskému účelu neplatného nebo neproveditelného ustanovení.
13. Smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Smlouva je sepsána ve 4 vyhotoveních, z nichž zhotovitel i objednatel obdrží dva stejnopisy.
14. V pochybnostech o obsahu smluvního vztahu v průběhu plnění předmětu smlouvy, budou použity tyto doklady, a to v pořadí
 - text smlouvy o dílo, VSOP, soubor zadání, stavební deník
 - zápis o předání staveniště
 - cenová nabídka zhotovitele
 - zápis o odevzdání a převzetí díla

Všeobecné stavební obchodní podmínky jsou uvedeny na internetu na www.unistav.cz a jsou účinné od září 2004 a dále.

