

Smlouva o dílo

I.

Smluvní strany

1. OBJEDNATEL

Sídlo

zastoupený

ve věcech technických

IČ

Bankovní spojení

č. účtu

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 84548

(dále jen „objednatel“)

Sdružení BBB Nové Lauby s.r.o.

Bieblova 406/6, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

██████████, jednatel; ██████████
jednatel; ██████████, jednatel

09853251

PPF banka a.s.

XXXXX

2. ZHOTOVITEL

Sídlo

zastoupený

Společnost BAK Bystroň BBP Nové Lauby

Žitenická 871/1, Praha 9–190 00

správcem společnosti společností BAK stavební
společnost, a.s., IČ 284 02 758

Vedoucí společník

Sídlo

zastoupený

ve věcech technických

IČ

DIČ

Bankovní spojení

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14336

BAK stavební společnost, a.s.

Žitenická 871/1, Praha 9–190 00

██████████, místopředseda
představenstva

284 02 758

CZ284 02 758

Komerční banka, a.s., číslo účtu: 498340511/010

a

Společník

Sídlo

zastoupený

ve věcech technických

IČ

DIČ

Bankovní spojení

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 3238

BYSTROŇ Group a.s.

Bieblova 406/6, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava

██████████ členem představenstva
██████████ výkonný ředitel

278 00 466

CZ27800466

Komerční banka, a.s., číslo účtu: 107-

1615600277/0100

a

Společník

Sídlo

BBP Stavby s.r.o.

Korunovační 103/6, Bubeneč, 170 00 Praha 7

zastoupený [redacted], jednatelem

ve věcech technických

IČ 03875199

DIČ CZ03875199

Bankovní spojení

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 239297

(dále jen společně „zhotovitel“ nebo „dodavatel“)

(objednatel a zhotovitel také dále společně jako „smluvní strany“)

II.

Předmět smlouvy

1. Výše uvedené smluvní strany prohlašují, že uzavírají smlouvu o dílo, podle níž se:

a) zhotovitel zavazuje k provedení dodávky stavebních prací na akci:

„BYTOVÝ DŮM NOVÉ LAUBY“

Jedná se o kompletní realizaci stavby dle:

- a) Architektonické studie – Nové Lauby, Ostrava, vypracovanou společností znamení čtyř – architekti s. r. o., se sídlem U Půjčovny 968/5, 110 00 Praha 1, IČO 257 94 591 (dále také „Společnost“),
- b) dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby Blok Nové Lauby, datum vyhotovení 22. 10. 2018, vypracovanou Společností,
- c) Územního rozhodnutí č. 35/2019 vydaného Magistrátem města Ostravy pod č.j. SMO/279750/19/UHAaSR/Mar dne 9. 5. 2019,
- d) projektové dokumentace pro stavební povolení stavby Blok Nové Lauby, vypracovanou Společností,
- e) Projekčních standardů pro realizaci stavby Blok Nové Lauby, datum vyhotovení 23. 9. 2020 , vypracovaných Společností, a to ve vymezeném rozsahu:

1/kompletní vnější a pohledové prvky, tj. kompletní Exteriér – plášť budovy

uliční, dvorní, střešní plášť budovy, zpevněné plochy a nádvoří / zejména jejich skladby, materializace, koloratura, standart provedení, osvětlení a elektroinstalace, výplně otvorů vč. stínící techniky, zámečnické, klempířské, kamenické prvky, výsadby, zpevněné plochy aj./

2/ vnitřní společné domovní prostory / vč. vstupů do jednotlivých sekcí a vlastních schodišť:

zejména materializace, koloratura, standart provedení, osvětlení, zámečnické prvky, podlahové krytiny a schodišťové stupně, výplně otvorů/ (pozn. výběr strojů výtahů nejsou předmětem standardu)

3/vnitřní provedení bloků B, C a podzemní garáže

- f) stavebního povolení č. vydaného Úřadem městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz pod č. j. MOaP/061067/20/OSŘP1/Pav dne 20.8.2020,

Rozsah předmětu smlouvy je stanoven dokumentací pod písm. a) až f) a položkovým rozpočtem zhotovitele (dále jen "Dokumentace"). Dokumentace je nedílnou součástí smlouvy jako její Příloha č. 1.

b) objednatel se zavazuje dílo provedené dle bodu a) převzít a zaplatit.

2. Zhotovitel je povinen provést dílo v souladu s Dokumentací platnými ČSN, v souladu se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. a předpisy souvisejícími, v souladu s obecně závaznými právními předpisy a všeobecně uznávanými zásadami techniky a stavebnictví platnými v době plnění. Během realizace díla bude klást zhotovitel důraz na maximální kvalitu provedených prací. Zhotovitel je držitelem certifikátu ISO 9001:2001, ČSN EN ISO 14001 (EMS) a OHSAS 18001:1999.
3. Zhotovitel je povinen dodržet podmínky Dokumentace. Změny rozsahu díla podléhají režimu uvedenému v čl. III odst. 2 této smlouvy.
4. Zhotovitel odpovídá za škodu způsobenou na díle, respektive na jeho rozestavěné části a na pozemcích, na kterých se realizuje dílo vzniklou v důsledku jednání svých zaměstnanců a subdodavatelů.
5. Smluvní strany se dohodly, že vlastníkem díla je po celou dobu provádění objednatel. Vlastnictví k věcem, které byly zhotovitelem opatřeny k provedení díla, přechází na objednatele okamžikem jejich zabudování, připevnění nebo instalací do díla. Všechny podklady a materiály, které objednatel předal nebo předá zhotoviteli pro provedení díla, zůstávají ve vlastnictví objednatele a zhotovitel se zavazuje je vrátit objednateli, pokud nebude dohodnuto jinak.
6. Zhotovitel se zavazuje předložit ke schválení objednateli vzorky všech materiálů, které zůstanou viditelné konečným uživatelům, dílo bude realizovat na základě těchto odsouhlasených vzorků a v požadovaném rozsahu dle standardů stanovených konečným uživatelem. Objednatel se k předloženým vzorkům vyjádří nejpozději do jednoho týdne.
7. Zhotovitel se dále zavazuje dokončit obklady, dlažby, povlakové krytiny podlah, zařizovací předměty, interiérové dveře a kování v bytech:
 - a) v rozsahu dle případných dalších standardů, které budou objednatelem určeny do XX. XX. 2021;
 - b) individuálně na základě klientských změn sjednaných mezi objednatelem a budoucím vlastníkem bytu.
8. Zhotovitel se dále zavazuje:
 - a) zajistit pro klienty, kteří budou požadovat změny díla, prezentaci zboží ve vzorkové prodejně,
 - b) zpracovat cenovou nabídku na základě požadavků objednatele, a to do 5 pracovních dnů od uplatnění požadavků klientů,
 - c) provést dodávku a montáž objednatelem písemně odsouhlasené klientské změny v termínech dohodnutých mezi objednatelem a zhotovitelem.
9. Pokud k provedení díla budou požadovány další práce, neobsažené v této smlouvě, nebo budou dohodnuty změny oproti řešení obsaženému v předané projektové dokumentaci a nabídkovém rozpočtu zhotovitele, je k provedení těchto prací nutné uzavřít samostatný dodatek této smlouvy formou změnového listu schváleného oběma smluvními stranami,

10. Bude-li objednatel chtít provést klientské změny, zavazuje se zhotovitel k jejich provedení, a to na základě smluv mezi objednatelem a klientem, které se stanou dodatkem této smlouvy o dílo. O rozdíl cen sjednaných touto smlouvou a klientských změn bude upravena cena díla dle této smlouvy.

III.

Cena prací

1. Cena za dílo uvedené v čl. II. odst. 1. písm. a) této smlouvy je stanovena položkovým rozpočtem dle PD uvedené v čl. II. odst. 1. písm. a), jako cena „nejvýše přípustná“ ve výši **XXXXXXXX,- Kč bez DPH** (slovy: xxxxxxxxxxxx korun českých). K této ceně bude dopočtena daň z přidané hodnoty, dle právních předpisů platných ke dni vzniku zdánitelného plnění. Použitou výši sazby DPH je povinen objednatel doložit.
2. Dojde-li při realizaci díla k jakýmkoliv změnám, doplňkům, omezení nebo rozšíření předmětu díla vyplývajících z dodatečných požadavků objednatele, odlišně od projektové dokumentace uvedené v čl. II. odst. 1. písm. a) této smlouvy o dílo a nabídkového rozpočtu zhotovitele, bude na provedení těchto prací sjednán změnový list s tím, že cena víceprací bude sestavena položkovým rozpočtem na základě požadovaných prací oceněných jednotkovými cenami z položkového rozpočtu dle této smlouvy. V případě prací, které položkový rozpočet dle této smlouvy neobsahuje, bude provedena individuální kalkulace ceny, jejíž výše bude odpovídat úrovni cen odpovídající obvyklým cenám hrazeným za stejné práce v místě a čase. Součástí ceny je rovněž cena za provedení geometrického plánu dokončené stavby. Cena díla bude upravena rovněž při sjednání klientských změn dle odst. 10. čl. II. této smlouvy o dílo.
3. V ceně díla nejsou zahrnuty náklady spojené s případným archeologickým průzkumem území staveniště, které bude povinen hradit objednatel. Náklady dle předchozí věty budou stanoveny po zjištění skutečného rozsahu požadovaných prací a budou předmětem samostatného dodatku k této smlouvě.
4. Cena díla rovněž obsahuje veškeré náklady spojené s obstaráním kolaudačního souhlasu k Dílu, který zajistí zhotovitel. Smluvní strany jsou povinny si při obstarávání kolaudačního souhlasu zhotovitelem poskytnout veškerou spravedlivě požadovatelnou součinnost, aby bylo možné takový souhlas řádně a včas obdržet.

IV.

Čas plnění

1. Termín zahájení plnění předmětu díla: XX. XX. 202X
2. Termín dokončení spodní hrubé stavby do 8 měsíců od zahájení předmětu díla, když dokončením spodní hrubé stavby se pro účely smlouvy rozumí dokončení výkopových prací, zajištění stavební jámy včetně systému čerpání spodní vody a provedení základové desky v celém rozsahu.
3. Termín dokončení stropu nejvyššího podlaží podzemní garáže v rámci výstavby stavby do 15 měsíců od zahájení předmětu díla.
4. Termín dokončení horní hrubé stavby do 24 měsíců od zahájení předmětu díla, když dokončením horní hrubé stavby se pro účely smlouvy rozumí realizace kompletní nosné železobetonové konstrukce.

5. Termín dokončení realizace střešního pláště tak, aby byly zamezeny průniky vody do předmětu díla a realizace výplní otvorů předmětu díla do 27 měsíců od zahájení předmětu díla.
6. Termín dokončení předmětu díla do 3 let od zahájení předmětu díla, když dokončením předmětu díla se pro účely smlouvy rozumí podání řádné žádosti za účelem získání trvalého oprávnění k užívání předmětu díla v souladu s § 119 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánu a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále také „stavební zákon“). Konstatuje se, že podáním řádné žádosti ve smyslu předcházející věty tohoto odstavce se rozumí podání úplné a řádné žádosti se všemi přílohami vyžadovanými právními předpisy podle daného typu stavby a procesu dle stavebního zákona, na základě které bude příslušným stavebním úřadem vydán kolaudační souhlas, popřípadě kolaudační rozhodnutí.
7. Termíny provedení klientských změn budou sjednány dodatečně tak, aby jejich provedení neohrozilo dokončení díla ve sjednaném termínu.
8. Dokončením díla se rozumí provedení díla v rozsahu dle této smlouvy v takovém stavu, aby bylo schopno předání a převzetí., tzn. bez vad a nedodělků bránících užívání a způsobilé pro vydání kolaudačního souhlasu.
9. Poruší-li zhotovitel svou povinnost plynoucí mu z ustanovení odstavce 1 tohoto článku, je zhotovitel povinen uhradit objednateli smluvní pokutu ve výši 3.000.000 Kč, a to ve lhůtě do 15 dnů ode dne porušení povinnosti zhotovitelem.
10. Poruší-li zhotovitel svou povinnost plynoucí mu z ustanovení odstavce 2 tohoto článku, je zhotovitel povinen uhradit objednateli smluvní pokutu ve výši 20.000.000 Kč. V případě, že zhotovitel splní svou povinnost plynoucí mu z ustanovení odst. 2 tohoto článku do 3 měsíců ode dne marného uplynutí sjednané lhůty, má objednatel povinnost vrátit zhotoviteli uhrazenou smluvní pokutu, a to v rozsahu převyšujícím 5.000.000 Kč.
11. Poruší-li zhotovitel svou povinnost plynoucí mu z ustanovení odstavce 3 tohoto článku, je zhotovitel povinen uhradit objednateli smluvní pokutu ve výši 20.000.000 Kč. V případě, že zhotovitel splní svou povinnost plynoucí mu z ustanovení odst. 3 tohoto článku do 3 měsíců ode dne marného uplynutí sjednané lhůty, má objednatel povinnost vrátit zhotoviteli uhrazenou smluvní pokutu, a to v rozsahu převyšujícím 5.000.000 Kč.
12. Poruší-li zhotovitel svou povinnost plynoucí mu z ustanovení odstavce 4 tohoto článku, je zhotovitel povinen uhradit objednateli smluvní pokutu ve výši 20.000.000 Kč. V případě, že zhotovitel splní svou povinnost plynoucí mu z ustanovení odst. 4 tohoto článku do 3 měsíců ode dne marného uplynutí sjednané lhůty, má Objednatel povinnost vrátit zhotoviteli uhrazenou smluvní pokutu, a to v rozsahu převyšujícím 5.000.000 Kč.
13. Poruší-li zhotovitel svou povinnost plynoucí mu z ustanovení odstavce 5 tohoto článku, je zhotovitel povinen uhradit objednateli smluvní pokutu ve výši 20.000.000 Kč. V případě, že zhotovitel splní svou povinnost plynoucí mu z ustanovení odst. 5 tohoto článku do 3 měsíců ode dne marného uplynutí sjednané lhůty, má objednatel povinnost vrátit zhotoviteli uhrazenou smluvní pokutu, a to v rozsahu převyšujícím 5.000.000 Kč.
14. Poruší-li zhotovitel svou povinnost plynoucí mu z ustanovení odstavce 6 tohoto článku, je zhotovitel povinen uhradit objednateli smluvní pokutu ve 20.000.000 Kč. V případě, že zhotovitel splní svou povinnost plynoucí mu z ustanovení odstavce 6 tohoto článku do 3 měsíců ode dne marného uplynutí sjednané lhůty, má objednatel povinnost vrátit zhotoviteli uhrazenou smluvní pokutu, a to v rozsahu převyšujícím 5.000.000 Kč. V případě, že zhotovitel splní svou povinnost plynoucí mu z ustanovení odst. 6 tohoto

článek do 6 měsíců ode dne marného uplynutí sjednané lhůty, má Objednatel povinnost vrátit zhotoviteli uhrazenou smluvní pokutu, a to v rozsahu převyšujícím 10.000.000 Kč.

15. Pokud zhotovitel splní svou povinnost plynoucí mu z ustanovení odstavce 6 tohoto článku, pak je zhotovitel oprávněn žádat po objednateli vrácení případných smluvních pokut uhrazených Zhotovitelem dle odstavců 10, 11, 12 anebo 13 tohoto článku smlouvy.

V.

Placení a fakturace

1. **Dílčí faktury.** Cena za zhotovení díla, která je uvedena v článku III. odst. 1 této smlouvy bude objednatelům hrazena na základě objednatelům i zhotovitelům odsouhlaseného soupisu provedených prací (odpovídajícího výkazu výměr, který byl podkladem pro uzavření této smlouvy) uvedených v příloze k dílčím fakturám vystavovaným po skončení kalendářního měsíce.

Objednatel je povinen se k předanému soupisu vyjádřit ve lhůtě 5 pracovních dnů od jeho doručení. Nevyjádří-li se v uvedené lhůtě, má se za to, že je soupis prací objednatelům odsouhlasen.

Po odsouhlasení soupisu prací objednatelům je zhotovitel oprávněn vystavit dílčí fakturu odpovídající odsouhlasenému soupisu prací.

2. **Náležitosti faktur.** Faktury budou obsahovat veškeré zákonné náležitosti. V případě, že faktura nebude obsahovat veškeré zákonné náležitosti, je objednatel oprávněn ji bez zbytečného odkladu (nejpozději do 15 dnů od jejího doručení objednateli – jinak se má za to, že faktura náležitosti obsahuje) vrátit se specifikací všech nedostatků na její doplnění zhotovitelem. V takovém případě se přeruší plynutí lhůty splatnosti podle odst. 4. tohoto článku a nová lhůta splatnosti začne plynout od doručení opravené faktury objednateli. Objednatel obdrží vždy 2 kopie dílčích nebo závěrečné faktury.
3. **Splatnost.** Lhůta splatnosti faktur dle této smlouvy je třicet (30) dnů ode dne jejich doručení objednateli. Lhůta splatnosti kterékoliv faktury se považuje za dodrženu, dojde-li k připsání fakturované částky na účet zhotovitele v den splatnosti předmětné faktury.
4. **Bankovní garance.** Ve lhůtě 14 dnů po předání příslušné části staveniště na pozemcích objednatel je zhotovitel povinen objednateli předložit v originále k zajištění případných pohledávek objednatel za zhotovitelem vzniklých v souvislosti s nekvalitním prováděním díla zhotovitelem či se vznikem škod při provádění díla zhotovitelem záruční listinu obsahující neodvolatelnou bankovní záruku znějící na částku odpovídající 10% z ceny díla vystavenou bankou se sídlem na území České republiky, které musí být (jak textace záruční listiny, tak i vystavující subjekt) předem schváleny objednatel, a splatnou i částečně na první výzvu objednatel, a to a bez jakýchkoliv omezení. Tato bankovní záruka (dále jen „**Bankovní záruka 1**“) bude vystavena s platností minimálně na dobu předpokládané realizace díla podle této smlouvy, tj. na dobu minimálně do odstranění vad a nedodělků, vyklizení staveniště, předání dokumentace skutečného provedení a uvedení díla do provozu. Bankovní záruka bude vystavena s klauzulí umožňující objednateli jednostranné postoupení jeho práv z bankovní záruky na financující banku objednatel, tj. obchodní společnost PPF banka a.s., IČ 47116129 (dále jen „**Financující banka objednatel**“) dle upřesňujících dispozic objednatel. V případě, že by z jakéhokoli důvodu platnost předané záruční listiny měla být ukončena před reálným datem dokončení díla, je zhotovitel zavázán předat objednateli ve lhůtě 30 dnů před ukončením její platnosti prohlášení banky o její prolongaci nebo novou záruční listinu. Do okamžiku obdržení bankovní záruky nebo její prolongace není objednatel povinen provádět ve prospěch zhotovitele jakékoliv platby.

5. Nejpozději při předání a převzetí díla je zhotovitel povinen objednateli předložit v originále záruční listinu, obsahující neodvolatelnou bankovní záruku za řádné plnění závazků zhotovitele v záruční lhůtě, znějící na částku rovnající se 5 % konečné ceny díla bez DPH, vystavenou bankou se sídlem na území České republiky, které musí být předem schváleny (jak textace záruční listiny, tak i vystavující subjekt) objednatel, a splatnou i částečně na první výzvu objednatel, a to bez jakýchkoliv omezení. Celková doba platnosti bankovní záruky za řádné plnění závazků zhotovitele v záruční době (dále jen „**Bankovní záruka 2**“) musí činit 60 měsíců od data předání a převzetí díla, záruční listina však může být vystavena i na dobu kratší než XX měsíců, nejméně však na 12 měsíců, přičemž bude postupně (automaticky) zhotovitelem obnovována tak, aby měl objednatel po celých XX měsíců bankovní záruku v náležité výši k dispozici. Zhotovitel je povinen objednateli předložit novou záruční listinu vždy nejpozději 14 dní před vypršením platnosti záruční listiny stávající. Neučiní-li tak, je objednatel oprávněn bankovní záruku čerpat a peněžní prostředky si ponechat až do okamžiku předložení nové záruční listiny zhotovitelem. Bankovní záruka bude vystavena s klauzulí umožňující objednateli jednostranné postoupení jeho práv z bankovní záruky na Financující banku objednatel.
6. Zhotovitel je povinen být po celou dobu provádění díla pojištěn z titulu odpovědnosti za škodu způsobenou jeho činností (včetně možných škod způsobených zaměstnanci zhotovitele) ve formě „All Risk“ (minimálně v rozsahu odpovědnosti za škodu vůči třetím osobám a stavebně-montážní pojištění díla, pojištění majetku a proti živelným účinkům). Ve stejném rozsahu je zhotovitel povinen smluvně zavázat též své subdodavatele. Zhotovitel je povinen objednateli předložit pro účely předložení Financující bance objednatel doklad o zaplacení pojistného.

VI.

Provádění prací a povinnosti objednatel a zhotovitel

1. Objednatel je povinen předat zhotoviteli před zahájením prací:
 - protokolárně staveniště se zřetelně vytyčenými hranicemi staveniště, včetně výškového a směrového vytyčení objektů, zajištěné dostatečnými zdroji el. energie a vody, přístupy dimenzovanými pro provoz stavebních mechanismů. Objednatel prohlašuje, že pozemky a objekty, které budou předmětem předání staveniště, jsou prosté právních vad. Pozemky jsou způsobilé podle projektové dokumentace k řádnému provádění stavebních prací. Objednatel prohlašuje, že v prostoru staveniště (vč. plochy určené pro zařízení staveniště trvalé a dočasné) se nacházejí pouze ty podzemní inž. sítě, které jsou uvedeny v projektové dokumentaci. Žádné další podzemní vedení nebo zařízení, která by mohl zhotovitel při provádění stavebních prací porušit nebo poškodit, se na staveništi nenacházejí.

Objednatel se zavazuje umožnit zhotoviteli nepřetržité provádění stavebních prací dle potřeby denně i o sobotách i nedělích;

 - platné stavební povolení, případně v tomtéž termínu jiné rozhodnutí nebo stanovisko příslušného správního orgánu;
 - zmocnění a rozsah funkce TD a výkon funkce autorského dozoru;
 - projektovou dokumentaci ve čtyřech vyhotoveních v rozsahu nutném pro provedení díla.
2. Bude-li při provádění stavebních prací zjištěna vada projektové dokumentace, předané objednatel, je objednatel povinen tyto vady neprodleně odstranit. Nemůže-li objednatel odstranit vady do jednoho týdne poté, kdy obdržel upozornění zhotovitel, sjedná objednatel se zhotovitelem lhůtu k jejich odstranění a postup do této doby.

Zhotovitel je oprávněn po tuto dobu práce těmito vadami dotčenými nezahajovat, nebo přerušit. Pokud vady projektové dokumentace ovlivní termín plnění, dohodnou smluvní strany jeho změnu.

3. Nedílnou součástí této smlouvy je zápis o předání staveniště.
4. Ve věcech technických objednatele: XXXXXXXXX
Stavbyvedoucí zhotovitele: XXXXXXXXX
Tito pracovníci jsou pověřeni jednat ve věcech realizace stavby.
5. V případě, že v průběhu prací dojde ke změně rozhodnutí orgánů vodohospodářských, hygienických, energetických nebo jiných, je objednatel povinen urychleně změněné podmínky projednat a přizvat k jejich projednávání i zástupce zhotovitele. Pokud těmito změnami bude dotčen časový plán provádění prací, bude odpovídajícím způsobem změněn termín dokončení uvedený v čl. IV. odst. 1., a příp. cena díla dle čl. III. odst. 6 smlouvy.
6. Jestliže zhotovitel pověří provedením části díla další osoby (subdodavatele), mohou to být pouze osoby s dostatečnou odbornou způsobilostí zkušenostmi a vybavením. Zhotovitel ručí v plném rozsahu za plnění svých subdodavatelů a za škody způsobené jejich činnostmi nebo nečinnostmi.
7. Zhotovitel je povinen vést ode dne zahájení prací stavební deník obvyklým způsobem s denními zápisy a kdykoliv jej zpřístupnit na vyžádání objednatele nebo TD objednatele. Objednatel má právo provádět kontrolu stavebního díla technickým dozorem bez omezení. TD je při kontrole povinen dodržovat předpisy BOZP. Zhotovitel se zavazuje upozornit TD objednatele na zápis ve stavebním deníku, na který je TD objednatele povinen reagovat. Nesouhlasí-li technický dozor s obsahem záznamu, je povinen uplatnit své námitky nejpozději do tří pracovních dnů, jinak se má za to, že s obsahem záznamu souhlasí. Nesouhlasí-li stavbyvedoucí s obsahem záznamu technického dozoru, je povinen uplatnit své námitky nejpozději do tří pracovních dnů, jinak se má za to, že s obsahem záznamu souhlasí.
8. Zhotovitel je povinen vyzvat TD objednatele 3 pracovní dny předem k převímce prací dalším postupem zakrytých. Převímku těchto prací zaznamená technický dozor do stavebního deníku. Práce, které budou předmětem prověření, sdělí technický dozor zhotoviteli v dostatečném předstihu, nejpozději ale prokazatelně 3 pracovní dny před zakrytím. Pokud se TD objednatele nedostaví k převímce prací i přesto, že byl o termínu prokazatelně informován, může zhotovitel v díle pokračovat a práce se považují za převzaté.
9. Zhotovitel vyklidí na své náklady staveniště ve lhůtě do 7 dnů po dokončení díla. Po tomto termínu je zhotovitel oprávněn ponechat na staveništi pouze zařízení a materiály nutné k odstranění vad a nedodělků zjištěných při předání a převzetí díla.
10. V průběhu výstavby díla se budou konat kontrolní dny stavby a kontrolní dny projektu nejméně 1x týdně. Organizaci kontrolních dnů je povinen zajistit zhotovitel, který je rovněž povinen přizvat vyššího investora, tedy Statutární město Ostrava, IČ 008 45 451 (dále jen "Vyšší investor"), jakož i jeho autorský dozor a odborný technický dozor.
11. Zhotovitel se zavazuje akceptovat výkon práva Vyššího investora zajistit si vlastní autorský dozor a odborný technický dozor, jakož i samotný výkon autorského dozoru a odborného technického dozoru a ve sjednaném rozsahu respektovat a umožnit vykonavateli autorského dozoru a odborného technického dozoru jeho řádné provedení a poskytnout nezbytnou součinnost.

12. Zhotovitel je oprávněn odchýlit se, změnit či upravit projektovou dokumentaci pro stavební povolení díla jen za podmínky předchozího písemného souhlasu objednatele. Takovou změnu či úpravu zajistí zhotovitel na své náklady a na svou odpovědnost. Dílo musí být provedeno v souladu se všemi objednatelům předanými podklady.

VII.

Předání díla

1. Zhotovitel vyzve objednatele k předpřejímce nejpozději do dne podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu. Účelem předpřejímky je identifikace případných vad a nedodělků díla. Ve výzvě k předpřejímce bude stanoveno datum a čas konání předpřejímky s časovým předstihem minimálně 10 a maximálně 15 dnů před konáním předpřejímky. O průběhu předpřejímky bude pořízen protokol, který bude podepsán všemi přítomnými účastníky. Objednatel je oprávněn do protokolu uvést nedostatky a vady díla.
2. Jestliže budou zjištěny pouze vady, které nebrání řádnému užívání díla (resp. kterékoliv jeho části), bude tato skutečnost uvedena do protokolu s tím, že tyto nedostatky budou odstraněny v dohodnutém termínu, nejpozději do 20 dnů od podpisu protokolu o předpřejímce, pokud nebude dohodnuto jinak, a platí, že předpřejímka byla ukončena.
3. Budou-li při předpřejímce zjištěny vady bránící řádnému užívání díla (či kterékoliv jeho části), bude jejich soupis uveden do protokolu a účastníci se dohodnou na lhůtě k jejich odstranění. Nedohodnou-li se, je zhotovitel povinen vady bránící řádnému užívání díla odstranit nejpozději do 90 dnů od podpisu protokolu. Ve lhůtě pro odstranění vad je zhotovitel povinen rovněž vyzvat objednatele k nové předpřejímce s oznámením termínu obdobně dle odst. 12 tohoto článku smlouvy, přičemž předmětem předpřejímky bude kontrola odstranění vad podle soupisu vad uvedených v protokolu. V případě podpisu protokolu deklarujícím, že všechny vady bránící řádnému užívání díla byly odstraněny, platí, že předpřejímka byla ukončena.
4. V případě sporu mezi objednatelům a zhotovitelem o vadách a o tom, zda nedostatky zjištěné při předpřejímce jsou takové povahy, že brání řádnému užívání díla, bude dohodou účastníků určen pro jejich posouzení nezávislý odborník v oboru stavebnictví. Nedohodnou-li se účastníci na výběru nezávislého odborníka, bude tento určen losem ze seznamu soudních znalců. Na základě odborného posouzení vybraného odborníka bude soupis nedostatků a vad rozdělen na vady, které brání řádnému užívání díla (či kterékoliv jeho části) a na nedostatky, které nebrání řádnému užívání díla (či kterékoliv jeho části). Všechny vady budou poté uvedeny do nově vyhotoveného protokolu a účastníci se za asistence nezávislého odborníka, pokud to bude nutné, dohodnou na lhůtě pro jejich odstranění za současného dodržení maximálních lhůt uvedených v odst. 1 a 2 tohoto článku. Písemné stanovisko nezávislého odborníka bude pro účastníky závazné. Odměnu nezávislého odborníka hradí smluvní strany rovným dílem. Po vyhotovení protokolu dle tohoto odstavce budou smluvní strany postupovat obdobně, jak je sjednáno v odst. 1 a 2 tohoto článku smlouvy.
5. V případě, že zhotovitel poruší kteroukoliv svou povinnost sjednanou v odstavcích 1 až 4 tohoto článku Smlouvy, je povinen v každém jednotlivém případě uhradit objednateli smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každý i započatý den prodlení do řádného splnění povinnosti dle odstavců 1 až 4 tohoto článku smlouvy.
6. Zhotovitel písemně oznámí objednateli nejpozději 7 dnů předem (zápisem ve stavebním deníku), kdy bude řádně dokončené dílo připraveno k předání. Smluvní strany se na základě tohoto oznámení dohodnou na průběhu předávacího řízení.

7. V případě, že se objednatel z důvodů na jeho straně nedostaví k předávacímu řízení, ačkoliv zhotovitel splnil svoji oznamovací povinnost, stanoví zhotovitel náhradní termín předávacího řízení s tím, že objednatel uhradí zhotoviteli veškeré náklady spojené s opakováním předávacího řízení. V případě, že se objednatel nedostaví ani v náhradním termínu k předávacímu řízení, považuje se dílo za převzaté.
8. Objednatel převezme dílo protokolárně po dokončení. Dílo se považuje za dokončené, i když vykazuje ojedinělé drobné vady a nedodělky, které jednotlivě ani ve vzájemných souvislostech nebrání užívání díla a které budou součástí zápisu o předání a převzetí, a to včetně data, do kterého je zhotovitel povinen je odstranit.
9. Povinnost zhotovitele provést dílo je splněna řádným ukončením a předáním. O této skutečnosti bude sepsán zápis o předání a převzetí, který podepíší osoby, které mohou za smluvní strany jednat ve věcech technických.
10. Úplnost a kvalita provedených prací se bude posuzovat z hlediska úplného dosažení uvedeného účelu s ohledem na platné ČSN a veškeré kvalitativní, hygienické, bezpečnostní, požární, provozní a jiné předpisy a zvyklosti, které jsou nebo mají být zhotoviteli vzhledem k jeho odbornosti známy.
11. Ke dni zahájení přejímacího řízení zajistí zhotovitel veškeré revizní zprávy, atesty, protokoly zkušební a revizní apod., které je povinen dle platných norem ČR a nařízení obstarat při provádění stavebních prací, a které jsou potřebné pro kolaudaci.
12. Smluvní strany se dohodly, že je možné předat dílo postupně po dokončených jednotlivých částech (domech). Konkrétní způsob předání díla bude sjednán ve stavebním deníku.

VIII.

Odpovědnost za vady

1. Zhotovitel poskytne na dílo záruku za jakost v délce:
 - a) **120 měsíců** v případě záručních vad díla souvisejících s:
 - aa) nosnou konstrukcí, tj. základové konstrukce a obvodové stěny spodní stavby, nosná monolitická konstrukce díla (statika stavby),
 - ab) hydroizolací spodní stavby (bílá vana) díla,
 - ac) střešním pláštěm díla,
 - b) **60 měsíců** v případě záručních vad díla neuvedených v písm. a) anebo c) tohoto odstavce,
 - c) v jiné délce dle skutečně poskytnuté záruky dodavatele anebo výrobce na spotřební zboží (**12-24 měsíců**).
2. Záruční doba dle tohoto článku běží ode dne předání díla.
3. Veškeré záruční vady na díle bude objednatel povinen uplatnit u zhotovitele, a to formou písemného oznámení (za písemné oznámení se pro účely tohoto článku považuje i oznámení e-mailem), obsahující specifikaci zjištěné záruční vady. Odesláním tohoto oznámení objednatel požaduje bezplatné odstranění záruční vady.

4. Zhotovitel započne s odstraněním záruční vady do 2 pracovních dnů ode dne doručení písemného oznámení o vadě, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. V případě havárie započne s odstraněním záruční vady do 24 hodin ode dne písemného oznámení, jinak je objednatel oprávněn zajistit odstranění záruční vady na náklady zhotovitele u jiné odborné firmy. Vada bude odstraněna nejpozději do 3 pracovních dnů od započetí prací, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Pro termíny odstraňování záručních vad dle tohoto odstavce budou dále respektovány technologické lhůty a klimatické podmínky pro provádění prací.
5. Zhotovitel je povinen odstranit záruční vadu i v případech, kdy tuto svou povinnost záruční vadu odstranit neuznává. Právo zhotovitele na případnou náhradu škody tím není dotčeno.
6. Oznámení o odstranění záruční vady zhotovitel předá objednateli písemně. Na provedenou opravu v rámci záruky za jakost poskytne zhotovitel záruku za jakost ve stejné délce dle odst. 1 tohoto článku smlouvy.
7. Neodstraní-li zhotovitel záruční vady ve stanovené lhůtě, je objednatel oprávněn pověřit odstraněním záruční vady jiný subjekt nebo odstranit záruční vady sám a zhotovitel je povinen náklady takto vynaložené objednatelem v plné výši uhradit.
8. Obdobným způsobem, jak je popsán pro uplatnění práva ze záruky a pro splnění povinností ze záruky v tomto článku, se bude postupovat v případě uplatnění práva z vadného plnění. Smluvní strany svědčí práva a povinnosti z vadného plnění v souladu se zákonnými ustanoveními občanského zákoníku.
9. V případě, že zhotovitel poruší kteroukoliv svou povinnost sjednanou v tomto článku smlouvy, je povinen v každém jednotlivém případě uhradit objednateli smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý i započatý den prodlení do řádného splnění povinnosti dle tohoto článku smlouvy.

IX.

Odstoupení od smlouvy

1. Smluvní strany se dohodly, že od této smlouvy není žádná ze smluvních stran oprávněna jednostranně odstoupit.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Pokud není dohodnuto jinak, řídí se tato smlouva dle příslušných ustanovení občanského zákoníku.
2. Smluvní strany jsou osvobozeny od zodpovědnosti za nesplnění smluvních závazků (at částečná, nebo úplná), jestliže se tak stane v důsledku vyšší moci.
3. Změnu smlouvy je možné provést jen písemným dodatkem, který schválí obě smluvní strany. Za takové dodatky se považují i změnové listy schválené zástupci pro věci technické obou smluvních stran a smlouvy o provedení klientských změn sjednané mezi objednatelem a klientem prokazatelně předané zhotoviteli.

4. Do doby předání díla objednateli nese zhotovitel nebezpečí škody na zhotovovaném díle, stejně tak i nebezpečí škody (ztráty) na veškerých materiálech, hmotách a zařízeních, které používá a použije k provedení díla. Zhotovitel nese i odpovědnost za škody, způsobené jeho činností, nebo činností jeho subdodavatelů, na majetku objednatele. Stejně tak zhotovitel odpovídá za všechny škody, vzniklé v důsledku provádění díla třetím, na stavbě nezúčastněným, osobám.
Odpovědnost zhotovitele za škody se řídí obecně platnými právními předpisy.
5. Smluvní strany se zavazují považovat za důvěrné veškeré informace a ujednání vyplývající z činnosti smluvních stran dle této smlouvy a nepoužít tyto informace pro jiné účely než pro plnění této smlouvy.
6. Práva a povinnosti ze vztahů vzniklých uzavřením této smlouvy přecházejí i na právní nástupce. Nelze je převádět bez souhlasu obou smluvních stran a Vyššího investora na jiné právní subjekty.
7. Smlouva se vyhotovuje 2x, z toho 1x pro každou ze smluvních stran.
8. Součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
- Příloha č. 1: Projektová dokumentace, stavební povolení, standardy, položkový rozpočet
Příloha č. 2: Harmonogram výstavby
9. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva tak, jak byla sepsána, odpovídá jejich pravé vůli a na důkaz toho připojují své podpisy.


V Praze dne XXXXX


[redacted]
jedenatel
Sdružení BBB Nové Lauby s.r.o.
objednatel

[redacted]
Společnost BAK Bystroň BBP Nové Lauby
BAK stavební společnost, a.s.
zhotovitel

[redacted]
jedenatel
Sdružení BBB Nové Lauby s.r.o.
objednatel

[redacted]
Společnost BAK Bystroň BBP Nové Lauby
BYSTRONŮ Group a.s.
zhotovitel


jednatel
Sdružení BBB Nové Lauby s.r.o.
objednatel


**Společnost BAK Bystroň BBP Nové
Lauby**
BBP Stavby s.r.o.
zhotovitel