

Smlouva o dílo č....

uzavřená dle ustanovení § 2586 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

I. Smluvní strany

1. Simply Invest, rodinné domy s.r.o.

IČ: 289 98 731

se sídlem: Sopečná 160, Tašovice, 360 18 Karlovy Vary

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s. Karlovy Vary

číslo účtu: 4090318319/0800

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Plzni v oddílu C, vložce 24657

jednající panem Viktorem Davidem, jednatelem společnosti

(dále též jako „**Zhotovitel**“)

a

2. Jména:

R.Č.:

Trvale bytem:

(dále též jako „**Objednatel**“)

II. Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je na jedné straně zejména závazek Zhotovitele provést pro Objednatele dílo specifikované v této smlouvě a na druhé straně zejména závazek Objednatele převzít od Zhotovitele dílo provedené dle této smlouvy a zaplatit dohodnutou cenu díla.
2. Smluvní strany se uzavřením této smlouvy zavazují splnit své závazky uvedené v čl. II. odst. 1. této smlouvy jakož i další závazky z této smlouvy vyplývající v souladu s touto smlouvou a s příslušnými právními předpisy.

III. Dílo

1. Dílem dle této smlouvy se rozumí zhotovení stavby rodinného domu v provedení NA KLÍČ (dále též jako „**Standard**“) na pozemku parc.č..... v katastrálním území, PSČ....., okres (dále též jako „**Stavba**“), za podmínek vyplývajících z oběma smluvními stranami odsouhlasené studie (dále též jako „**Studie**“), která tvoří součást této smlouvy. Podrobnější specifikace Stavby bude obsažena v projektové dokumentaci vypracované dle čl. III. odst. 2. této smlouvy.
2. Dílo dle této smlouvy zahrnuje rovněž zhotovení projektové dokumentace nutné pro vydání oprávnění ke zřízení stavby na stavbu popsanou v čl. III. odst. 1. této smlouvy (dále též jako „**Projektová dokumentace**“).
3. Dílo dle této smlouvy dále zahrnuje rovněž zajištění vydání územního rozhodnutí, zajištění získání oprávnění ke zřízení stavby a zajištění získání oprávnění užívat Stavbu jakož i zajištění dalších souvisejících rozhodnutí, revizních zpráv, povolení či souhlasů vztahujících se ke Stavbě v rozsahu

RODINNÉ DOMY POSTAVENÉ PŘÍRODOU

T 608 680 307

E obchod@simplyinvest.cz

W simplyinvest.cz

Simply Invest, rodinné domy s.r.o.
Sopečná 160, 360 18 Karlovy Vary - Tašovice

Objednatel schválene Projektové dokumentace.

4. Součástí díla se stávají další plnění Zhotovitele dohodnutá nad rámec smlouveného rozsahu díla dodatkem k této smlouvě, anebo provedená Zhotovitelem nad rámec smlouveného rozsahu díla na základě požadavků Objednatele zapsaných ve stavebním deníku.

IV.

Provedení díla

1. Stavba bude Zhotovitelem provedena v místě pozemku specifikovaného v čl. III. odst. 1. této smlouvy. Součástí díla popsané v čl. III. odst. 2. a 3. této smlouvy jakož i další součásti díla dle této smlouvy, mající administrativní charakter, budou Zhotovitelem provedeny v provozovnách Zhotovitele či jinde dle povahy jednotlivých plnění a jejich hmotné výsledky budou předány Objednateli.
2. Zhotovitel se zavazuje dokončit Stavbu nejpozději do 200 pracovních dnů ode dne získání oprávnění ke zřízení Stavby, případně dokončení a protokolárního předání podmínek pro Stavbu uvedených v čl. IV. odst. 5. této smlouvy a případných dalších součástí spodní stavby, nejsou-li tyto součásti díla dle této smlouvy, a prokázání dostatečného zajištění finančních prostředků dle čl. VIII. této smlouvy. Stavba je dokončena jejím faktickým zhotovením do stadia způsobilého k započetí s užíváním Stavby. Podmínkou dokončení Stavby není nabytí oprávnění užívat Stavbu ani podání oznámení o záměru započít s užíváním Stavby.
3. Zhotovitel je povinen podat u příslušného stavebního úřadu oznámení o záměru započít s užíváním Stavby nejpozději do 30-ti dnů ode dne dokončení Stavby.
4. Dohodnuté termíny jednotlivých plnění se prodlužují o dobu, po kterou je Objednatel v prodlení s plněním svých peněžitých závazků z této smlouvy, jakož i po dobu, po kterou je dokončení jednotlivých plnění Zhotovitel zpožděno v důsledku:
 - a) zaviněného jednání Objednatele, na jehož nevhodnost byl Objednatel Zhotovitelem písemně upozorněn,
 - b) poskytování jiných plnění Zhotovitelem nad rámec této smlouvy na základě požadavků Objednatele obsažených ve stavebním deníku či v dodatcích k této smlouvě,
 - c) nepříznivých klimatických podmínek znemožňujících provádění Stavby, přičemž tato skutečnost byla zaznamenána ve stavebním deníku, nebo
 - d) Zhotovitelem nezaviněných objektivních skutečností majících vliv na plnění Zhotovitele, zejména vyšší moci či zásahu třetí osoby (poškození, odcizení apod.), přičemž tato skutečnost byla zaznamenána ve stavebním deníku.
5. Zhotovitel není povinen zahájit práce směřující ke zhotovení Stavby dříve, než budou vytvořeny podmínky pro Stavbu, tj. zejména dříve než:
 - a) bude získáno oprávnění ke zřízení Stavby; nebude-li získání oprávnění ke zřízení Stavby zajišťovat Zhotovitel, má se tato podmínka za splněnou poté, kdy Objednatel doloží Zhotoviteli získání oprávnění ke zřízení Stavby,
 - b) v případě změny Projektové dokumentace bude dohodnut rozsah z toho plynoucích plnění Zhotovitele nad rámec díla dohodnutý v této smlouvě, jakož i cena těchto plnění a o těchto změnách bude uzavřen dodatek k této smlouvě,
 - c) budou dokončeny základy pro Stavbu (základová deska resp. podsklepená základová deska), přípojky inženýrských sítí a bude zavezena stavební jáma pro možnost výstavby lešení, není-li toto součástí díla dle této smlouvy,
 - d) bude Objednatel na jeho náklady zajištěna připravenost staveniště Stavby předpokládající zejména splnění následujících podmínek:
 - stavební pozemek a přístupové komunikace musí být připraveny pro dodávku stavebního materiálu Zhotovitelem,

RODINNÉ DOMY POSTAVENÉ PŘÍRODOU

- přístupové komunikace ke stavebnímu pozemku a ke staveništi musí umožňovat průjezd vozidel o hmotnosti 28 t, výšce 4,1 m a délce 18 m bez omezení až ke stropu sklepa resp. k základové desce,
 - možnost instalace stavebního jeřábu minimálně na jedné straně po celé délce Stavby na rovné ploše s odpovídající nosností (cca 4 m od základů, max. 2 m výškového rozdílu mezi stanovištěm jeřábu a horním okrajem základů),
 - možnost bezplatného užívání ploch pro skladování materiálu a pro odstavení vozidel Zhotovitelem, zajištění uzávěr komunikací Objednatelem na jeho náklady,
 - zajištění bezpečného přístupu do sklepa v oblasti domovních dveří resp. dveří vedoucích na terasu; žebřík se za dostačující přístup nepovažuje; to neplatí, není-li objekt podsklepený,
 - zakrytí veškerých výkopů na stavebním pozemku, vypnutí, přeložení či odstranění vedení bránících provedení Stavby, je-li toto Zhotovitelem požadováno,
 - zajištění staveništní přípojky elektrického proudu 25 A ve vzdálenosti do 30 m od staveniště a vodovodní přípojky, přičemž veškeré náklady na spotřebu vody, elektřiny, případně vytápění po dobu provádění Stavby hradí Objednatel; není-li tato podmínka zajištěna Objednatelem, zajistí její splnění Zhotovitel, a to na náklady Objednatele.
- e) Objednatel protokolárně předá Zhotoviteli staveniště Stavby.
6. Bez zbytečného odkladu po splnění podmínek pro Stavbu dle čl. IV. odst. 5. této smlouvy, určí Zhotovitel den zahájení prací směřujících ke zhotovení Stavby a informuje o tom písemně Objednatele. Zhotovitel není povinen akceptovat či zohlednit jakékoli požadavky Objednatele na změnu rozsahu díla dle této smlouvy sdělené Objednatelem Zhotoviteli poté, kdy bude Objednatel informován o dni zahájení prací směřujících ke zhotovení Stavby. Pokud Zhotovitel takové požadavky akceptuje a zohlední, je oprávněn den zahájení prací směřujících ke zhotovení Stavby v přiměřeném rozsahu oddálit.
 7. Zhotovitel je oprávněn provedením díla dle této smlouvy či jeho části pověřit jinou k tomu oprávněnou osobu, čímž nejsou dotčeny závazky Zhotovitele z této smlouvy vyplývající.
 8. Zhotovitel je oprávněn z výrobních důvodů či z důvodů technického pokroku provést změny v provedení a vybavení Stavby, a to za podmínky, že použité materiály či postupy jsou stejné anebo vyšší kvality oproti dohodnuté variantě řešení. Tyto změny nemají vliv na dohodnutou cenu díla, nebude-li smluvními stranami dohodnuto jinak.
 9. Objednatel sám jakož i jím pověřené osoby jsou oprávněni z bezpečnostních důvodů vstupovat na staveniště (tzn. na místo, kde je dílo realizováno) pouze za přítomnosti Zhotovitele či za účasti Zhotovitelem pověřené osoby, přičemž jsou povinni řídit se příslušnými předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a pokyny Zhotovitele.
 10. V době od předání staveniště do předání Stavby Objednateli není Objednatel oprávněn bez souhlasu Zhotovitele provádět na Stavbě ani na pozemku, na němž je Stavba prováděna, žádné stavební úpravy ani jiné práce nebo činnosti, rovněž není oprávněn stěhovat a přemisťovat nábytek, materiál či jiné předměty nebo tyto umisťovat do Stavby nebo na pozemek, na němž je Stavba prováděna.
 11. Má-li být pro realizaci díla dle této smlouvy dle požadavku Objednatele použit nějaký komponent dodaný Objednatelem, je Objednatel povinen řídit se při výběru a dodání takového komponentu doporučeními a pokyny Zhotovitele a dodat tento komponent v kompletním stavu včetně veškerých součástí a příslušenství nezbytných pro jeho instalaci.

V.

Předání Stavby

1. Stavba jako hmotný výsledek díla bude Zhotovitelem předána Objednateli bez zbytečného odkladu po jejím dokončení, přičemž předání Stavby bude potvrzeno vyhotovením předávacího protokolu podepsaného oběma smluvními stranami. Stavba se považuje za dokončenou a způsobilou k předání rovněž tehdy, pokud byly dokončeny veškeré její součásti s výjimkou finální silikonové omítky,

RODINNÉ DOMY POSTAVENÉ PŘÍRODOU

jejímuž provedení brání nepříznivé povětrnostní podmínky; v takovém případě je Zhotovitel povinen tuto část Stavby dokončit bez zbytečného odkladu poté, kdy mu to povětrnostní podmínky umožní.

2. Vykazuje-li Stavba či její součást vady, budou tyto uvedeny v protokolu o předání Stavby.
3. Z důvodu vad je Objednatel oprávněn odmítnout převzetí Stavby pouze tehdy, pokud jde o takové vady, které brání užívání Stavby.
4. Nedojde-li k předání Stavby z důvodů zaviněných Objednatелеm, považuje se Stavba za předanou a převzatou uplynutím lhůty 10 dnů ode dne zápisu o dokončení Stavby ve stavebním deníku. Začne-li Objednatel Stavbu či některé prostory Stavby užívat, považuje se Stavba či její Objednatелеm užívané části za předané a převzaté nejpozději dnem počátku jejich užívání Objednatелеm.
5. V případě sporu smluvních stran ohledně stavu Stavby či její součásti a jejich způsobilosti k předání a převzetí bude tato otázka řešena vyhotovením posudku nezávislého soudního znalce určeného dohodou smluvních stran. Závěr znaleckého posudku v otázce stavu Stavby či její součásti s ohledem na jejich způsobilost k předání a převzetí bude pro obě smluvní strany závazný. Náklady na vyhotovení znaleckého posudku uhradí ta smluvní strana, jejíž stanovisko k otázce způsobilosti k předání a převzetí se dle závěrů znaleckého posudku ukáže být nesprávným.
6. Vady a nedodělky zjištěné a uplatněné u Zhotovitele po předání Stavby se považují za vady reklamační, na které se vztahuje čl. IX. této smlouvy.

VI.

Cena díla

1. Cena díla dle této smlouvy odpovídající popisu vybavení a konstrukce Standard činí celkem Kč včetně daně z přidané hodnoty a je tvořena následujícími položkami:

<i>Specifikace plnění</i>	<i>Cena</i>
stavba dle Standardu a cenové kalkulace ze dnebez DPH	,00 Kč
DPH 15 %	,00 Kč
celkem včetně DPH zaokrouhleno	,00 Kč

2. S ohledem na to, že celková podlahová plocha Stavby činí m², a Stavba je proto v souladu s ustanovením § 48a zákona č. 235/2004 Sb. považována za rodinný dům pro sociální bydlení, vztahuje se na cenu díla dle této smlouvy snížená sazba daně z přidané hodnoty. Dojde-li ke dni uskutečnění zdanitelného plnění dle této smlouvy ke změně zákonné sazby daně z přidané hodnoty oproti její výši platné ke dni uzavření této smlouvy, změni se tímto o částku odpovídající rozdílu daně z přidané hodnoty vypočtené ze základu daně též celková cena díla oproti výši dohodnuté v této smlouvě.
3. Cenu díla je Zhotovitel oprávněn přiměřeně zvýšit oproti její výši dohodnuté v čl. VI. odst. 1. této smlouvy či zvýšené na základě dodatku k této smlouvě a Objednatel je povinen takto zvýšenou cenu díla Zhotoviteli zaplatit, jestliže:
 - a) dojde ke zvýšení hodnoty díla dle této smlouvy v důsledku odsouhlasení Projektové dokumentace v jiném rozsahu a za jiných podmínek, než vyplývá ze Standardu,
 - b) Zhotovitel provedl plnění nad rámec smlouveného rozsahu díla na základě požadavků Objednatele zapsaných ve stavebním deníku nebo
 - c) došlo ke změně předmětu díla na základě požadavku vzneseného ze strany Objednatele po uzavření této smlouvy, přičemž paušální částka zvýšení ceny díla u každé jednotlivé změny požadované Objednatелеm činí 5.000,- Kč + DPH.
4. Uzavřou-li smluvní strany dodatek k této smlouvě, jehož předmětem bude dohoda o dalších plněních Zhotovitele nad rámec smlouveného rozsahu díla, bude předmětem takového dodatku

rovněž dohoda smluvních stran o zvýšení dohodnuté ceny díla.

5. Zhotovitel poskytuje Objednateli záruku pevné ceny díla sjednané touto smlouvou, a to po dobu 10 měsíců ode dne uzavření této smlouvy. Platnost záruky pevné ceny se prodlužuje o dobu, po kterou je Zhotovitel svým zaviněním v prodlení s dokončením Stavby. Za zavinění se považuje též pochybení v podkladech pro územní rozhodnutí a stavební řízení, o které se prodlouží lhůta pro vydání těchto rozhodnutí. Záruka pevné ceny zaniká, nedojde-li nejpozději do sedmi měsíců ode dne uzavření této smlouvy ke splnění podmínek pro Stavbu uvedených v čl. IV. odst. 5. písm. a) a b) této smlouvy anebo nedojde-li nejpozději do osmi měsíců ode dne uzavření této smlouvy ke splnění podmínek pro Stavbu uvedených v čl. IV. odst. 5. písm. c), d) a e) této smlouvy. Zanikne-li záruka pevné ceny před dokončením Stavby a nedohodnou-li se smluvní strany ve lhůtě jednoho měsíce ode dne doručení návrhu Zhotovitele na uzavření dodatku k této smlouvě o změně ceny díla Objednateli jinak, zvyšuje se dohodnutá cena díla na částku odpovídající cenám dle aktuálního ceníku Zhotovitele ke dni dokončení Stavby nebo její jednotlivé části, nejvýše však na částku odpovídající aktuálnímu ceníku ÚRS Praha, a.s.. Dojde-li v souladu s předchozí větou k podstatnému zvýšení ceny díla, za které se považuje zvýšení o více než 30 % oproti ceně díla dohodnuté v této smlouvě, je Objednatel oprávněn od této smlouvy odstoupit. V takovém případě je povinen zaplatit Zhotoviteli vedle dohodnuté ceny za již provedená plnění dle této smlouvy a náhrady nákladů vzniklých Zhotoviteli v souvislosti s dosud neprovedenými plněními dle této smlouvy též odstupné ve výši 10 % z celkové ceny díla dohodnuté v čl. VI. odst. 1. této smlouvy.
6. Cena díla specifikovaná v čl. VI. odst. 1. této smlouvy se sjednává s výhradou nezaručené úplnosti a nezávaznosti ve smyslu ustanovení § 2622 občanského zákoníku.

VII.

Platební podmínky

1. Objednatel je povinen zaplatit Zhotoviteli dohodnutou cenu díla

v těchto splátkách:

- a) **20 000 Kč** bylo uhrazeno před uzavřením této smlouvy jako platba za vypracování Studie
- b) **480 000 Kč** do 10-ti dnů po uzavření této smlouvy,
- c) do 10-ti dnů po dokončení základové desky (spodní stavby) bez hydroizolace
- d) do 10-ti dnů po dokončení hrubé stavby rodinného domu, tj. po provedení montáže Stavby v rozsahu stěn, příček a krovu s pojistnou fólií, bez střešní krytiny, přičemž neumožňují-li nepříznivé povětrnostní podmínky zhotovení krovu, je Objednatel povinen zaplatit Zhotoviteli:
da) část ceny díla ve výši Kč po provedení montáže Stavby v rozsahu stěn a příček
db) část ceny díla ve výši Kč po zhotovení krovu s pojistnou fólií, bez střešní krytiny
- e) do 10-ti dnů po provedení hrubých rozvodů vodo-topo, elektroinstalace a betonových podlah rodinného domu
- f) do 10-ti dnů po provedení záklopů stropů SDK bez stěrkování a malby
- g) do 10-ti dnů po dokončení a předání Stavby Objednateli,
- h) do 10-ti dnů po odstranění vad a nedodělků uvedených v protokolu o předání Stavby.

RODINNÉ DOMY POSTAVENÉ PŘÍRODOU

2. Veškeré splátky dohodnuté ceny díla jsou splatné na základě faktury vystavené Zhotovitelem v souladu s příslušnými právními předpisy a doručené Objednateli.
3. Smluvní strany se dohodly, že splátky ceny díla uvedené v čl. VII. odst. 1. písm. této smlouvy budou hrazeny z hypotečního úvěru poskytnutého Objednateli až do úplného vyčerpání prostředků hypotéky, na případný doplatek budou použity prostředky z vlastních zdrojů Objednatele.

VIII.

Zajištění plateb

1. Zhotovitel není povinen započít s prováděním díla dle této smlouvy a lhůty pro plnění Objednatele dle této smlouvy nezačnou běžet dříve, než mu bude Objednatelem prokázáno dostatečné zajištění splnění peněžitých závazků Objednatele dle této smlouvy.
2. Splnění peněžitých závazků Objednatele se považuje za zajištěné:
 - a) uhradí-li Zhotoviteli cenu díla dle této smlouvy,
 - b) prokáže-li Objednatel Zhotoviteli, že uzavřel smlouvu o úvěru či o půjčce na částku dosahující výše ceny díla dle této smlouvy, jejichž poskytnutí je vázáno účelově na dílo dle této smlouvy, podle které mají být poskytované prostředky uvolněny přímo ve prospěch Zhotovitele za podmínek odpovídajících splatnosti jednotlivých splátek ceny díla dle této smlouvy,
 - c) prokáže-li Objednatel Zhotoviteli, že má na bankovním účtu vedeném na jeho jméno složeny peněžní prostředky ve výši odpovídající ceně díla dle této smlouvy, které jsou vinkulovány ve prospěch Zhotovitele účelově na úhradu ceny díla dle této smlouvy a budou uvolněny ve prospěch Zhotovitele za podmínek odpovídajících splatnosti jednotlivých splátek ceny díla dle této smlouvy,
 - d) prokáže-li Objednatel Zhotoviteli, že na účet notářské či advokátní úschovy složil peněžní prostředky ve výši odpovídající ceně díla dle této smlouvy, které mají být uvolněny ve prospěch Zhotovitele na úhradu ceny díla dle této smlouvy za podmínek odpovídajících splatnosti jednotlivých splátek ceny díla dle této smlouvy, anebo
 - e) prokáže-li Objednatel Zhotoviteli zajištění peněžních prostředků na úhradu ceny díla dle této smlouvy kombinací zajišťovacích prostředků dle písm. a) až d) až do celkové výše odpovídající ceně díla dle této smlouvy.

IX.

Odpovědnost za vady díla, záruka, reklamace

1. Zhotovitel zaručuje, že Stavba bude ke dni jejího dokončení a předání Objednateli vyhovovat příslušným technickým a statickým předpisům a že k tomuto dni nebude postižena vadami, které by snižovaly její hodnotu či způsobilost k obvyklému nebo v této smlouvě dohodnutému účelu užívání.
2. Zhotovitel poskytuje Objednateli záruku na konstrukční systém Stavby v délce 30 let a na ostatní součásti Stavby v délce 60 měsíců. Po stanovenou záruční dobu odpovídá Zhotovitel za to, že dílo bude mít vlastnosti uvedené v Projektové dokumentaci a v příslušných normách a že bude způsobilé k obvyklému nebo v této smlouvě dohodnutému účelu užívání. Záruční doba počíná běžet dnem předání Stavby Objednateli. Zhotovitel prohlašuje, že neexistuje žádná část nebo součást Stavby, na kterou by se vztahovala jiná délka záruky, s výjimkou čl. IX. odst. 3. této smlouvy.
3. Záruka poskytnutá Zhotovitelem se nevztahuje na komponenty tvořící předmět díla dle této smlouvy, na které jejich výrobce nebo dodavatel poskytuje záruku dle vlastních záručních podmínek a k nimž Zhotovitel při předání Stavby protokolárně předá Objednateli příslušné záruční listy. Práva z vad těchto komponentů je Objednatel oprávněn uplatnit výhradně u jejich výrobců nebo dodavatelů, kteří poskytují záruku. Odpovědnost za vady komponentů, za jejichž jakost jejich dodavatelé neposkytují zvláštní záruku, se řídí obecnými ustanoveními příslušných právních předpisů. Záruční doba počíná běžet dnem předání jednotlivých komponentů Objednateli.

RODINNÉ DOMY POSTAVENÉ PŘÍRODOU

4. V případě jakékoli vady Stavby je Objednatel povinen o této skutečnosti písemně informovat Zhotovitele bez zbytečného odkladu po zjištění vady a vyzvat jej k odstranění vady. Není-li reklamáce vyřízena Zhotovitelem v zákonem stanovené lhůtě a je-li odstranění reklamované vady naléhavě nezbytné s ohledem na hrozbu vzniku škody, je Objednatel oprávněn pověřit odstraněním vady Stavby osobu odborně profesionálně způsobilou k tomuto odstranění, je však povinen o tom písemně informovat Zhotovitele dříve, než bude započato s odstraňováním vady Stavby.
5. Nároky z odpovědnosti Zhotovitele za vady díla jakož i ze záruk poskytnutých Zhotovitelem dle této smlouvy zanikají:
 - a) byla-li vada způsobena či zhoršena zanedbáním běžné údržby anebo nevčasnou reklamací,
 - b) byla-li vada způsobena či zhoršena nesplněním zákonné povinnosti bránit vzniku či rozšiřování škod,
 - c) vznikla-li vada v důsledku použitím materiálu, který si Objednatel k provedení díla dodal sám, nebo v důsledku Objednatelům či jím pověřenou osobou prováděných dokončovacích prací,
 - d) neprovede-li Objednatel do dvou měsíců ode dne předání Stavby dokončovací práce související se základy (zejm. zateplení hran základové desky a zamezení zatékání pod konstrukci vrchní stavby), není-li toto součástí díla dle této smlouvy (soupis potřebných dokončovacích prací Zhotovitel protokolárně předá Objednateli při předávání Stavby)
 - e) užívá-li Objednatel Stavbu nebo její komponenty v rozporu s Projektovou dokumentací, s charakterem jejich určení, zejména z hlediska vytápění a užívání místností k tomu určeným účelům, s pokyny Zhotovitele uvedenými v dokumentu „Pokyny pro užívání a udržování staveb“ anebo s obvyklými pravidly užívání nemovitostí pro účely bydlení, nebo
 - f) porušil-li Objednatel svou povinnost uvedenou v čl. IX. odst. 4. této smlouvy
6. Objednatel podpisem této smlouvy potvrzuje, že před uzavřením této smlouvy byl Zhotovitelem informován o právech vyplývajících z vad díla a ze záruky a o podmínkách uplatnění těchto práv.

X.

Práva a povinnosti smluvních stran při provádění díla

1. **Objednatel** je povinen poskytovat Zhotoviteli veškerou součinnost nezbytnou ke splnění závazků Zhotovitele dle této smlouvy. Není-li toto součástí díla dle této smlouvy, je Objednatel zejména povinen:
 - a) řádně a včas učinit veškeré úkony potřebné k získání územního rozhodnutí, stavebního povolení či oprávnění užívat Stavbu jakož i dalších souvisejících rozhodnutí, povolení či souhlasů vztahujících se ke Stavbě, o průběhu souvisejících řízení pravidelně informovat Zhotovitele a bez zbytečného odkladu mu předat veškeré uvedené dokumenty,
 - b) zajistit zhotovení základů, prostupů a vývodů přípojek inženýrských sítí v souladu s dokumenty Zhotovitele předanými Objednateli, zejména s výkresy půdorysu a řezu základů, a dále zajistit naprostou vodorovnost základové desky resp. podsklepené základové desky a její plochost s tolerancí uvedenou v předaných výkresech; v případě porušení této povinnosti je Objednatel povinen zajistit odstranění Zhotovitelem zjištěných a vytčených vad, umožnit Zhotoviteli provedení další kontroly stavu základů a uhradit Zhotoviteli veškeré nutné náklady s tím spojené
 - c) umožnit Zhotoviteli vstup na staveniště a související pozemky Objednatele a jejich bezplatné užívání v rozsahu nezbytném pro provedení díla dle této smlouvy a pro skladování materiálu a zařízení pro realizaci Stavby,
 - d) veškerou komunikaci se Zhotovitelem v průběhu provádění díla dle této smlouvy uskutečňovat prostřednictvím pověřeného technického pracovníka Zhotovitele, jehož jméno bude Objednateli sděleno nejpozději jeden týden přede dnem zahájení prací směřujících ke zhotovení Stavby.
 - e) určit osobu provádějící za Objednatele stavební dozor nad prováděním díla, této osobě udělit plnou moc k výkonu stavebního dozoru, písemně informovat Zhotovitele o tom, jaká osoba byla

RODINNÉ DOMY POSTAVENÉ PŘÍRODOU

k výkonu stavebního dozoru určena a doložit mu plnou moc udělenou takové osobě, to vše bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy, nejpozději však 14 dnů přede dnem zahájení prací směřujících ke zhotovení Stavby určeným Zhotovitelem (neplatí v případě, kdy si Objednatel osobu provádějící za něho stavební dozor nad prováděním díla neurčí).

2. Zhotovitel je povinen provést dílo dle této smlouvy řádně a včas v souladu s příslušnými právními předpisy, technickými normami a pokyny Objednatele a s veškerou odbornou péčí. Zhotovitel je zejména povinen:

- a) nejpozději do 5ti dnů přede dnem předání díla vyzvat Objednatele k jeho účasti na předání díla,
- b) v případě potřeby zajistit zábor veřejných komunikací, omezení provozu dočasným dopravním značením a další opatření nutná k provedení prací směřujících ke zhotovení Stavby při střetu s provozem na veřejných komunikacích; není-li součástí díla dle této smlouvy zajištění oprávnění ke zřízení Stavby, zajišťuje tato opatření Objednatel; v každém případě je Objednatel povinen nad rámec sjednané ceny díla hradit správní poplatky a další náklady spojené s těmito opatřeními,
- c) zachovávat na staveništi čistotu a pořádek a odstraňovat na svůj náklad odpad a nečistoty vzniklé prováděním prací Zhotovitele směřujících ke zhotovení Stavby,
- d) vyklidit staveniště nejpozději do 10 dnů ode dne dokončení Stavby a ponechat na staveništi jen stroje a zařízení popř. materiál potřebné k dokončení finální silikonové omítky dle druhé věty čl. V. odst. 1. této smlouvy nebo k odstranění vad vytčených Objednatelem, a to pouze do doby dokončení omítky a/nebo odstranění vad,
- e) vést ode dne zahájení prací směřujících ke zhotovení Stavby až do odstranění vad Stavby stavební deník, tento uložit u stavbyvedoucího na přístupném místě a na požádání jej předložit Objednateli či jeho zástupci,
- f) zajistit pojištění Stavby po dobu jejího zhotovování „stavebněmontážním pojištěním včetně živlu a krádeže“; povinnost zajištění pojištění Stavby končí dnem předání Stavby Objednateli,
- g) ke dni konečného předání Stavby předat Objednateli doklady související s provedením díla, jimiž jsou projektová dokumentace skutečného provedení Stavby (liší-li se tato od Projektové dokumentace), záruční listy ke komponentům uvedeným v čl. IX. odst. 3. této smlouvy, „Pokyny pro užívání a udržování staveb“ a návody k obsluze zařízení; je-li součástí díla dle této smlouvy též zajištění získání oprávnění užívat Stavbu, je Zhotovitel povinen po získání tohoto oprávnění předat Objednateli kopii veškerých dokumentů předkládaných v příslušném řízení,

XI.

Sankce

1. V případě prodlení Zhotovitele s dokončením Stavby oproti termínu dohodnutému v čl. IV. odst. 2. této smlouvy, je Zhotovitel povinen zaplatit Objednateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení.
2. V případě prodlení Objednatele s úhradou peněžitých plnění dle této smlouvy je Objednatel povinen zaplatit Zhotoviteli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení.

XII.

Odstoupení od smlouvy

1. Objednatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit, poruší-li Zhotovitel podstatným způsobem své závazky z této smlouvy. Za podstatné porušení závazků se přitom považuje stav, kdy:
 - a) Zhotovitel nedbá pokynů Objednatele při vypracování Projektové dokumentace, nejde-li o pokyny zjevně nevhodné, nebo
 - b) Zhotovitel provádí Stavbu v rozporu se schválenou Projektovou dokumentací,a takový nedostatek neodstraní ani ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy byl na něj Objednatelem písemně,

RODINNÉ DOMY POSTAVENÉ PŘÍRODOU

doporučeným dopisem, upozorněn a vyzván k jeho odstranění s upozorněním na možnost odstoupení od smlouvy.

V takovém případě je Objednatel povinen zaplatit Zhotoviteli cenu za již řádně provedená plnění dle této smlouvy. Je však oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 10 % z celkové ceny díla dohodnuté v čl. VI. odst. 1. této smlouvy. Vznikne-li v důsledku protiprávního jednání Zhotovitele potřeba vynaložit vícenáklady na odstranění vadného plnění, které bylo důvodem odstoupení od smlouvy, je Zhotovitel povinen zaplatit Objednateli náhradu takových vícenákladů, maximálně však do výše odpovídající hodnotě nezbytných stavebních prací a dodávek dle aktuálního ceníku ÚRS Praha, a.s.

2. Objednatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit též z jiného důvodu, než je podstatné porušení závazku Zhotovitele dle čl. XII. odst. 1. této smlouvy, anebo bez udání důvodu. V takovém případě je Objednatel povinen zaplatit Zhotoviteli vedle ceny za již provedená plnění dle této smlouvy a náhrady nákladů vzniklých Zhotoviteli v souvislosti s dosud neprovedenými plněními dle této smlouvy též odstupné ve výši 10 % z celkové ceny díla dohodnuté v čl. VI. odst. 1. této smlouvy.
3. Zhotovitel je oprávněn od této smlouvy odstoupit, poruší-li Objednatel podstatným způsobem své závazky z této smlouvy. Za takové podstatné porušení závazků se považuje zejména prodlení Objednatele s úhradou jeho peněžitých závazků dle této smlouvy podobu delší než 30 dnů. V takovém případě je Objednatel povinen zaplatit Zhotoviteli vedle ceny za již provedená plnění dle této smlouvy a náhrady nákladů vzniklých Zhotoviteli v souvislosti s dosud neprovedenými plněními dle této smlouvy též 10 % z celkové ceny díla dohodnuté v čl. VI. odst. 1. této smlouvy jako smluvní pokutu za nesplnění povinností vyplývajících z této smlouvy.
4. Zhotovitel je dále oprávněn od této smlouvy odstoupit, nezajistí-li Objednatel ve lhůtě 36 měsíců ode dne uzavření této smlouvy dostatečnou připravenost staveniště Stavby dle čl. IV. odst. 5. písm. d) této smlouvy anebo nezíská-li Objednatel nejpozději do jednoho roku ode dne uzavření této smlouvy oprávnění ke zřízení Stavby. V takovém případě je Objednatel povinen zaplatit Zhotoviteli cenu za již provedená plnění dle této smlouvy a dále též náhradu nákladů vzniklých Zhotoviteli v souvislosti s dosud neprovedenými plněními dle této smlouvy.
5. Odstoupením od smlouvy nejsou dotčeny nároky smluvních stran z titulu smluvních pokut dohodnutých v této smlouvě. Ujednáními o smluvních pokutách, obsaženými v čl. XII. této smlouvy, nejsou dotčeny nároky smluvních stran z titulu náhrady škody v plné výši.

XIII.

Povinnost mlčenlivosti, ochrana dat, ochrana duševního vlastnictví

1. Smluvní strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o veškerých skutečnostech, informacích a podkladech, o nichž se dozvěděly či které jim byly poskytnuty v souvislosti s uzavřením této smlouvy či s plněním závazků smluvních stran z této smlouvy vyplývajících. Smluvní strany se zavazují tyto skutečnosti, informace a podklady bez souhlasu druhé smluvní strany nezpřístupnit třetím osobám.
2. Objednatel touto smlouvou uděluje Zhotoviteli souhlas se zpracováním veškerých osobních údajů týkajících se Objednatele, s jejich uložením na paměťových médiích a s jejich předáním smluvním partnerům a subdodavatelům Zhotovitele v souvislosti s plněním závazků Zhotovitele dle této smlouvy.
3. Veškeré materiály a podklady jakož i další informace poskytnuté Zhotovitelem Objednateli v souvislosti s provedením díla dle této smlouvy zůstávají duševním vlastnictvím Zhotovitele. Tyto podklady a informace nesmějí být Objednatel bez souhlasu Zhotovitele zveřejněny či jakkoli jinak zpřístupněny jiné osobě a nesmějí být použity jinak než k účelům dohodnutým smluvními stranami.

XIV.

Společná ustanovení

1. Je-li tato smlouva na straně Objednatele uzavřena více osobami, udělují tyto sobě navzájem podpisem této smlouvy plnou moc ke všem úkonům souvisejícím s touto smlouvou a se splněním závazků smluvních stran z této smlouvy vyplývajících.
2. Objednatel se zavazuje veškeré podněty směřující ke změně této smlouvy před jejich předložením statutárním orgánům Zhotovitele projednat s technickými pracovníky Zhotovitele a učinit o tom zápis do stavebního deníku.
3. Jakékoli úkony vedoucí ke změně této smlouvy jsou jménem Zhotovitele oprávněni činit pouze statutární orgány Zhotovitele či jiné osoby zmocněné k tomu Zhotovitelem výslovně na základě zvláštní plné moci. Zástupcem Zhotovitele ve věcech technických je, **Martin Pavlík, email: pavlik@simplyinvest.cz tel: 736 473 355, Martin Kule, email: kule@simplyinvest.cz tel: 774 273 338** jenž jsou oprávněni ke všem úkonům souvisejícím s prováděním Stavby včetně zápisů do stavebního deníku – Zhotovitel je oprávněn jednostranně změnit osobu zástupce v technických věcech, přičemž taková změna je vůči Objednateli účinná dnem písemného oznámení této změny Objednateli. Jiné osoby nejsou oprávněny zavazovat Zhotovitele nad rámec této smlouvy a jakékoli jejich úkony včetně zápisů v montážním deníku či stavebním deníku nezpůsobují změnu podmínek dohodnutých v této smlouvě.
4. Práva a povinnosti Objednatele z této smlouvy přecházejí na právní nástupce Objednatele, jímž se rozumí rovněž osoba, která získá vlastnické právo ke Stavbě na základě smlouvy uzavřené s Objednatelem či jinak.
5. Veškerá práva a povinnosti smluvních stran vyplývající z této smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

XV.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti jejím podpisem oběma smluvními stranami.
2. Tato smlouva se uzavírá ve třech vyhotoveních, z nichž jedno obdrží Objednatel a dvě obdrží Zhotovitel.
3. Tato smlouva může být doplňována či měněna pouze písemnou formou se souhlasem obou smluvních stran.
4. Přílohu této smlouvy tvoří Studie, Cenová kalkulace rodinného domu ze dne, Specifikace ze dne....., popis Standardu.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a že tato odpovídá jejich svobodné a vážné vůli, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V dne

.....

Simply Invest, rodinné domy s.r.o.

RODINNÉ DOMY POSTAVENÉ PŘÍRODOU