

## Smlouva o dílo

Číslo objednatele ..... číslo zhotovitele .....  
o dodávce stavebních prací uzavřená ve shodě se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Smluvní strany

### Objednatel:

název: **Obec Opatovice nad Labem**  
sídlo: Pardubická 160, 533 45 Opatovice nad Labem  
IČ, DIČ: 002 74 011, CZ00274011  
osoba oprávněná jednat: Ing. Pavel Václav Kohout, starosta obce  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Pardubice, č.ú:1205472399/0800  
tel., fax: +420 466 741 081 - 084 (podatelna, ústředna)  
e-mail: [podatelna@opatovicenadlabem.cz](mailto:podatelna@opatovicenadlabem.cz)

### Zhotovitel:

název: **Rec-Hom Prof s.r.o.**  
sídlo: Světova 523/1, Libeň – Praha 8, 180 00  
IČ: 10985387  
zápis v OR: C 351821  
statutární orgán: *Yurii Kost, jednatel*  
mobil, e-mail: +420 775 410 456, e-mail: [ceo@rechomprof.cz](mailto:ceo@rechomprof.cz)  
stavbyvedoucí: Roland Vančó  
mobil, e-mail: +420 776 174 509

uzavírají dnešního dne, měsíce a roku smlouvu o dílo s následujícími ustanoveními

### I. Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je úprava podmínek, za nichž se zhotovitel zavazuje pro objednatele zateplit čelní fasádu obecního domu Opat, tedy instalovat kontaktní zateplení polystyrénovými deskami lepením s mechanickým kotvením.

Zhotovitel se zavazuje provést dílo vlastním jménem na svůj náklad a nebezpečí, a to v době sjednané touto smlouvou a prohlašuje, že disponuje veškerými nezbytnými oprávněními k realizaci předmětu této smlouvy.

### II. Předmět plnění

Předmětem plnění dle této smlouvy je zateplení čelní fasády obecního domu Opat polystyrénovými deskami lepením s mechanickým kotvením ve třech samostatných etapách 3 pravá část a 2 vchod v roce 2025 a 1 levá část se zahrádkou restaurace v jarních měsících roku 2026.

Předmět a rozsah zakázky je vymezen výkazem výměr, které tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její příloha č. 2, aniž musí být její součástí fyzicky. V případě rozporu mezi projektovou dokumentací a oceněným výkazem výměr je rozhodující a nadřazený oceněný výkaz výměr.

### III. Termín plnění

Zhotovitel se zavazuje provést sjednané dílo v termínu:

|                                                          |            |
|----------------------------------------------------------|------------|
| Zahájení prací (na základě výzvy zadavatele)             | 01.10.2025 |
| Nejzazší dokončení prací 1. etapa:                       | 30.11.2025 |
| Nejzazší dokončení prací 2. etapa:                       | 19.12.2025 |
| Nejzazší dokončení prací 3. etapa (celkové doby plnění): | 31.05.2026 |

### IV. Cena díla

Cena za provedení prací v rozsahu dle čl. II je stanovena jako maximální, nejvýše přípustná bez jakýchkoliv podmínek, stanovena k datu předání díla v následujícím členění a výši:

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Cena celkem bez DPH    | 1.137.601,23 Kč        |
| DPH 21 % *)            | 238.896,26 Kč          |
| <b>Cena včetně DPH</b> | <b>1.376.497,49 Kč</b> |

\*) DPH bude účtováno ve výši dle platných daňových předpisů v době fakturace

Cena vychází z nabídkového rozpočtu z nabídky účastníka, podané ke dni 11. 09. 2025, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1, a je platná po celou dobu realizace díla. Cena obsahuje veškeré náklady, které bude nezbytné vynaložit na úspěšné provedení díla.

Jako podklad pro stanovení cen případných změn předmětu díla bude sloužit cenová úroveň odvozená z nabídkové ceny a velikosti příslušné části předmětu díla. Pokud se bude jednat o práce a dodávky přímo v nabídce neobsažené, bude jejich cena stanovena dle ceníku URS verze 2025/II upraveného dle nabídky zhotovitele, podle prací podobných, nebo na základě dohody.

## **V. Financování a placení**

Platební podmínky řeší podrobně článek V. smlouvy o dílo. Zadavatel nebude poskytovat zálohy, úhrada ceny díla bude prováděna na základě měsíčních daňových dokladů vždy do výše 90% smluvní částky jedné každé etapy; konečnou fakturu ve výši 10% smluvní částky jednotlivé etapy vyplývající ze smlouvy o dílo je účastník oprávněn vystavit po převzetí jednotlivé etapy bez vad a nedodělků bránících užívání zadavatelem.

Podkladem pro určení výše úhrady daňových dokladů vystavených objednateli bude vždy vzájemně odsouhlasený zápis o dílčím předání prací a dodávek ve sledovaném období a záznamy ve stavebním deníku, což bude vyjádřeno v % rozestavenosti.

Daňový doklad musí obsahovat číslo smlouvy, název „projektu“, registraci zhotovitele, IČ zhotovitele a objednatele, DIČ zhotovitele a objednatele, název a sídlo zhotovitele a objednatele, předmět dodávky, den odeslání faktury a lhůtu splatnosti, označení banky a číslo účtu, na který má být úhrada provedena, fakturovanou částku rozdělenou na cenu bez DPH a DPH, razítko a podpis zhotovitele. V případě nesouhlasu objednatele s fakturou je tento oprávněn ji se zdůvodněním vrátit.

Splatnost faktur je 21 dnů ode dne doručení na adresu objednatele.

## **VI. Záruční lhůty**

Zhotovitel garantuje provedení všech prací dle platných ČSN a v odpovídající kvalitě. Na provedené práce poskytne záruční lhůtu v trvání 60 měsíců ode dne předání bez vad a nedodělků.

Na výrobky nebo komponenty zabudované do díla, na které jejich výrobce nebo dodavatel poskytuje záruční dobu jinou, se vztahuje tato záruční doba. Záruky platí za podmínek uvedených v platných záručních listech jednotlivých dodavatelů materiálů, výrobků a technologií.

## **VII. Majetkové sankce**

V případě prodlení s termínem dokončení díla vinou na straně zhotovitele činí smluvní pokuta 20 000,- Kč (Korun českých dvacet tisíc) za každý započatý den prodlení.

Za nesplnění termínu odstranění vad a nedodělků stavby činí pokuta 5 000,- Kč za každý den prodlení s odstraněním každé vady nebo každého nedodělku až do dne, kdy budou veškeré závady a nedodělky odstraněny. Nedodělky a vady nebránící užívání díla nezakládají právo na výše uvedené sankce.

Smluvní penále se odečte z konečné faktury za dílo. Úhradou smluvní pokuty nezaniká nárok objednatele na náhradu případné další škody vzniklé v důsledku prodlení zhotovitele.

Objednatel může od smluvní pokuty ustoupit, pokud zhotovitel vadu odstraní v objednatelům požadované lhůtě. Objednatel je oprávněn dát vady a nedodělky odstranit na náklad zhotovitele. V rámci doby záruky na jakost odstraňuje zhotovitel vady bezplatně.

## **VIII. Technické podmínky**

Zhotovitel se zavazuje sjednané dílo provést s odbornou péčí v rozsahu stanoveném zadávacími podklady danými projektem stavby, přitom je povinen dodržet příslušné technické normy vztahující se k prováděnému dílu. Dílo musí být provedeno v souladu s touto smlouvou a nesmí mít nedostatky.

Zhotovitel se zavazuje, že pokud při provádění díla dle ustanovení této smlouvy zjistí z titulu své odbornosti, že pro bezchybné provedení díla co do rozsahu a funkčnosti je nezbytné provést další činnosti, které nejsou specifikovány v předmětu plnění této smlouvy, tyto po předchozí dohodě s objednatelům provede v ceně díla.

Zhotovitel se zavazuje dodat veškerý materiál v 1. jakostní třídě včetně atestu pro Českou republiku.

## **IX. Provádění prací**

Zhotovitel je povinen obstarat veškerý stavební a montážní materiál potřebný k provádění stavby dle projektové dokumentace a veškeré stavební nebo montážní práce provádět v souladu se schválenou projektovou dokumentací, ČSN a předpisy zejména v oblasti BOZP.

V případě, že má být dílčí část zhotoveného díla zakryta nebo má být jinak znemožněn přístup k ní, je zhotovitel povinen vyzvat písemně či e-mailem objednatele min. 3 dny předem k provedení kontroly. Nedostaví-li se objednatel ke kontrole, může zhotovitel pokračovat v provádění díla. Objednatel je povinen kontrolu provést v termínu stanoveném zhotovitelem, aby nedošlo k narušení časového postupu prací.

V případě, že zhotovitel nevyzve objednatele ke kontrole, je povinen na jeho žádost a na své náklady zakryté práce odkrýt.

Seznam prací a konstrukcí, které podléhají kontrole, bude dohodnut při zahájení prací zápisem do stavebního deníku.

Zhotovitel vede ve smyslu platných předpisů stavební deník stavby, který bude založen dnem převzetí staveniště a v průběhu stavby bude trvale přístupný. Do stavebního deníku budou zaznamenány všechny události rozhodné pro plnění zakázky, přičemž zápisy ve stavebním deníku se stávají součástí smlouvy pouze v případě, že budou podepsány osobami oprávněnými jednat ve věci zakázky, dále do něho budou potvrzovány změny a úpravy projektové dokumentace, přejímání prací a potvrzování kvality prováděných prací v průběhu realizace stavby a další rozhodné události pro posouzení plnění smlouvy o dílo.

Lhůty pro vyjádření k zápisu oprávněné strany se stanoví na 3 pracovní dny, jinak se má za to, že obsahem zápisu adresát souhlasí. Zápis oprávněných osob do stavebního deníku může být podkladem pro změnu smlouvy. Zápis do deníku, kterým se vyzývá objednatel k vyjádření bude objednateli neprodleně oznámen lhůtou 3 prac. dnů – lhůta běží od písemného oznámení objednateli.

Objednatel má právo kontroly prováděné stavby a má právo přístupu na staveniště.

Zhotovitel na své náklady projedná a zajistí případné potřebné zábory, dopravní omezení a dopravní značení vztahující se k realizaci zakázky.

Zhotovitel na sebe přejímá zodpovědnost za škody způsobené na zhotoveném díle po celou dobu výstavby, tzn. do převzetí díla objednatelem, stejně tak za škody způsobené stavební činností třetí osobě.

Zhotovitel je povinen na staveništi zachovávat čistotu a pořádek, odstraňovat na své náklady odpady a nečistoty vzniklé prováděním prací. Zhotovitel zajistí neodkladně úklid veřejných komunikací v případech znečištění způsobených činnostmi na stavbě.

Zhotovitel se zavazuje provést veškeré práce s maximálním ohledem na okolí. Veškeré dotčené pozemky budou uvedeny do původního stavu a ihned po dokončení příslušných prací protokolárně předány jednotlivým vlastníkům (uživatelům).

Zhotovitel se zavazuje, že bude respektovat veškeré podmínky předaných stavebních povolení, protokolů o vytyčení podzemních a nadzemních vedení vlastníků dotčených pozemků a zadávacích podkladů daných projektem stavby.

Zhotovitel se zavazuje k zadavatelem vyžádané spolupráci při řešení reklamací a záručních oprav po celou dobu trvání záruční doby stavby.

## **X. Součinnost objednatele**

Objednatel se zavazuje obstarat s dostatečným časovým předstihem příslušná stavební a další povolení požadovaná platnými předpisy. Po dobu nesplnění této povinnosti objednatelem není zhotovitel v prodlení s plněním svých závazků.

Objednatel předá staveniště zhotoviteli v rozsahu obecné zvyklosti.

Objednatel se zavazuje pravidelně se účastnit kontrolních dnů a na tyto dny vysílat svého zplnomocněného zástupce. Zplnomocněný zástupce je oprávněn vykonávat technický dozor nad prováděným dílem a jménem objednatele uzavírat se zhotovitelem nezbytné dohody o řešení sporných otázek spojených s realizací díla.

Objednatel je povinen dostavit se na vyzvání k provedení inspekce u vybraných kontrol nebo zkoušek.

Objednatel je povinen sledovat obsah stavebního deníku a k zápisům připojovat své stanovisko. Nesouhlasí-li objednatel s obsahem záznamu ve stavebním deníku – k zápisům připojí své stanovisko.

Objednatel umožní volný přístup na staveniště a plynulé provádění prací bez omezení třetí osobou. V případě, že dojde k omezení zhotovitele, bude tato skutečnost zapsána do stavebního deníku a o dobu zdržení bude prodloužen termín dokončení.

Objednatel vykonává na stavbě technický dozor a v jeho průběhu sleduje zejména, zda práce jsou prováděny v souladu se smlouvou a projektem podle technických norem a jiných právních předpisů a rozhodnutí veřejnoprávních předpisů a rozhodnutí veřejnoprávních orgánů. Na nedostatky v průběhu prací neprodleně upozorní zápisem do stavebního deníku.

Technický dozor objednatele není oprávněn zasahovat do činnosti zhotovitele, je však oprávněn dát pracovníkům zhotovitele příkaz přerušit práce, pokud odpovědný zástupce zhotovitele není dosažitelný a je-li ohrožena bezpečnost prováděné stavby, život nebo zdraví pracujících na stavbě nebo zhotovitel provádí dílo vadné či v rozporu s požadavky s potřebami objednatele.

## **XI. Předání a převzetí díla**

Zhotovitel splní svoji povinnost realizovat dílo dle uzavřené smlouvy o dílo sepsáním protokolu o předání a převzetí díla. Součástí předání a převzetí je i předání revizních a obdobných zpráv o zkouškách vyhrazených technických zařízení, vyžaduje-li takovou zprávu příslušná technická norma. Nepředložení takové zprávy se považuje za vadu, bránící užívání předmětu díla.

Dílo je považováno za dokončené, a tedy převzato objednatelem tehdy, je-li stavebně dokončeno tak, že je bez vad a nedodělků.

Zhotovitel je povinen objednateli oznámit dokončení díla a navrhovaný termín převzetí písemně alespoň 10 dnů předem.

Zhotovitel vyklidí staveniště do 20-ti dnů po dokončení díla a protokolárně je předá objednateli. O předání díla bude pořízen zápis. V případě, že byly zjištěny drobné vady a nedodělky, nebránící užívání předmětu díla, provede zhotovitel jejich odstranění do 15-ti dnů, nedohodnou-li se účastníci s ohledem na technologické nebo klimatické podmínky na lhůtě jiné. Po odstranění vad a nedodělků sepiší strany dodatek k původnímu zápisu, ve kterém objednatel potvrdí zhotoviteli, že vady a nedodělky byly odstraněny.

Zhotovitel připraví před zahájením přejímacího řízení tyto nezbytné doklady, které se stanou součástí zápisu o předání a převzetí díla:

- protokoly o úspěšně provedených zkouškách, případné revizní zprávy
- stavební deník
- atesty na použitý materiál
- doklady o likvidaci odpadů
- geodetické zaměření stavby včetně geometrického plánu

## **XII. Vady díla**

Odpovědnost za vady díla se řídí ujednáním smluvních stran v této smlouvě a následovně ustanoveními obchodního zákoníku.

Pro uplatnění práva z odpovědnosti za vady díla je nezbytná reklamáce objednatele u zhotovitele nejpozději do konce doby, po kterou zhotovitel odpovídá za vady díly.

Reklamáce musí být uplatněna písemnou formou. Objednatel je povinen vady popsat, případně uvést, jak se projevují a stanovit lhůtu pro jejich odstranění.

V případě, že objednatel uplatní v záruční době nárok z odpovědnosti za vady, je zhotovitel povinen zahájit práce na odstranění vad do 3 pracovních dnů od písemného oznámení vad a práce provést v dohodnuté lhůtě.

Smluvní pokuta za prodlení s termínem nastoupení k odstranění reklamačních vad po jejich nahlášení je 500,-Kč za každý započatý den prodlení.

Zhotovitel se zavazuje odstranit vady na své náklady tak, aby objednateli nevznikly žádné vícenáklady, v opačném případě tyto hradí zhotovitel. Jestliže zhotovitel neodstraní vady ve stanoveném termínu, má objednatel právo odstranit vadu sám na náklady zhotovitele.

O odstranění vad bude sepsán protokol, který podepíší obě smluvní strany. V tomto protokolu, který vystaví zhotovitel, musí být mimo jiné uvedeno:

- jména zástupců obou smluvních stran
- číslo smlouvy o dílo
- datum uplatnění a č.j. reklamáce
- popis a rozsah vady a způsob jejího odstranění
- datum zahájení a ukončení odstranění vady
- celková doba trvání vady (doba od zjištění vady do jejího odstranění)
- vyjádření, zda vada bránila účelu užívání díla

Zhotovitel se zavazuje v případě potřeby dodat objednateli veškeré nové, případně opravené doklady vztahující se k opravené případně vyměněné části (revizní knihy, elektro a jiné revize, atesty certifikáty apod.) potřebné k provozování díla.

## **XIII. Odstoupení od smlouvy**

Objednatel může odstoupit od smlouvy i v případě, že účastník uvedl v nabídce nepravdivě údaje.

Objednatel je povinen na neplnění podstatných povinností zhotovitele písemně upozornit. V případě, že zhotovitel nezjedná nápravu ani v dodatečné lhůtě, může pak objednatel od smlouvy odstoupit.

Zhotovitel je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že objednatel je v prodlení s úhradou řádně vystavené a objednatelem potvrzené faktury, které je delší než 30 dní po lhůtě splatnosti.

Objednatel může odstoupit od smlouvy v případě, že zhotovitel provádí práce neodborně a minimálně jednou byl na tuto skutečnost upozorněn zápisem ve stavebním deníku.

#### **XIV. Ostatní ujednání**

Smlouva nabývá platnosti dnem, kdy je jednomyslné přijetí písemného návrhu smlouvy podepsáno statutárními zástupci zhotovitele a objednatele a účinnosti dnem přidělení dotačních prostředků. V případě nepřidělení dotačních prostředků nenabývá smlouva účinnosti a objednatel má právo zakázku nerealizovat.

Veškeré změny předmětu díla smlouvy musí být provedeny formou písemného dodatku k této smlouvě. Věcná náplň dodatku může být odsouhlasena zápisem do stavebního deníku, který odsouhlasí zmocnění zástupci obou stran. Dodatky musí být postupně číslovány.

Zhotovitel se zavazuje zhotovit a objednatel se zavazuje zhotovené dílo převzít a zaplatit sjednanou cenu ve výši, způsobem a za podmínek uvedených v této smlouvě.

Zhotovitel si je vědom, že je ve smyslu ust. §2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů, povinen poskytnout subjektům provádějícím audit a kontrolu v souvislosti s projektem všechny nezbytné informace a spolupůsobit při výkonu finanční kontroly.

Zhotovitel respektuje a bude respektovat povinnost poskytnutí potřebných podkladů a strpět veškeré kontroly vyplývající z režimu financování projektu.

Zhotovitel respektuje a bude respektovat povinnost archivovat veškerou dokumentaci související s realizací zakázky (vč. účetních a daňových záznamů) po dobu min. 10 let od finančního ukončení projektu.

#### **XV. Závěrečná ustanovení**

Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž po dvou obdrží každý z účastníků.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

Tam, kde nejsou práva a závazky smluvních stran výslovně upraveny, platí ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Této smlouva byla schválena dne 25. 09. 2025 starostou obce Opatovicích nad Labem

Přílohy smlouvy      č.1 – nabídka účastníka podaná ke dni 11. 09. 2025 včetně oceněného rozpočtu

V Opatovicích nad Labem, dne ..... 2025

V ....., dne ..... 2025

.....  
objednatel  
Obec Opatovice nad Labem  
Ing. Pavel Václav Kohout, starosta obce

.....  
zhotovitel  
Rec-Hom Prof s.r.o.  
Yurii Kost, jednatel společnosti