Smlouva o půdní vestavbě družstevních bytů

Článek I.  
Smluvní strany

**Bytové družstvo Březinova 15 Karlín**

se sídlem Březinova 491/15, Karlín, 186 00 Praha 8

IČ: 02734214

číslo bankovního účtu: 268857128/0300

zapsané v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl Dr, vložka 8111

zastoupené předsedou představenstva Jindřichem Jandou

a místopředsedou představenstva Janem Turkem

dále jen „**objednatel**“ na straně jedné

a

**Ing. PETR MOUCHA – stavební, spol. s r. o.**

IČ: 25774638

číslo bankovního účtu: 476439983/0300

se sídlem Argentinská 1139/28, Holešovice, 170 00 Praha 7

zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka č. 69059

zastoupená jednatelem Ing. Petrem Mouchou

dále jen „**zhotovitel**“ na straně druhé

uzavírají níže psaného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2586 a násl. občanského zákoníku

tuto smlouvu

o dílo.

Článek II.  
Úvodní ustanovení

1. Objednatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. č. 645, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 359 m2, jehož součástí je budova čp. 491 s osmi byty (dále jen „**předmětný dům**“), jakož i pozemku parc. č. 646, jenž se správou a provozem předmětného domu funkčně souvisí, vše katastrální území Karlín, obec Praha.
2. Objednatel dále prohlašuje, že jeho členská schůze na svém zasedání konaném dne 16.6.2020 rozhodla provést výstavbu nových družstevních bytů formou půdní vestavby v předmětném domě a jeho rekonstrukci a modernizaci (dále jen „půdní vestavba“). Za tímto účelem pověřila členská schůze představenstvo, aby družstvo, jako objednatel, uzavřelo tuto smlouvu.
3. Strany shodně prohlašují, že spolu dle ustanovení § 572 zák. č. 90/2012 Sb. uzavřeli smlouvu o dalším členském vkladu (dále jen „**smlouva o DČV**“), kterou zhotovitel, jako člen družstva objednatele, převzal povinnost k dalšímu členskému vkladu a k úhradě příspěvku na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice družstevních bytů za účelem úhrady stavebních nákladů na realizaci výstavby specifikované touto smlouvou o půdní vestavbě družstevních bytů.

Článek III.  
Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je závazek zhotovitele provést na svůj náklad a nebezpečí pro objednatele dílo popsané dále touto smlouvou a závazek objednatele toto dílo převzít a zaplatit cenu.
2. Pro účely této smlouvy se dílem rozumí:
   1. vypracování projektové dokumentace pro stavební povolení (dále jen „DSP“), inženýrská činnost směřující k zajištění stanovisek a rozhodnutí dotčených orgánů státní správy potřebných pro vydání stavebního povolení, zajištění vydání stavebního povolení,
   2. realizace výstavby dvou bytů v půdní vestavbě předmětného domu o celkové výměře jejich podlahové plochy 95 m2 stanovené dle § 2 a 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., spočívající v dodávkách stavebních a montážních prací a materiálů, a to v rozsahu a v souladu se stavebním povolením a projektovou dokumentací, jejíž část tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy,
   3. realizace výstavby šesti bytů v půdní vestavbě předmětného domu, spočívající v dodávkách stavebních a montážních prací a materiálů, a to v rozsahu a v souladu se stavebním povolením a projektovou dokumentací, jejíž část tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy; počet těchto bytů se může změnit v závislosti na vypracované DSP dle písm. a) tohoto odstavce,
   4. realizace rekonstrukce a modernizace předmětného domu, spočívající v dodávkách stavebních a montážních prací a materiálů v následujícím rozsahu:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **1.** | **Dodávka a montáž osobního výtahu /OV/ o nosnosti 400 kg, lanového, s výtahovou šachtou umístěného u dvorní fasády v místě schodišťového prostoru domu s nástupní stanicí v úrovni mezipodesty nad 1.NP, spočívající zejména v následujících činnostech:** | | | |
|  | - | Stavební práce: | - veškeré stavební práce a další činnosti potřebné k realizaci výstavby výtahu, a to zejména:  - základ pro osobní výtah;  - dojezd výtahu  - stavební práce ve stanicích, osazení šachetních dveří,  - provedení elektroinstalace vč. rozvaděče, osvětlení podest atd.  - montáž výtahové šachty z tenkostěnných ocelových profilů, opláštění bezpečnostním sklem |
|  | - | Montáž osobního výtahu | | |
|  | - | Doklady ke kolaudaci vč. protokolu o měření hlučnosti provozu výtahu atd. | | |
| **2.** | **Úprava střešního pláště v následujícím rozsahu:** | | | |
|  |  | Rozsah prací: | - demontáž stávající střešní krytiny, latí a případně částí krovu, které jsou staticky narušeny hnilobou či škůdci;  - dodávka a montáž nových částí krovu;  - ošetření celého krovu a latí proti plísním, houbám a škůdcům např. LIGNOFIT, DEKSAN;  - dodávka a montáž pojistné hydroizolace DEKTEN MULTI-PRO;  - dodávka a montáž nového laťování;  - dodání a pokládka nové střešní krytiny taškové na straně do ulice /dle stanoviska MHMP PP/, do dvoru střecha pultová s plechovou krytinou falcovanou z pozink. plechu vč. nátěru 2 x barva Eternal/alt. Folie v barvě dle požadavku OOP MHMP  - montáž nových klempířských prvků střechy z pozink. plechu, spoje letované vč. nátěru  2 x barva Eternal |
| **3.** | **Zateplení podlahy a provedení akustické izolace nad stávajícími byty posledního patra.** | | | |

Rozsah prací: - Demontáž stávajícího souvrství podlahy půdy vč. vyčištění

prostor mezi nosnými trámy stropu

- Výplň mezi nosnými trámy stropu izolací typu Rockwool tl. 100 mm

- Statická opatření pro vyztužení resp. posílení současných stropních trámů

- Nosná konstrukce stropů z IPE nosníků osazena mezi a nad

současné trámy tak, aby tyto nezatěžovala

- Zaklopení VSŽ plechy

- Kročejová izolace tl.50 mm

**-** Pojistná hydroizolace BAUDER tl. 1,2 mm - izolační vana proti zatečení do spodního patra s vytažením cca 30 cm na svislé konstrukce

- Železobetonová deska tl. 80 mm

- Nášlapná vrstva – dlažba, plovoucí podlaha cca 2 cm

**4. Mykologický průzkum a ošetření současných dřevěných konstrukcí (stropní trámy atd.)** **stropu nad posledním patrem**

Rozsah prací: - Vyklizení prostoru budoucí stavby, desinfekce, dezinsekce,

- Kontrola trámové konstrukce po odkrytí souvrství podlahy

půdního prostoru

- Provedení mykologického průzkumu konstrukcí

- Provedení případného posílení stropních trámů

- Ošetření dřevěných prvků fungicidním a insekticidním

prostředkem

- Otlučení omítky a ošetření zdiva

Podrobná specifikace rozsahu prací je uvedena v ***příloze č. 1*** této smlouvy (nemusí být nedílnou součástí smlouvy).

1. Návrh DSP je plně v kompetenci zhotovitele. Zhotovitel zajistí, aby DSP byla v souladu se stanovisky a rozhodnutími dotčených orgánů státní správy. Obě strany se zavazují potvrdit svým souhlasem případné změny DSP vyžádané těmito dotčenými orgány státní správy a takto připravenou DSP předloží zhotovitel se žádostí o vydání stavebního povolení na příslušný stavební úřad. Objednatel se zavazuje posoudit předložený návrh DSP do 10 dnů od jejího předložení zhotovitelem.
2. Ukáže-li se, zejména na základě statického posudku, požadavků orgánů státní správy uvedených v jejich rozhodnutí atd., že zamýšlená stavba není technicky proveditelná nebo proveditelná jen s vynaložením neúměrných nákladů, je zhotovitel oprávněn od této smlouvy odstoupit. V takovém případě každá ze stran nese své náklady doposud v souvislosti s touto smlouvou vynaložené, a zhotovitel nemá nárok na žádnou odměnu za dosud provedené činnosti ani nárok na náhradu dosud vynaložených nákladů. Odstoupením od smlouvy v tomto případě není dotčeno právo objednatele na náhradu škody na předmětném domě způsobené činností zhotovitele.
3. Objednatel je povinen poskytnout zhotoviteli pro účely splnění jeho povinností sjednaných v tomto článku veškerou potřebnou součinnost, zejména umožnit mu v nezbytném rozsahu přístup do prostor předmětného domu souvisejících s provedením díla, povolit v nezbytném rozsahu provedení sond v půdním prostoru a zmocnit jej k jednání s dotčenými orgány státní správy, když i o dílčích výsledcích jednání je zhotovitel povinen objednatele informovat.

Článek IV.  
Cena a platební podmínky

1. Cena díla byla stanovena pevnou částkou na základě dohody stran a činí **15 450 000 Kč** (slovy: Patnáct milionů čtyři sta padesát tisíc korun českých) včetně 15% daně z přidané hodnoty. Cena díla se skládá z:
   1. části ve výši **3 325 000 Kč vč. DPH** za výstavbu **dvou bytů** o celkové výměře podlahové plochy 95 m2 stanovené dle § 2 a 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. v půdní vestavbě předmětného, specifikovanou v čl. III odst. 1. písm. b) této smlouvy,
   2. části ve výši **9 975 000 Kč vč. DPH** za **vypracování DSP a zajištění vydání stavebního** povolení dle čl. III odst. 1. písm. a) této smlouvy a za výstavbu **čtyř bytů** v půdní vestavbě předmětného domu specifikovanou v čl. III odst. 1. písm. c) této smlouvy,
   3. části ve výši **2 150 000 Kč vč. DPH** za realizaci **rekonstrukce a modernizace** předmětného domu dle čl. III odst. 1 písm. d) této smlouvy.

Cena díla je konečná a může být měněna pouze písemnou dohodou smluvních stran, a to na základě dodatku uzavřeného k této smlouvě.

1. Po provedení díla vyčíslí zhotovitel cenu díla fakturami za jednotlivé části ceny díla dle čl. IV. odst. 1. této smlouvy, které předá objednateli.
2. Jednotlivé části ceny díla dle odst. 1 budou uhrazeny následovně:
   1. zhotovitel svoji splatnou pohledávku z titulu části ceny díla dle čl. IV. odst. 1. písm. a) této smlouvy započte proti pohledávce objednatele z titulu jeho nároku na zaplacení mimořádného příspěvku zhotovitele na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice družstevních bytů dle čl. IV. odst. 4 smlouvy o DČV,
   2. zhotovitel svoji splatnou pohledávku z titulu části ceny díla dle čl. IV. odst. 1. písm. b) této smlouvy započte proti pohledávce objednatele z titulu jeho nároku na splnění vkladové povinnosti zhotovitele, jakožto člena družstva, k dalšímu členskému vkladu dle čl. III odst. 3 smlouvy o DČV,
   3. zhotovitel svoji splatnou pohledávku z titulu části ceny díla dle čl. IV. odst. 1. písm. c) této smlouvy započte proti pohledávce objednatele z titulu jeho nároku na zaplacení mimořádného příspěvku zhotovitele na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice družstevních bytů dle čl. IV. odst. 4 smlouvy o DČV.
3. Písemné prohlášení o započtení dle odst. 3, ve smyslu ustanovení § 1982 odst. 1 občanského zákoníku, je zhotovitel povinen připojit ke každé jedné faktuře dle odst. 2.
4. Neprovede-li zhotovitel započtení dle čl. IV. odst. 3. a 4. této smlouvy, je toto započtení oprávněn provést objednatel.

Článek V.  
Místo plnění

1. Místem plnění a předání díla je předmětný dům specifikovaný v čl. II. odst. 1. této smlouvy.

Článek VI.  
Doba plnění

1. Zhotovitel se zavazuje zajistit vydání pravomocného stavebního povolení k výstavbě podle této smlouvy nejpozději do 36 měsíců od podpisu této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že zhotovitel započne s prováděním stavebních prací nejpozději do dvou měsíců ode dne právní moci stavebního povolení. Zahájení stavebních prací oznámí zhotovitel objednateli.
2. Smluvní strany se dohodly, že zhotovitel je povinen dílo dokončit a předat nejpozději do 24 měsíců od zahájení stavebních prací.
3. Zhotovitel má právo požadovat úpravu konečných termínů o dobu:
   1. po kterou nelze pokračovat v provádění díla v důsledku prodlení objednatele s plněním svých povinností stanovených touto smlouvou,
   2. po kterou nelze pokračovat v provádění díla v důsledku vyšší moci.

Článek VII.

Staveniště

1. Po dobu výstavby jsou zhotovitel, jakož i jeho subdodavatelé oprávněni bezplatně užívat půdní prostor určený k vybudování půdní vestavby a část pozemku (v rozsahu nezbytném pro stavební práce), jehož součástí je předmětný dům. Dále je zhotovitel oprávněn jako staveniště užívat veřejnou komunikaci před domem, a to na základě písemného souhlasu a za podmínek stanovených vlastníkem této komunikace. Škody vzniklé nedodržením takto stanovených podmínek, či vzniklé záborem komunikace bez souhlasu jejího vlastníka jdou k tíži zhotovitele. Náklady záboru veřejných prostranství a komunikací jsou součástí ceny díla.
2. Staveniště předává zhotoviteli objednatel. Objednatel je povinen předat zhotoviteli staveniště do 10 dnů ode dne doručení pravomocného stavebního povolení.
3. O předání a převzetí staveniště bude sepsán předávací protokol zachycující stav staveniště v den jeho předání. Bez tohoto protokolu není zhotovitel oprávněn zahájit stavební činnost podle této smlouvy, přičemž za den předání a převzetí staveniště se považuje den, kdy dojde k oboustrannému podpisu protokolu
4. Zhotovitel je povinen užívat staveniště pouze pro účely provádění stavební činnosti podle této smlouvy a při jeho užívání je povinen dodržovat veškeré právní předpisy.
5. Zhotovitel zajistí vhodné zabezpečení staveniště z hlediska bezpečnosti práce a proti škodám způsobených jinému.
6. Zhotovitel není oprávněn využívat staveniště k ubytování osob.
7. Zhotovitel zajistí:
   1. zřízení a likvidace zařízení staveniště včetně zajištění všech souhlasů a povolení k tomu potřebných,
   2. demontáž a ekologickou likvidaci demontovaného materiálu, zařízení a jiného odpadu, a to v souladu s platnými právními předpisy,
   3. uvedení ploch a prostorů dotčených výstavbou do původního stavu,
   4. provedení revizí a zkoušek, předání originálů výchozích revizních zpráv, atestů, prohlášení o shodě, certifikátů, použitých zařízení a materiálů, a to vše v rozsahu dle platných právních předpisů.

Článek VIII.

Povinnosti zhotovitele

Zhotovitel je povinen:

1. provést vestavbu s vynaložením veškeré odborné péče a v obvyklé kvalitě
2. umístit v domě viditelně oznámení o povolení stavby,
3. použít při realizaci díla materiály v souladu se schválenou projektovou dokumentací nebo je po předchozím souhlasu objednatele oprávněn je nahradit takovými, jejichž parametry nebudou snižovat kvalitu té části díla ani díla jako celku,
4. zajistit provedení zkoušek vyžadovaných obecně závaznými předpisy či závaznými částmi platných technických norem, musí-li provedení těchto zkoušek předcházet dokončení díla, resp. jeho části, zajistí zhotovitel provedení zkoušky vlastním nákladem a přizve k jejich provedení objednatele,
5. určit nejpozději v den zahájení stavebních prací kontaktní osobu pro řešení technických věcí (dále též „**stavební technik**“), přičemž jméno, kontaktní telefon a e-mailovou adresu písemně sdělí objednateli. Tento může zapisovat do stavebního deníku jménem zhotovitele, bude sledovat provádění a postup prací, bude stanovovat kontrolní dny, vyzývat objednatele ke kontrole provedených prací a bude řešit veškeré technické záležitosti týkající se prováděného díla ve vztahu k objednateli.

Zhotovitel je povinen vést ode dne převzetí staveniště o pracích, které provádí, stavební deník. Objednatel nebo jeho TDO je oprávněn sledovat obsah deníku a vyjadřovat se k zápisům zhotovitele. Stavební deník bude uložen po dobu provádění prací u stavbyvedoucího. Denní záznamy čitelně zapisuje a podepisuje stavbyvedoucí, popřípadě jeho zástupce v ten den, kdy byly práce provedeny. Osoby, které mohou provádět potřebné záznamy v deníku, jsou i TDO, projektant pověřený výkonem autorského dozoru, dále orgány státního stavebního dohledu, státní správy a památkové péče. Povinnost vést stavební deník končí předáním a převzetím díla.

Zhotovitel odpovídá za veškeré škody jím způsobené v souvislosti s plněním předmětu této smlouvy a za škody způsobené třetím osobám od termínu předání staveniště do termínu dokončení a předání díla včetně likvidace zařízení staveniště.

Zhotovitel se zavazuje dodržovat při provádění stavby veškeré příslušné platné právní předpisy, jakož i ujednání této smlouvy, zejména pak:

* 1. při provádění všech stavebních prací bude zhotovitel dbát na to, aby užívání společných částí domu bylo co nejméně narušeno, aby nebylo podstatně omezováno poskytování služeb a byla udržována čistota v domě denním úklidem,
  2. zhotovitel je povinen stavbu provádět podle platných předpisů bezpečnosti práce a požární ochrany a objednatel je povinen poučit všechny nájemce o případném nebezpečí, vyplývajícím z prováděných prací,
  3. na vlastní náklad instaluje před zahájením stavebních prací stavební elektroměr pro odběr elektrické energie v průběhu stavby a tímto elektroměrem zjištěný odběr el. Energie bude hradit přímo dodavateli elektřiny,
  4. náhradu za spotřebu vody bude zhotovitel po dobu výstavby hradit na výzvu objednatele ve výši rozdílu spotřeby odečtené na hlavním vodoměru oproti spotřebě uvedené na stavebním vodoměru,
  5. dopravovat stavební materiál pokud možno pouze vnější částí budovy, zcela výjimečně může materiál dopravovat vnitřním schodištěm, které po ukončení dopravy uvede do původního stavu (uklidí),
  6. provádět stavební práce zejména v pracovní dny a to od 07:00 do 19:00 hod. v sobotu od 08:00 hod. do 17:00 hod. a v neděli nebo ve dnech pracovního klidu, či o svátcích pouze práce nehlučné a nerušící klid nájemců, nebo jiné práce je-li to nezbytně nutné k odvrácení hrozící škody, nebo k odstranění způsobené škody,
  7. po skončení stavby a předání díla uvede okolí domu do původního stavu, pokud příčinou nastalých změn byla stavba,
  8. je povinen před zahájením prací předat objednateli seznam osob, se kterými je družstvo oprávněno jednat ve věcech stavby,
  9. oznámí objednateli termín odkrytí střechy a zajistí, aby budova byla provizorně zajištěna proti nepříznivému počasí a její odkrytí bylo prováděno po částech,
  10. v případě vzniku škody, nebo nebezpečí vzniku škody, způsobené odkrytím střechy, nebo její části, se zhotovitel zavazuje odstranit škodu, nebo hrozící nebezpečí bez zbytečného odkladu od vzniku škody nebo nebezpečí jejího vzniku,
  11. veškeré škody vzniklé jeho činností se zhotovitel zavazuje odstranit (dát do původního stavu) neprodleně po jejich vzniku, nebo v případě, že tak nebude možno učinit, vzhledem k charakteru poškození, uhradit škodu po dohodě s objednatelem v penězích.

Článek IX.  
Povinnosti objednatele

1. Objednatel bude po celou dobu realizace díla poskytovat zhotoviteli potřebnou součinnost, zejména zúčastňovat se kontrolních dnů stavby, které bude svolávat zhotovitel a dále se bude zúčastňovat jednání, k němuž jej zhotovitel vyzve a bude neprodleně informovat zhotovitele o všech skutečnostech, které mohou ohrozit kvalitu nebo realizační termín prováděného díla.
2. Objednatel je oprávněn ustanovit za sebe zástupce, tzv. technický dozor objednatele (dále též „TDO“), který bude sledovat postup prací, jejich jakost a je oprávněn činit zápisy ve stavebním deníku jménem objednatele a který má právo kdykoli se přesvědčit o tom, zda při provádění stavebních prací jsou dodržovány povinnosti sjednané touto smlouvou a je oprávněni žádat od zhotovitele potřebná vysvětlení, popř. opatření k odstranění vzniklých nedostatků.
3. Ustanovení TDO objednatelem bude písemně oznámeno zhotoviteli nejpozději v den zahájení stavebních prací. Z důvodu bezpečnosti práce má pouze TDO a členové statutárního orgánu objednatele právo vstupovat na místo stavby. V případě potřeby vstupu dalších osob oznámí jejich vstup objednatel zhotoviteli v dostatečném předstihu.
4. Objednatel se zavazuje poskytnout zhotoviteli veškerou potřebnou součinnost, zejména:
   1. umožnit připojení nových bytů na stávající inženýrské sítě v domě (stoupací potrubí),
   2. v případě, že práce mají být provedeny v prostorách stávajícího bytu, je objednatel povinen zhotoviteli vstup do bytu umožnit bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15 dnů od doručení výzvy ke zpřístupnění bytu (např. napojení na stávající rozvody instalací), toto platí pouze u prací, které jsou součástí vzájemně odsouhlasené projektové dokumentace; jiné vyvolané požadavky na práce v prostorách stávajících bytů podléhají souhlasu objednatele.
   3. umožnit přístup a napojení na vodní zdroj a na zdroj elektrické energie 220V/380V pro potřeby stavby na náklady zhotovitele, který se zavazuje instalovat na tyto zdroje potřebné měřiče pro měření spotřeby,
   4. v případě vznesení nároku třetí osoby na náhradu škody způsobené v souvislosti se stavbou předložit zhotoviteli k vyjádření všechny požadavky na náhradu škody dávané do souvislosti se stavbou, a to ještě před její úhradou, přičemž bude respektovat důvodné připomínky zhotovitele k nim,
   5. v případě, že v průběhu stavby dojde mezi smluvními stranami ke sporu, který se nepodaří vyřešit smírnou cestou, vyčkat pravomocného rozhodnutí soudu vydaného ve věci,
   6. poskytnout zhotoviteli součinnost pro účely vydání kolaudačního souhlasu,
   7. zajistí v nezbytném rozsahu přístup do bytů posledního patra před zahájením stavebních prací pro provedení pasportu bytu zhotovitelem (fotodokumentace stavu bytů-trhliny ve fabionech, mapy po zatečení atd.).

Článek X.  
Kontrola a předávání stavebních prací

1. Kontrola zhotovitelem prováděných stavebních prací bude prováděna na kontrolních dnech stavby za účasti zástupce objednatele.
2. Členové statutárního orgánu objednatele jsou oprávněni zúčastňovat se kontrolních dnů.
3. Smluvní strany se dohodly na tom, že zhotovitel je povinen vyzvat telefonicky a e-mailovou zprávou tři pracovní dny předem zástupce objednatele k prověření prací, které mají být při dalším provádění díla zakryty. Souhlas, resp. nesouhlas se zakrytím provedených prací je povinen zástupce objednatele provést zápisem ve stavebním deníku do dvou dnů po obdržení výzvy.
4. Nesplní-li zhotovitel povinnost uvedenou v předchozím odstavci, je povinen umožnit objednateli provedení dodatečné kontroly a nést následky s tím spojené.
5. Nedostaví-li se zástupce objednatele ke kontrole nebo neuvede-li svůj souhlas, či nesouhlas ve stavebním deníku ve sjednané lhůtě, může zhotovitel pokračovat v provádění prací. Jestliže se zástupce objednatele nemohl zúčastnit na kontrole z důvodu překážky, kterou nemohl odvrátit, může bez zbytečného odkladu požadovat provedení dodatečné kontroly, je však povinen zhotoviteli nahradit náklady způsobené opožděním kontroly, pokud kontrola nenašla pochybení.

Článek XI.  
Pojištění, jistota, záruční podmínky, odpovědnost za vady a škody

1. Za škody, které vzniknou prokazatelně porušením právní povinnosti zhotovitele v souvislosti s plněním této smlouvy, odpovídá zhotovitel.
2. Zhotovitel prohlašuje, že je pojištěn proti škodám způsobeným svoji podnikatelskou činností, a to ke krytí pojistné události až do výše 15 000 000,- Kč pro tuto stavbu. Zhotovitel se zavazuje předložit objednateli nejpozději 14 (čtrnáct) dnů před zahájením výstavby dle čl. III. odst. 2. písm. b), c), d) této smlouvy doklad o uzavření pojistné smlouvy ke krytí rizik vyplývajících z výstavby, tj. škod, jež mohou být způsobeny na domě, na zdraví nebo na majetku osob, které užívají jednotky, a toto pojištění udržovat v platnosti po celou dobu trvání výstavby.
3. Zhotovitel se zavazuje složit na účet objednatele jistotu ve výši 500.000 Kč do 14 (čtrnácti) dnů od podpisu této smlouvy (dále jen „jistota“).
4. Složená jistota bude sloužit k zajištění nároku objednatele na případné smluvní pokuty, náhradu škody a jiné nároky vzniklé v souvislosti s plněním této smlouvy. V případě, že v důsledku výstavby dojde ke vzniku škody na domě, na zdraví nebo na majetku osob, které užívají stávající jednotky v domě, budou tyto nároku uspokojeny provedením srážky z jistoty, a to pouze do výše, která nebude kryta pojistným plněním. Jistota nebo její nevyčerpaná část bude vrácena zhotoviteli do 14 dnů ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí případně ode dne vydání kolaudačního souhlasu.
5. Záruka za jakost:
   1. záruční doba na dodané stavební práce se sjednává v délce 60 měsíců,
   2. záruční doba na dodaná zařízení a materiál se sjednává v délce poskytované výrobcem.
6. Záruční doba počíná běžet dnem předání a převzetí díla objednateli nebo jeho zástupci.
7. Zhotovitel se zavazuje, že po dobu záruční doby bude dílo vykazovat vlastnosti stanovené v této smlouvě a/nebo v právních předpisech.

Článek XII.  
Předání a převzetí díla

1. Smluvní strany dohodly, že veškeré již zabudované stavebně konstrukční prvky a materiály jsou vlastnictvím objednatele. Nezabudovaný materiál nacházející se v místě stavby a zařízení staveniště je vlastnictvím zhotovitele. Při tom odpovědnost za zabudovaný materiál zůstává na zhotoviteli do předání a převzetí díla.
2. Dokončené dílo přebírá objednatel, a to protokolární formou o předání a převzetí. Protokol bude obsahovat specifikaci případných vad a nedodělků, které nebudou bránit řádnému užívání díla, včetně termínu sjednaného pro jejich odstranění. V protokolu o předání a převzetí bude vyznačen den, kterým zhotovitel předá a objednatel převezme dokončené dílo. Tímto dnem počíná běžet záruční lhůta. Pokud budou v předávacím protokolu uvedeny vady nebo nedodělky, začíná záruční doba běžet dnem odstranění těchto vad či nedodělků. S vadami bránícímu užívání nebo nedodá-li zhotovitel nějakou revizi, zkoušku nebo prohlášení, nelze dílo převzít.
3. Předání dokončených bytů a osobního výtahu je podmíněno vydáním kolaudačního souhlasu, nebude-li stavební úřad požadovat předávací protokol, jako doklad ke kolaudaci díla. Pokud by stavební úřad požadoval předávací protokol jako doklad ke kolaudaci díla, počíná záruční doba běžet až dnem nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí.
4. Před předáním díla splní zhotovitel následující podmínky:
   1. dokončí všechny dodávky prací a materiálů,
   2. zajistí předepsané revize, zkoušky, certifikáty a prohlášení.
5. Vadou díla není odchylka od projektové dokumentace, která nemění přijaté řešení, funkci, parametry a požadovanou kvalitu.
6. Předání díla se uskutečňuje v místě jeho provádění.
7. Termín předání díla sdělí zhotovitel nejméně 5 dnů předem a nejpozději 2 dny před předáním předloží objednateli seznam a všechny doklady ke kontrole.
8. Součástí protokolu o předání díla je:
   1. stavební deník,
   2. výchozí revizní zpráva elektrické instalace,
   3. protokol o zkouškách,
   4. prohlášení zhotovitele o použitých druzích materiálů (certifikáty, prokázání shody a prohlášení o shodě podle platných právních předpisů),
   5. doklady o ekologické likvidaci odpadů dle platných předpisů.
   6. měření:
      * hluk z výtahu,
      * hluk mezi byty – vedle sebe i nad sebou, kročejová i vzduchová neprůzvučnost

(dle stanovisek dotčených orgánů státní správy).

Článek XIII.  
Vyšší moc

1. Okolnosti vyšší moci jsou takové, které žádná ze smluvních stran nemůže ovlivnit a musí přímo znemožnit činnost zhotovitele směřující ke splnění předmětu této smlouvy.
2. Zhotovitel okamžitě informuje objednatele o existenci vyšší moci. Toto sdělení musí obsahovat údaje o vzniku a druhu okolností.
3. Pokud zhotovitel neučiní sdělení dle předchozího odstavce, nemůže se dovolávat vyšší moci.
4. Dokud přetrvává okolnost vyšší moci, není možné, aby smluvní strany uplatňovaly vzájemná práva a povinnosti. Jestliže trvá tato okolnost déle než 30 dnů, potom se strany do jednoho dalšího týdne dohodnou na dalším postupu.

**Článek XIV.  
Následky nesplnění závazků, smluvní pokuty, odstoupení**

1. Pokud objednatel nesplní své závazky a povinnosti podle této smlouvy spočívající v umožnění zahájení stavby, přestože bude vydáno pravomocné stavební povolení, za předpokladu, že zahájení stavby nebudou bránit objektivní okolnosti nezávislé na vůli objednatele, je objednatel povinen zhotoviteli uhradit účelně vynaložené náklady na odstranění následků porušení těchto povinností a způsobenou škodu. Dále zaplatí zhotoviteli jednorázovou smluvní pokutu ve výši 200.000Kč.
2. Pokud se zhotoviteli nepodaří zajistit pravomocné stavební povolení na do 36 měsíců ode dne uzavření této smlouvy z důvodů, které prokazatelně nejsou na straně zhotovitele (tj. vyšší moc, opakované neposkytování součinnosti ze strany objednatele, nečinnost orgánů státní správy), může od této smlouvy kterákoliv ze stran odstoupit. V tomto případě smluvní strany ponesou své dosud vynaložené náklady samostatně.
3. Pokud se zhotoviteli nepodaří zajistit pravomocné stavební povolení do 36 měsíců ode dne uzavření této smlouvy z důvodů vzniklých na straně zhotovitele, je objednatel oprávněn od smlouvy odstoupit. V takovém případě je objednatel oprávněn požadovat po zhotoviteli smluvní pokutu ve výši 200 000 Kč, přičemž není povinen hradit zhotoviteli jakékoliv finanční náhrady spojené s jeho dosavadní činností, zejména s vypracováním projektu a vyřizováním stavebního povolení.
4. V případě, že zhotovitel nezahájí stavební práce do dvou měsíců od právní moci stavebního povolení, je objednatel oprávněn požadovat po zhotoviteli smluvní pokutu ve výši 1000 Kč za každý den prodlení se zahájením prací a v případě prodlení přesahujícího 90 dnů je objednatel oprávněn od smlouvy odstoupit.
5. V případě prodloužení termínu kolaudace z důvodu spočívajících výhradně na straně objednatele je tento povinen uhradit zhotoviteli prokázanou škodu.
6. V případě, že výstavba nových jednotek a modernizace domu nebude z důvodu vzniklých na straně zhotovitele dokončena do 24 měsíců ode dne vydání pravomocného stavebního povolení, je objednatel oprávněn od této smlouvy odstoupit a/nebo je objednatel oprávněn požadovat po zhotoviteli smluvní pokutu ve výši ve výši 500 000 Kč. Strany se dohodly, že zhotovitel není v prodlení, jestliže toto prodlení bude zaviněno nečinností nebo prodlením orgánu státní správy, ačkoli zhotovitel vyvinul veškerou rozumně požadovatelnou součinnost, aby k tomu nedošlo.
7. Má se za to, že odstoupila-li jedna ze stran od této smlouvy, odstoupila i od smlouvy o DČV specifikované v čl. II odst. 3.

Článek XV.  
Závěrečná ustanovení

**1.** Vzájemné vztahy mezi stranami se řídí příslušnými platnými právními předpisy, zejména pak příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a stavebního zákona.

1. Dodatky k této smlouvě nebo její změny jsou možné výlučně v písemné formě.
2. Využije-li zhotovitel ke splnění závazků z této smlouvy třetí osobu nebo organizaci, odpovídá za ni vůči objednateli, jako by plnil sám.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jeden.
4. Strany této smlouvy shodně prohlašují, že se s jejím textem řádně seznámily, nepovažují jej za neurčitý ani nesrozumitelný, že s ním bez výhrad souhlasí, což v jeho závěru potvrzují svými vlastnoručními podpisy, jež považují za zjevný projev své vážné vůle tuto smlouvu skutečně, nikoli zdánlivě, uzavřít.

V Praze dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020 V Praze dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020

družstvo: člen:

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Bytové družstvo Březinova 15 Karlín** zastoupené předsedou Jindřichem Jandou zastoupené místopředsedou Janem Turkem | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Ing. PETR MOUCHA – stavební, spol. s r. o.** zastoupena jednatelem Ing. Petrem Mouchou |