

# SMLOUVA O DÍLO

uzavřená podle občanského zákoníku č.89/2012 Sb., v platném znění  
(dále jen „Občanský zákoník“)

## I. SMLUVNÍ STRANY

**Objednatel:** Obec Chuchelna  
Chuchelna 296  
513 01 Chuchelna  
zastoupen: Bc. Eva Peštová, starostka  
IČO: 00275760  
Č. účtu: 107773716/0300

**Zhotovitel:** Pavel Udatný  
Loužnice 65  
468 22 Železný Brod  
IČO: 49883909  
DIČ: CZ7601313532  
Č. účtu: 27-0548480257/0100

## II. PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Předmětem smlouvy je provedení stavebních úprav stávajícího bytu v objektu garáže s příslušenstvím na základě ukončeného poptávacího řízení Objednatele na akci:

### **„Rekonstrukce bytu na Bačově, Chuchelna“**

Místem plnění je bytová jednotka v objektu čísla popisného 55 Lhota, p. st. č. 136, k.ú. Lhota Komárov, obec Chuchelna, a to v rozsahu cenové nabídky pro poptávkové řízení ze dne 10.09.2025 (dále jen „**Cenová nabídka**“), která je součástí této Smlouvy o dílo.

Při provádění díla postupuje zhotovitel samostatně.

Zhotovitel potvrzuje, že byl seznámen s rozsahem a povahou díla a jsou mu znány veškeré podmínky jeho realizace podle této smlouvy a disponuje znalostmi a výrobními kapacitami pro realizaci díla.

Dílo bude prováděno v kvalitě platných norem, předpisů a technologických postupů platných ve stavebnictví.

2. Veškeré odchylky od zadání musí být vzájemně dohodnuty a změněny číslovanými dodatky k této Smlouvě.
3. Předmětem smlouvy se rozumí také provedení dalších prací a činností souvisejících s plněním předmětu zakázky a nezbytných pro řádné ukončení díla, a to:

- Zajištění prostoru stavby – staveniště, vybudování zařízení staveniště, případně prostoru pro skládku materiálu a stavební techniky.
- Zajištění bezpečnosti při provádění díla.
- Zajištění čistoty na staveništi a v jeho okolí, včetně úklidu po stavebních pracích.
- Likvidace odpadů a hmot souvisejících s prováděním díla.
- Fotodokumentace průběhu provádění díla.
- Zajištění všech nezbytných zkoušek, atestů a revizí dle ČSN a případných jiných právních nebo technických předpisů platných v době provádění a předání díla, kterými bude prokázáno dosažení předepsané kvality a technických parametrů díla.

### III. CENA ZA DÍLO

1. Cena za dílo byla sjednána jako smluvní cena podle Cenové nabídky
  - cena celkem bez DPH 842.578,- Kč (slovy: osmsetčtyřicetdvapětsetsedmdesátosm korun českých)
  - **cena celkem včetně DPH 21% 1.019.519,- Kč (slovy: jedenmiliondevatenácttisícpětsetdevatenáct korun českých)**
2. Cena díla je cenou pevnou a může být změněna číslovaným dodatkem ke smlouvě jen v případě, budou-li změnou v zadání nebo jiným nařízením ze strany Objednatele změněny podmínky, na základě, kterých byla stanovena cena díla. V takovém případě stanoví Zhotovitel nové ceny za vícepráce či méněpráce, které Objednatel odsouhlasí. Veškeré požadované změny Objednatele budou zapsány a vzájemně potvrzeny ve stavebním deníku a v číslovaném Dodatku ke smlouvě.

### IV. PLATEBNÍ PODMÍNKY, ZPŮSOB PLACENÍ CENY ZA DÍLO

Smluvní strany se dohodly na tomto způsobu placení ceny díla:

1. Po započetí prací bude požadována záloha ve výši 350.000,- Kč bez DPH. Faktura bude vystavena po podepsání smlouvy. Variabilní symbol – číslo faktury.
2. Dílo bude dále placeno formou dílčího plnění, tzn. že Objednatel poskytne Zhotoviteli dílčí platby až do výše 90% z ceny díla průběžně dle skutečného plnění. Vždy bude sepsán a odsouhlasen Objednatelem, resp. osobou vykonávající odborný dohled Objednatele, dílčí předávací protokol, v němž skutečné plnění bude uváděno fakturovaným rozsahem položek obsažených ve výkazu výměru nabídkového rozpočtu. Tato část bude fakturována jako dílčí plnění vč. DPH, se splatností 21 dnů.
3. Po předání a převzetí díla bude vystaven Předávací protokol, na jehož základě bude vyhotovena dofaktura se splatností 21 dnů.

4. V případě výskytu vad, které nebrání předání a převzetí díla, uhradí Objednatel Zhotoviteli 90 % z celkové ceny. Zbývajících 10 % z celkové ceny za dílo zaplatí Objednatel až po odstranění všech vad a nedodělků.

## **V. DOBA K PROVEDENÍ DÍLA**

1. Termín započetí prací – září 2024 - den předání staveniště. Termín dokončení je nejdéle do .....<sup>15.12.2025</sup>..... včetně úklidu staveniště.
2. Lhůta provedení se posune, pokud nebudou příznivé klimatické podmínky, aby nebyla ohrožena kvalita provedených prací. Toto ujednání bude potvrzeno ve stavebním deníku Technickým dozorem investora.

## **VI. SPOLUPŮSOBENÍ OBJEDNATELE**

1. Objednatel se zavazuje poskytovat zhotoviteli spolupůsobení uvedená v této smlouvě a dohodnuté dílčí platby ceny díla v termínech dle článku IV., za podmínek uvedených v této smlouvě převzít a zaplatit zhotoviteli cenu za jeho provedení v termínu dohodnutém.
2. Objednatel se dále zavazuje předat zhotoviteli nejpozději do zahájení stavby staveniště do bezplatného užívání na dobu provádění díla a prosté práv třetích osob, které by zhotoviteli bránily v provádění díla.

## **VII. ZPŮSOB A PODMÍNKY PROVÁDĚNÍ DÍLA**

1. Objednatel současně s předáním staveniště zajistí a předá Zhotoviteli odběrná místa elektrické energie a vody pro provedení díla, z nichž bude možný trvalý odběr potřebného množství a výkonu.
2. Zařízení staveniště si celé zajišťuje Zhotovitel. Náklady na likvidaci zařízení staveniště jsou součástí smluvní ceny.
3. Veřejnoprávní rozhodnutí, stanoviska, eventuální změny rozhodnutí státních orgánů nebo orgánů místní samosprávy, potřebná pro zahájení prací na provedení díla nebo jejichž potřeba vznikne v průběhu provádění díla, obstarává Objednatel.
4. Pověří-li Zhotovitel provedením některých částí díla jiné osoby (subdodavatele), má Zhotovitel odpovědnost, jako by práce prováděl sám. Tito subdodavatelé jsou smluvním partnerem Zhotovitele.

5. Objednatel je oprávněn kontrolovat části díla. Zhotovitel je povinen toto Objednateli umožnit a zapsat do Stavebního deníku, který je Zhotovitel povinen vést ode dne zahájení provádění díla.
6. Předání díla proběhne po dokončení díla ve stanoveném termínu dle čl. V. O předání předmětu díla pořídí smluvní strany písemný zápis. Údaje o nárocích a lhůtách týkající se vad a nedodělků uvedené v tomto zápise, se považují za dohodnuté.
7. Po dokončení prací na celém předmětu díla zhotovitel staveniště vyklidí do 7 dnů.
8. Zhotovitel zajistí a při předávacím a převímacím řízení předá příslušné návody k obsluze zařízení, které jsou součástí díla.
9. Zhotovitel je povinen na vlastní náklady odstranit případné škody na majetku způsobené prováděním díla (plněním Předmětu smlouvy) třetím osobám i Objednateli.
10. Zhotovitel bude provádět denně úklid místa provádění díla po dokončení stavebních a montážních prací.
11. Zhotovitel není oprávněn obtěžovat okolní bytovou zástavbu nadměrným hlukem, zápachem, světlem, prachem apod., v době od 22 hod do 7 hod.

## **VIII. SMLUVNÍ POKUTY**

1. Za nedodržení sjednaného termínu dokončení díla dle této smlouvy zaplatí Zhotovitel Objednateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z ceny díla bez DPH za každý započatý den prodlení.
2. Zhotovitel není v prodlení s termínem dokončení díla dle této smlouvy, pokud došlo k sepsání protokolu o předání a převzetí díla podle čl. VII. odst. 6 této smlouvy a tyto vady, nebo nedodělky Zhotovitel zhojí v náhradním dohodnutém termínu určeném v protokolu o předání a převzetí díla.
3. V případě prodlení Objednatele se zaplacením ceny díla na základě faktury vystavené Zhotovitelem, popř. její části, je Zhotovitel oprávněn po Objednateli požadovat uhrazení smluvní pokuty ve výši 0,05 % z dlužné částky bez DPH za každý započatý den prodlení.
4. Za prodlení s nástupem na odstranění reklamované vady ohlášené způsobem dle této smlouvy je Zhotovitel povinen uhradit Objednateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z ceny díla za každý započatý den prodlení.
5. Uplatněním smluvních pokut dle této smlouvy nezaniká Objednateli, ani Zhotoviteli nárok na případnou náhradu škody v plném rozsahu.
6. Objednatel není v prodlení se zaplacením ceny díla, pokud nedošlo k sepsání protokolu o předání a převzetí díla bez vad a nedodělků z důvodu, že Objednatel odmítl jeho převzetí proto, že dílo má vady nebo nedodělky.

## **IX. ZÁRUKA, ODPOVĚDNOST ZA VADY**

1. Zhotovitel poskytne na zhotovený předmět díla záruku na jakost provedených prací a dodávek 60 měsíců. Záruční lhůta počíná běžet dnem podepsání protokolu o předání a převzetí díla bez vad a nedodělků.
2. Zhotovitel ručí za úplné a kvalitní provedení díla v rozsahu, kvalitě a parametrech stanovených zadávacími podklady, českými normami a touto smlouvou o dílo po celou záruční dobu. Čeho lze dosáhnout uplatněním práva z vadného plnění, toho se lze domáhat i z jiného právního důvodu. Objednatel nemůže uplatnit práva z vadného plnění, které bylo způsobeno použitím podkladů převzatých od Objednatele a Zhotovitel ani při vynaložení veškeré odborné péče nemohl zjistit jejich nevhodnost, případně na ně písemně upozornil Objednatele, ale ten na jejich použití trval.
3. Zhotovitel se zavazuje odstranit bezplatně veškeré vady nebo nedodělků, které existovaly v době předání díla Objednateli a dále vady nebo nedodělků vzniklé na díle, kdykoliv během doby dle odst. 1 tohoto článku ode dne předání celého díla Objednateli. V případě oprávněné reklamace se záruční doba na dílo prodlužuje o dobu počínající datem uplatnění reklamace a končící dnem odstranění reklamované vady Zhotovitelem.
4. Zhotovitel je povinen během záruční doby na svou odpovědnost a náklady:
  - nastoupit na odstranění oprávněné a ohlášené vady k jejímu odstranění nejpozději do 10 dnů ode dne ohlášení, nebude-li v této době dohodnuto písemně jinak,
  - odstranit ve sjednané lhůtě reklamované vady, které vznikly z důvodu vadného plnění Zhotovitele.
5. Ohlášením vady Zhotoviteli se rozumí pro účely této smlouvy odeslání dopisu nebo e-mailu s uplatněnou reklamací Objednatel s tím, že kontakty určené pro reklamaci jsou uvedené v záhlaví této smlouvy.
6. Jestliže Zhotovitel nezačne odstraňovat reklamované vady v termínech dle této smlouvy, má Objednatel právo zajistit si odstranění vady jakoukoliv jinou formou dle svého výběru na náklady Zhotovitele. Toto přitom není důvodem ke ztrátě záruky a rovněž nezaniká právo Objednatele na uplatnění smluvních sankcí.
7. Objednatel je oprávněn podle své volby uplatnit tyto nároky z vad díla:
  - požadovat opravu vadného díla na náklady Zhotovitele v dohodnutých lhůtách;
  - požadovat přiměřenou slevu z ceny díla;
  - odstoupit od smlouvy v případě, že vady na díle znemožňují užívání díla, nebo mají bezprostřední vliv na funkčnost a užívání díla.

## **X. PŘERUŠENÍ NEBO ZASTAVENÍ PRACÍ**

1. Zhotovitel je oprávněn na nezbytně nutnou dobu a v nezbytném rozsahu přerušit prováděcí práce na díle, jestliže požádá Objednatel Zhotovitele o přerušeni nebo zastavení prací. Objednatel tak musí učinit písemně na statutární úrovni.
2. Přerušeni prováděni předmětu díla, z důvodu uvedených v předchozím odstavci, přestávají běžet lhůty přerušeni dotčené. Objednatel je povinen uhradit Zhotoviteli zvýšení prokazatelných nákladů, popřípadě škody tím vyvolané. O rozsahu případných vícenákladů a škod bude vedeno jednání mezi odpovědnými zástupci smluvních stran a o výsledku bude pořízen písemný záznam, který bude sloužit jako podklad pro vyrovnání škod. Zhotovitel je však povinen provést zabezpečovací práce v rozsahu dohodnutém písemně mezi stranami tak, aby bylo zabráněno případným škodám na rozpracovaném díle.

## XI. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

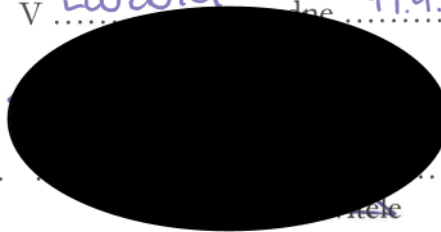
1. Smluvní strany se dohodly na písemné formě této smlouvy s tím, že její obsah může být změněn pouze písemnou dohodou podepsanou osobami oprávněnými jednat ve věcech této smlouvy.
2. Pokud není sjednáno ve smlouvě něco jiného, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
3. Osoby oprávněné k jednání:  
za objednatele ve věcech smluvních: Bc. Eva Peřtová, starostka obce  
ve věcech technických: Petr Coufal, radní obce  
  
za zhotovitele ve věcech smluvních a technických: Pavel Udatný
4. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech, 1x pro Zhotovitele a 2 x pro Objednatele. Každý stejnopis má platnost originálu.

V CHUCHELNĚ dne 18.9.2025 V Loužnici dne 19.9.2025



Za Objednatele

**Obec Chuchelna**  
513 01 Semily



**STAVEBNÍ PRÁCE - SUCHÁ STAVBA**  
**PAVEL UDATNÝ**  
Loužnice 65, 468 22  
IČ: 498 83 909  
DIČ: CZ7601312532  
tel.: 604 668 024

**Příloha:** Cenová nabídka Zhotovitele ze dne 10.09.2025 [stavebkartonynu@seznam.cz](mailto:stavebkartonynu@seznam.cz)

**Doložka:** Uzavření této Smlouvy o dílo schválila Rada obce Chuchelna na svém jednání dne 23.09.2025, usnesením č. R/89/2025.



Obec Chuchelna Bačov Byt

| pol.     | název položky                                                            | jedn. | množ.  | cena / jedn. | cena celkem bez DPH |
|----------|--------------------------------------------------------------------------|-------|--------|--------------|---------------------|
| Rozpočet |                                                                          |       |        |              |                     |
|          | Bourací práce (podlahy + příčky)                                         | tun   | 8,00   | 4000,00      | 36 000 Kč           |
|          | Odvoz Kontajnerů                                                         | kpl   |        |              | 15 000 Kč           |
|          | Izolace proti vodě PVC 1,5mm                                             | m2    | 70,00  | 650,00       | 45 500 Kč           |
|          | Podklad pod izolaci(šterk frakce4/8)                                     | tun   | 6,00   | 2 000,00     | 12 000 Kč           |
|          | Podlahový polystyren EPZ 100mm včetně pokládky                           | m2    | 60,00  | 375,00       | 22 500 Kč           |
|          | Betonáž podlahy beton C20 tl.100mm                                       | m2    | 60,00  | 1 150,00     | 69 000 Kč           |
|          | Nivelace podlahy cementovou stěrkou 10mm                                 | m2    | 60,00  | 500,00       | 30 000 Kč           |
|          | SDK podhled GKFI 12,5mm vč.parozábrany                                   | m2    | 54,80  | 1 250,00     | 68 500 Kč           |
|          | SDK podhled GKFI zelený 12,5mm vč.parozábrany                            | m2    | 6,25   | 1 290,00     | 8 063 Kč            |
|          | Opláštění kominu GKF 15mm                                                | m2    | 10,00  | 1 656,00     | 16 560 Kč           |
|          | Lepená SDK předstěna chodba GKF 12,5mm                                   | m2    | 14,00  | 870,00       | 12 180 Kč           |
|          | Příčka SDK Diamant tl.100mm vč.isolace                                   | m2    | 12,50  | 1 950,00     | 24 375 Kč           |
|          | Opláštění geberitu WC                                                    | kpl   |        |              | 2 500 Kč            |
|          | předstěny koupelna Knauf Diamant                                         | m2    | 20,50  | 1 650,00     | 37 125 Kč           |
|          | předstěny Kuchyň Knauf Diamant                                           | m2    | 6,25   | 1 650,00     | 10 313 Kč           |
|          | Záhozy po elektro a vodě                                                 | kpl   |        |              | 10 000 Kč           |
|          | Úprava stěn (škrábání +penetrace 2x,lepido2x,perlínka,štuk               | m2    | 145,00 | 560,00       | 81 200 Kč           |
|          | Kompletní výmalba bílá barva                                             | m2    | 232,00 | 165,00       | 38 280 Kč           |
|          | Vodoinstalace                                                            | kpl   |        |              | 48 000 Kč           |
|          | Kompletní vybavení koupelny vč.obkladů a dlažby(pan Andrejsek)           | kpl   |        |              | 65 547 Kč           |
|          | Obkladačské práce Koupelna,chodba,kuchyň+instalace zařizovacích předmětů |       |        |              | 72 800 Kč           |
|          | Vinylová podlaha obývací pokoj a ložnice vč lišt                         | m2    | 28,00  | 1 350,00     | 37 800 Kč           |
|          | Obložkové dveře vč.montáže a kování                                      | ks    | 2,00   | 11 380,00    | 22 360 Kč           |
|          | Ošetření rohů s perlínkou                                                | bm    | 28,00  | 200,00       | 5 600 Kč            |
|          | Úprava ostění balkonových dveří                                          | kpl   |        |              | 4 500 Kč            |

