



## Smlouva o dílo

uzavřená § 2586 a násl. Občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů)



MUROP00163BF

č. 100/2019

### Smluvní strany

#### 1. Objednatel:

**Město Roztoky, Městský úřad Roztoky**

IČO: 002 41 610, DIČ: CZ00241610

se sídlem: náměstí 5. května 2, 252 63 Roztoky

zast.: Janem Jakobem, starostou města

tel.: 220 400 212, e-mail: Jakob@roztoky.cz

bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., pobočka Roztoky, č.ú.: 0388041369/0800

(dále jen „objednatel“)

#### 2. Zhotovitel:

**GEMA ART International s.r.o.**

IČO: 07687672, DIČ: CZ07687672

se sídlem: Haštalská 760/27, 110 00 Praha 1

zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 305517

zast.: ve věcech smluvních Ing. Petrem Justou, jednatelem

zast.: ve věcech technických Bc. Petrem Sochorou, stavbyvedoucím

tel.: 220 972 308, e-mail: inpro@gemaart.cz

bankovní spojení: MONETA Money Bank Praha č.ú.219154178/0600

(dále jen „zhotovitel“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 2586 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“) tuto

smlouvu o dílo:  
(dále jen „smlouva“)  
takto:

### I. Účel smlouvy

I.1. Účelem této smlouvy je úprava právních vztahů vzniklých mezi smluvními stranami při zhotovení díla specifikovaného v čl. II této smlouvy zhotovitelem.

### II. Předmět smlouvy

II.1. Předmětem této smlouvy je závazek zhotovitele opravovat a upravovat nemovitosti a movité věci (dále jen „dílo“) na akci **Oprava vstupní části památkově chráněného objektu vily Tiché údolí č. p. 110 v Roztokách** (dále jen „objekt“) a závazek objednatele toto dílo převzít, zaplatit zhotoviteli plnou cenu za jeho provedení a poskytnout zhotoviteli součinnost při plnění dle této smlouvy.

II.2. Dílem se rozumí opravy vstupní části vily Tiché údolí č. p. 110 v Roztokách u Prahy, spočívající v opravě vstupního schodiště (SO 01), opravě konstrukce dřevěné verandy (SO 02), vč. kompletní rekonstrukce skleněných výplní této konstrukce (SO 03) a zbudování nové dešťové kanalizace (SO 04) pro odvod a likvidaci srážkových vod z dešťových svodů objektu vily. Dílo bude provedeno způsobem a v rozsahu dle:

- 1) Projektové dokumentace autorů Ing. Emil Wichs, Ing. Arch. Tomáš Efler Ing. Arch. Martin Čtverák
- 2) Ustanovení Souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru SÚ Roztoky č.j.: MURO 558/2019/Fr ze dne 20. 2. 2019
- 3) Rozhodnutí odb. památkové péče MěÚ Černošice č.j.: MUCE 6551/2017/OSKCR/SF ze dne 30. 1. 2017

Výše uvedené podklady poskytne objednatel ke dni podpisu smlouvy

II.3. Realizace díla bude rozdělena do dvou etap. První etapa bude realizována v r. 2019 a zahrnuje opravu vstupního schodiště (stavební objekt O1). Zbylé stavební objekty, dle čl. II.2 této smlouvy, budou řešeny ve druhé etapě, v roce 2020.

### III. Místo plnění

III.1 Místem plnění díla dle této smlouvy je vila č.p.110 v Tichém údolí, na pozemcích 2191, 2194/1 a 2194/2 k.ú.: 742503 Roztoky u Prahy(dále jen „místo plnění“).

### IV. Doba plnění

IV.1. Zhotovitel se zavazuje dílo zahájit do 30 dnů po podpisu této smlouvy a dokončit jej v čisté, celkové dodací lhůtě 120 kalendářních dnů od zahájení. První etapa dle čl. II.3. této smlouvy bude dokončena nejpozději do 30. 9. 2019, druhá do 30. 9. 2020. Pokud nebude určeno jinak. Dílo bude prováděno za vhodných klimatických podmínek a za nutnosti dodržení případných technologických pauz.

IV.2. Objednatel se zavazuje zhotoviteli zajistit ke splnění závazku dle bodu IV.1 této smlouvy bezprostředně po jejím podpisu přístup k předmětu díla v nezbytném rozsahu pro provedení díla, předat zhotoviteli veškeré věci a dokumentaci nezbytné k provedení díla a dále poskytovat zhotoviteli při provádění díla veškerou potřebnou součinnost.

IV.3. Časový harmonogram provádění díla je přílohou č. 1 této smlouvy.

### V. Cena díla

V.1. Cena díla je stanovena dohodou smluvních stran a kryje provedení díla i veškeré náklady zhotovitele s tímto provedením díla spojené.

V.2. Za provedení díla si smluvní strany dohodly smluvní cenu ve výši 1 805 942,- Kč (slovy: jeden milion osm set pět tisíc devět set čtyřicet dva korun českých) bez DPH. K této ceně náleží DPH (21%) ve výši 379.247,85 Kč. Celková smluvní cena díla vč. DPH pak činí 2.185.189,98 Kč. Jednotlivé části díla jsou pro účely dohody o ceně podrobněji specifikovány v položkovém stavebním rozpočtu v příloze č. 1 této smlouvy.

V.3. Dojde-li při realizaci díla k jakýmkoliv změnám, doplňkům nebo rozšíření předmětu díla dle požadavků objednatele, provede zhotovitel soupis výkazů výměr těchto změn, doplňků nebo rozšíření a tento ocení podle jednotkových cen uvedených v cenové nabídce. Objednatel je povinen tento soupis změn a jejich ocenění uznat jako oprávněný či jej písemně odmítnout. Je-li to nezbytné, je Zhotovitel oprávněn až do schválení víceprací a s nimi spojených vícenákladů práce na díle přerušit. Po tuto dobu není v prodlení s plněním zakázky. V případě odmítnutí těchto nákladů ze strany objednatele není zhotovitel povinen vícepráce na díle provést; případné neprovedení těchto víceprací se nepovažuje za vadné provádění díla zhotovitelem. Znemožní-li neprovedení neschválených víceprací možnost řádného dokončení díla, je zhotovitel oprávněn od této smlouvy odstoupit a objednatel je povinen uhradit rozpracovanost díla ke dni odstoupení od smlouvy. Objednatel je povinen vícepráce uhradit způsobem stanoveným v čl. VI této smlouvy, nebude-li sjednáno jinak.

### VI. Platební podmínky

VI.1. Cena za dílo je splatná po částech, jednotlivé splátky budou objednatelem hrazeny na základě měsíčních faktur vystavených zhotovitelem. Daňové doklady - faktury budou zhotovitelem vystavovány průběžně vždy k pátému dni následujícího měsíce na základě soupisu provedených prací, odsouhlaseného Objednatelem. Pro odsouhlasení soupisu provedených prací dohodly smluvní strany lhůtu 3 pracovních dnů od jeho předložení zhotovitelem; nevyjádří-li se objednatel k předloženému soupisu prací v této lhůtě, má se za to, že objednatel se soupisem bez výhrad souhlasí. Faktury budou obsahovat soupis fakturovaných prací provedených zhotovitelem a budou vystavovány s příslušným DPH.

VI.2. Všechny faktury vystavené zhotovitelem budou mít 21-ti denní lhůtu splatnosti. Lhůta splatnosti se počítá od data doručení faktury objednateli.

VI.3. Datem zaplacení je datum odepsání fakturované částky z účtu Objednatele ve prospěch účtu Zhotovitele.

## VII. Podmínky provedení díla

- VII.1. Zhotovitel je oprávněn přerušit provádění díla v případě, že zjistí při provádění díla skryté překážky, o kterých nebyl objednatelem předem informován nebo které nemohl předem zjistit ani při vynaložení obvyklé péče. O přerušení provádění díla je zhotovitel povinen neprodleně informovat objednatele, zhotovitel současně navrhne změnu díla. O dny, kdy bylo provádění díla zhotovitelem přerušeno, vzniká zhotoviteli nárok na prodloužení termínu dokončení díla. Nedohodnou-li se strany na změně smlouvy v přiměřené lhůtě, může kterákoli z nich od smlouvy odstoupit. Objednatel je povinen uhradit rozpracovanost díla ke dni ukončení smlouvy.
- VII.2. Zhotovitel se zavazuje při plnění předmětu této smlouvy provést všechny odborné práce v odborné kvalitě odborníky s příslušným specializovaným vzděláním.
- VII.3. Zhotovitel vyzve písemně objednatele nejméně pět dní předem k předání a převzetí díla. O předání dokončeného díla bude ve dvou vyhotoveních sepsán a oboustranně potvrzen protokol o předání díla, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení. Dílo se pro účely této smlouvy považuje za dokončené, je-li provedeno v souladu s podmínkami stanovenými touto smlouvou a je-li předáno a převzato v souladu s touto smlouvou. Objednatel nemá právo odmítnout převzetí díla pro drobné vady, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání užívání díla funkčně nebo esteticky, ani jeho užívání podstatným způsobem neomezuje. Dílo se považuje za řádně předané a převzaté rovněž okamžikem, kdy objednatel dílo na základě výzvy zhotovitele protokolárně nepřevzme i přesto, že dílo bylo provedeno řádně dle podmínek této smlouvy a/nebo dílo vykazuje jen drobné vady a nedodělky nebránící jeho užívání. Zhotovitel se zavazuje nejpozději do 10 dnů od předání díla předat objednateli též závěrečnou zprávu s dokumentací skutečného provedení stavby, kterou zhotovitel předá ve dvou listinných vyhotoveních a v digitální verzi. Dnem předání díla přechází nebezpečí škody na díle na objednatele.
- VII.4. Záruční doba díla činí **60 měsíců** a začíná běžet dnem předání a převzetí díla objednatelem. Záruka za jakost se nevztahuje na běžnou údržbu nebo na závady vzniklé nevhodným užíváním díla, zejména pak užíváním díla v rozporu s obvyklým účelem a rovněž se nevztahuje na závady vzniklé v důsledku neodborných zásahů třetích osob mimo zhotovitele. Případné vady díla bude objednatel v průběhu záruční doby reklamovat písemně dopisem zaslaným a doručeným na adresu zhotovitele. Zhotovitel je povinen posoudit oprávněnost vady ve lhůtě do 30 dnů od nahlášení. Zhotovitel bezplatně odstraní reklamovanou vadu opravou v místě zhotovení díla, je-li to technicky realizovatelné, jinak v jiném místě, v dohodnutém termínu, jinak do 60 dnů od uznání vady, pouze v případě, že vadu (reklamací) uzná jako oprávněnou.
- VII.5. Zhotovitel není v prodlení s plněním této smlouvy po dobu, po kterou je objednatel v prodlení s uhrazením ceny díla i za jednotlivou fakturu (průběžnou či zálohovou) dle čl. VI. této smlouvy. Po tuto dobu je zhotovitel oprávněn přerušit provádění díla s tím, že o takto přerušené dny se prodlužuje sjednaný termín dokončení díla; přerušení provádění díla z důvodu prodlení objednatele s úhradou faktury je zhotovitel do 5 pracovních dnů povinen oznámit zhotoviteli.
- VII.6. Objekt, na kterém je realizováno dílo dle čl. II této smlouvy, je funkčním bytovým domem. Stavební práce na opravách jeho vstupní části budou probíhat za plného provozu v objektu. Zhotovitel je povinen učinit taková opatření a organizovat stavbu takovým způsobem, aby nebyla ohrožena bezpečnost obyvatel domu a omezení uživatelských práv nájemníků byla minimalizována na nejnižší možnou míru. Zhotovitel musí zajistit po celou dobu výstavby přístup vozidel IZS k objektu a dále možnost nerušeného svozu komunálního odpadu. Objekt vily č.p. 110 se nachází v parkovém prostředí s výskytem památných stromů. Nedílnou součástí povinností Zhotovitele je ochrana kulturní zeleni před poškozením. Zhotovitel je povinen podniknout na své náklady v tomto směru preventivní opatření, která podléhají schválení Objednatelem. V případě, že k poškození zeleni činností Zhotovitele přeci jen dojde, zajistí Zhotovitel odborné ošetření k eliminaci, či zmírnění důsledků takového poškození.

## VIII. Další práva a povinnosti objednatele

- VIII.1. Objednatel se zavazuje umožnit zhotoviteli nepřetržitý a neomezený přístup k místu plnění. Objednatel umožní zhotoviteli bezplatný přístup ke zdroji elektrické energie a vody a určí odpovědnou osobu (osoby) jako svého zástupce pro komunikaci a spolupráci se zhotovitelem. Objednatel dále umožní zhotoviteli nerušené provádění díla po celou dobu plnění. Bez poskytnutí nebo omezení součinnosti ze strany objednatele nebude možno dílo provést. Na takovou okolnost zhotovitel písemně upozorní objednatele a určí mu lhůtu k poskytnutí součinnosti; uplyne-li tato lhůta marně, má zhotovitel právo podle své volby si buď zajistit náhradní plnění na účet objednatele, anebo, upozornil-li na to objednatele, odstoupit od

smlouvy, také v případě odstoupení zhotovitele od smlouvy je objednatel povinen uhradit rozpracovanost díla ke dni odstoupení od smlouvy. O dobu prodlení s poskytnutím sjednané součinnosti dle tohoto článku se prodlužuje termín pro dokončení díla či jeho části.

- VIII.2. Objednatel je oprávněn provádět průběžnou kontrolu při realizaci díla. Za tímto účelem budou organizovány periodické kontrolní dny stavby. Zhotovitel je povinen umožnit Objednateli přístup na stavbu i mimo tyto dny.

## **IX. Další práva a povinnosti zhotovitele**

- IX.1. Zhotovitel je povinen, vyjma povinností vyplývajících z jiných ustanovení této smlouvy a obecně závazných právních předpisů, zejména:
- a) umožnit oprávněným pracovníkům objednatele a zástupcům památkové péče provádět průběžnou kontrolu díla včetně provádění zápisů do deníku a předávat objednateli kopie zápisů
  - b) při provádění všech prací dodržovat předpisy o bezpečnosti a ochraně života a zdraví pracovníků na stavbě včetně předpisů o požární ochraně. Rovněž prohlašuje, že bude dbát, aby nedocházelo ke škodám na majetku třetích osob.
  - c) Zhotovitel se zavazuje zajistit vlastní dozor nad bezpečností práce ve smyslu platných předpisů a provádět soustavnou kontrolu nad bezpečností práce při činnosti na pracovištích objednatele ve smyslu zákona č. 262/2006 Sb., Zákoníku práce, v platném znění.
- IX.2. Zhotovitel neodpovídá za vady díla, jestliže tyto vady byly způsobeny použitím věcí předaných mu k zpracování objednatelem v případě, že zhotovitel ani při vynaložení odborné péče nevhodnost těchto věcí nemohl zjistit nebo na ně objednatele upozornil a objednatel na jejich použití trval. Zhotovitel rovněž neodpovídá za vady způsobené dodržáním nevhodných pokynů daných mu objednatelem, jestliže zhotovitel na nevhodnost těchto pokynů upozornil a objednatel na jejich dodržení trval nebo jestliže zhotovitel tuto nevhodnost nemohl zjistit.
- IX.3. Zhotovitel si výslovně vyhrazuje právo zajistit si podle potřeb odborné poddodávky (třetí osoby) pro části díla bez navýšení ceny díla. Objednatel s tímto souhlasí s tím, že v případě použití poddodávek odpovídá Zhotovitel za provedení dodávek a prací stejně, jako by je prováděl sám.
- IX.4. Zhotovitel odpovídá za pořádek a čistotu na pracovišti a je povinen na své náklady odstraňovat odpady a nečistoty vzniklé jeho pracemi. Totéž se týká zamezení znečišťování prostor v bezprostředním okolí místa plnění vlivem činnosti zhotovitele. Zhotovitel je povinen zajistit likvidaci odpadů vznikajících při provádění díla v souladu se zák. č.185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcími předpisy.

## **X. Vyšší moc**

- X.1. Zhotovitel není odpovědný za částečné nebo úplné nesplnění smluvní závazků, jestliže se tak stalo v důsledku vyšší moci, přičemž za vyšší moc se pokládají okolnosti, které vznikly po uzavření smlouvy v důsledku stranami nepředvídatelných a neodvratitelných událostí mimořádné povahy a mají bezprostřední vliv na plnění předmětu smlouvy (např. živelné pohromy, nařízený archeol. výzkum apod).
- X.2. Pokud nastoupí vyšší moc, jejíž vliv na plnění této smlouvy není zřejmý, je zhotovitel povinen o jejím vzniku a vlivu na plnění písemně informovat druhou stranu a provést neodkladně taková opatření, aby byly zmírněny, popř. vyloučeny škody jí způsobené a z ní plynoucího neplnění závazků.
- X.3. V případě posunu termínu dokončení díla vlivem vyšší moci či z důvodů na straně objednatele se prodlužuje lhůta ke splnění smluvních povinností o dobu, během které budou následky vyšší moci či důvodů na straně objednatele trvat včetně doby prokazatelně nutné k jejich odstranění.
- X.4. Pokud by vyšší moc způsobila odložení plnění smluvních závazků o více než dva měsíce, zavazují se smluvní strany jednat o dalších opatřeních, resp. o postupu v další realizaci smlouvy.

## **XI. Smluvní pokuty**

- XI.1. Jestliže zhotovitel dokončí dílo po stanoveném termínu dokončení díla, zaplatí smluvní pokutu ve výši 0,05% z ceny díla za každý den prodlení oproti termínu sjednanému v bodě IV.1. této smlouvy.
- XI.2. Objednatel se zavazuje zaplatit zhotoviteli úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý započatý den prodlení s úhradou dílčí nebo konečné faktury.

- XI.3. Smluvní strany sjednávají, že uplatněním práva na zaplacení smluvní pokuty ani její úhradou dle této smlouvy není dotčeno ani omezeno právo na náhradu škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta.

## **XII. Odstoupení od smlouvy**

- XII.1 Objednatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit vedle důvodu uvedeného v čl. VII. 1. této smlouvy v případech, že:

- je zhotovitel v prodlení se započatím provádění díla o více jak 20 dnů a/nebo v případě, že je zhotovitel v prodlení s dokončením díla o více jak 30 dnů a nezjedná nápravu ani do 10 dnů od doručení písemného písemné výzvy Objednatele k nápravě
- Po oprávněné reklamaci Objednatele Zhotovitel bez vážných důvodů reklamované vady neodstraní v dohodnuté lhůtě
- Zhotovitel provádí dílo v rozporu s touto smlouvou a i přes upozornění Objednatele nesjedná v přiměřené době nápravu
- Vůči Zhotoviteli je zahájeno insolvenční řízení, Zhotovitel je v úpadku, na jeho majetek je prohlášen konkurs nebo Zhotovitel vstoupí do likvidace

V případě odstoupení od smlouvy je objednatel povinen uhradit rozpracovanost díla ke dni odstoupení od smlouvy

- XII.2 Zhotovitel je vedle výše, v této smlouvě uvedených důvodů, dále oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že:

- Objednatel je v prodlení s placením jakékoliv platby dle této smlouvy a toto prodlení trvá po dobu delší než 14 dnů po písemném upozornění.
- Objednatel bez vážných důvodů nedodá požadované podklady pro zhotovení díla dle čl. II.2. této smlouvy Zhotoviteli ve lhůtě 14 kalendářních dnů ode dne písemného vyzvání Zadavatele k jejich dodání

V případě odstoupení zhotovitele od smlouvy je objednatel povinen uhradit rozpracovanost díla ke dni odstoupení od smlouvy.

- XII.3 Odstoupení od smlouvy je účinné okamžikem jeho doručení druhé smluvní straně

- XII.4 Stanoví-li strana oprávněná pro dodatečné plnění lhůtu, vzniká právo odstoupit od smlouvy až po jejím marném uplynutí. Jestliže však strana, která je v prodlení, prohlásí, že svůj závazek nesplní, může strana oprávněná odstoupit od smlouvy před uplynutím lhůty dodatečného plnění, kterou stanovila, a to i v případě, že budoucí porušení smlouvy by nebylo podstatné.

- XII.5 Odstoupením od smlouvy smlouva zaniká. Odstoupení od smlouvy se však nedotýká nároku na náhradu škody a zaplacení smluvních pokut, řešení sporů mezi smluvními stranami a jiných ustanovení, která podle projevené vůle stran nebo vzhledem ke své povaze mají trvat i po ukončení smlouvy. Zhotovitelovy závazky za jakost prací, odstraňování vad a nedodělků jím provedených, platí i po jakémkoliv odstoupení od smlouvy, pro část díla, kterou Zhotovitel do takového odstoupení realizoval.

- XII.6 Odstoupí-li některá ze stran od této smlouvy na základě ujednání z této smlouvy vyplývajících, smluvní strany vypořádají své závazky ze smlouvy do 30 dnů od ukončení platnosti smlouvy.

## **XIII. Závěrečná ustanovení**

- XIII.1. Je-li některé ustanovení této smlouvy neplatné, neúčinné, či nevymahatelné, bude tato smlouva platit ve všech ostatních ustanoveních, nevplývá-li z obsahu a povahy smlouvy, že toto ustanovení nelze oddělit. Smluvní strany se zavazují nahradit toto neplatné, neúčinné či nevymahatelné ustanovení ustanovením bezvadným, které je svým obsahem tomuto neplatnému, neúčinnému či nevymahatelnému ustanovení nejbližší.

- XIII.2. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami, smluvní strany výslovně vylučují možnost změny smlouvy jinou než písemnou formou. Smlouva obsahuje 5 stran základního textu a přílohy dle soupisu a vyhotovuje se ve 2 stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze stran obdrží po jednom podepsaném vyhotovení.

- XII.3. Smluvní strany pro účely doručování písemností sjednávají, že písemnost se považuje rovněž za doručenou dnem, kdy bylo převzetí písemnosti smluvní stranou odmítnuto, či písemnost byla doručovatelem vrácena z důvodu, že se adresát (smluvní strana) na adrese nezdržuje, případně pokud

Oprava vstupní části památkově chráněného objektu vily Tiché údolí č. p. 110 v Roztokách

byla písemnost vrácena zpět (např. Českou poštou, s.p.) s poznámkou, že si zásilku adresát (sml. strana) nevyzvedl.

- XIII.4. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- XIII.5. Případné spory, spojené s plněním smlouvy budou řešeny v první řadě vzájemnou dohodou. Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí obecně platnými právními předpisy právního řádu České republiky, přednostně občanským zákoníkem.
- XIII.6 Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Roztoky URM č. xx-5 /19 ze dne 10. 4. 2019. Objednatel rovněž připojuje doložku ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/200 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, kterou stvrzuje, že byly splněny veškeré podmínky pro platnost právního jednání města Roztoky.
- XIII.7 Součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
- 1) Harmonogram stavebních prací
  - 2) Položkový stavební rozpočet

V Roztokách dne 21.4. 2019



objednatel

V Praze dne 24.4. 2019

**GEMA ART INTERNATIONAL s.r.o.**  
Haštalská 27, 110 00 Praha 1, ČESKÁ REPUBLIKA  
Kancelář: Tychonova 272/18, 160 00 Praha 6  
IČO: 07697672  
DIČ: CZ07687672  
Spis. zn.: C 305517 vedená u Městského soudu v Praze

zhotovitel