

ZÁVAZNÝ NÁVRH SMLOUVY O DÍLO

Výběrové řízení na stavební práce „Agroturistika na farmě“

Zadavatel	Biofarma Pod Hájkem s.r.o.
IČO	24736261
Označení dokumentu	P02
Verze	V11
Datum zpracování	6. 8. 2026

I. Smluvní strany

1. Objednatel

Údaj	Hodnota
Obchodní firma	Biofarma Pod Hájkem s.r.o.
Sídlo	Horní Branná 117, 512 36 Horní Branná
IČO	24736261
DIČ	CZ699003051
Zastoupená	Ing. Hanou Řehořkovou, prokuristkou
E-mail	bio-klub@volny.cz
Bankovní spojení	2301147670/2010

2. Zhotovitel

Údaj	Doplní účastník před podpisem a vložením do nabídky
Obchodní firma / jméno	
Sídlo / místo podnikání	
IČO	
DIČ	
Plátce DPH	ANO / NE
Zastoupený	
Kontaktní osoba	
Telefon a e-mail	
Bankovní spojení	

II. Předmět smlouvy

Zhotovitel se zavazuje na svůj náklad a nebezpečí řádně provést dílo „Agroturistika na farmě“ v rozsahu zadávací dokumentace, technické specifikace, oceněného soupisu prací, přehledu oken a dveří, obrazových podkladů P06 a své nabídky. Místem plnění je Chata Pod Hájkem, Horní Branná 422, k. ú. Horní Branná, okres Semily. Objednatel se zavazuje řádně dokončené a převzaté plnění zaplatit.

Cena zahrnuje veškeré práce, materiály, dodávky, dopravu, montáž, manipulaci, pomocné konstrukce, ochranná opatření, zkoušky, revize, doklady, odvoz a odstranění odpadu, úklid a související dokončovací práce.

III. Závazný rozsah, etapy a odložená účinnost

Etapa	Obsah	Režim
A	Okna, dveře; opláštění a zateplení	Závazná součást smlouvy; zahájení po nabytí účinnosti smlouvy na písemnou výzvu objednatele.
B	Balkon a venkovní schodiště	Závazná součást smlouvy; zahájení po nabytí účinnosti smlouvy na písemnou výzvu objednatele.
C	WC a koupelna	Závazná součást smlouvy; zahájení po nabytí účinnosti smlouvy na písemnou výzvu objednatele.

Etapa	Obsah	Režim
		výzvu objednatele.
D	Lodžie, podlahy, svítidla a malby	Závazná součást smlouvy; zahájení po nabytí účinnosti smlouvy na písemnou výzvu objednatele.
E	Plynový kotel	Závazná součást smlouvy; zahájení po nabytí účinnosti smlouvy na písemnou výzvu objednatele.

Předmětem smlouvy je celý rozsah etap A–E uvedený v zadávací dokumentaci a oceněném P04. Všechny etapy jsou uzavřením této smlouvy sjednány jako závazné; jejich členění slouží výhradně k provoznímu harmonogramu, samostatnému předání a fakturaci. Objednatel není oprávněn bez přípustného písemného smluvního postupu libovolně vypustit některou etapu nebo přesouvat cenu mezi etapami.

Smlouva nabývá platnosti podpisem obou stran. Je uzavírána s odloženou účinností a nabývá účinnosti dnem doručení písemného oznámení objednatele zhotoviteli, že byla uzavřena a nabyla účinnosti Dohoda o poskytnutí dotace mezi objednatelem a SZIF a byly splněny podmínky projektu pro zahájení plnění. Oznámení nesmí být datováno ani doručeno před dnem účinnosti této Dohody. Nebude-li oznámení doručeno do 18 měsíců od podpisu smlouvy, smlouva bez dalšího zaniká; žádná strana nemá nárok na ušlý zisk, náhradu rezervované kapacity ani jinou kompenzaci, s výjimkou vrácení případně poskytnutého plnění.

Před nabytím účinnosti smlouvy nesmí zhotovitel pro tuto zakázku objednat specifický materiál, zadat zakázkovou výrobu, zahájit práce ani provést jakýkoli úkon na místě plnění. Po nabytí účinnosti smlouvy je zhotovitel povinen provést celý rozsah etap A–E; jednotlivé etapy zahájí na základě písemných výzev objednatele podle článku V.

IV. Cena díla

Cena	Kč
Etapa A bez DPH	
Etapa B bez DPH	
Etapa C bez DPH	
Etapa D bez DPH	
Etapa E bez DPH	
Celková cena bez DPH	
DPH	
Celková cena včetně DPH	

Ceny etap a jednotkové ceny z oceněného soupisu P04 jsou pevné po celou dobu trvání účinné smlouvy. Zvýšení cen materiálů, mezd, dopravy nebo dodacích lhůt samo nezakládá nárok na zvýšení ceny. Změna ceny je možná pouze písemným dodatkem v případech dovolených právními předpisy, pravidly SZIF a touto smlouvou.

V. Doba plnění a organizace

Etapa	Maximální počet kalendářních dnů provozního uzavření
A	40
B	6
C	14
D	22
E	5

Po nabytí účinnosti smlouvy doručí objednatel zhotoviteli písemnou výzvu k zahájení každé etapy A–E. Výzva určí datum předání pracoviště, plánované dny provozního uzavření a nejzazší den dokončení etapy; bude doručena

zpravidla nejméně 30 kalendářních dnů před prvním dnem uzavření, nedohodnou-li se strany písemně jinak. Zhotovitel do 3 pracovních dnů potvrdí harmonogram nebo navrhne odůvodněnou úpravu, která nesmí překročit maximální dobu uzavření. Písemná výzva určuje pouze termín a nemění závazný rozsah ani cenu etapy. Před zahájením každé etapy zhotovitel oddělí přípravu prováděnou mimo místo plnění od dnů úplného provozního uzavření; jakýkoli úkon na místě plnění může být naplánován pouze do dnů, kdy je provozovna uzavřena hostům.

Provozním uzavřením se rozumí každý kalendářní den, v němž je z důvodu jakéhokoli úkonu souvisejícího s realizací díla nutné provozovnu uzavřít hostům. Po dobu, kdy je provozovna otevřena hostům nebo probíhá její běžný provoz, nesmí zhotovitel v objektu, na objektu, v lodžii ani v bezprostředně navazujícím provozním zázemí provádět žádné práce ani úkony. Zákaz se vztahuje také na zaměření, dovoz a manipulaci s materiálem, přípravu a zabezpečení pracoviště, kontrolní a dokončovací práce, odstraňování vad a úklid. Nelze provádět ani práce označené jako bezpečné, nerušící nebo neomezuující provoz.

Do limitu provozního uzavření se nezapočítává pouze příprava prováděná mimo místo plnění a bez jakéhokoli zásahu do provozu objektu, zejména technické zpracování, předložení a schválení podkladů, objednání a výroba výrobků a jejich přeprava mimo místo plnění. Každý den, v němž je z důvodu kteréhokoli úkonu na místě plnění nutné provozovnu uzavřít, se započítává jako celý den, i kdyby činnost probíhala jen po část dne; při přerušení uzavření se jednotlivé dny sčítají. Zhotovitel musí v maximální době uvedené v tabulce dokončit všechny práce a úkony na místě plnění včetně odstranění vad, odvozu materiálu a závěrečného úklidu. Provoz lze obnovit až po úplném ukončení všech prací dané etapy a uvedení objektu do stavu umožňujícího bezpečné a obvyklé užívání hosty. Po obnovení provozu nesmí v objektu, na objektu ani v jeho provozním zázemí pokračovat žádné práce.

Provozní přestávka mezi etapami není prodloužením objednatele a nezakládá nárok na úhradu prostojů. Maximální dobu provozního uzavření lze prodloužit pouze o prokazatelné prodloužení objednatele, objednatelům požadovanou změnu, vyšší moc nebo mimořádnou nepředvídatelnou událost objektivně znemožňující práce; důvod a rozsah prodloužení musí být písemně zaznamenány.

Je-li uzavřena Dohoda se SZIF nebo jiný závazný dokument stanovující termín projektu, musí být celý rozsah etap A–E dokončen, převzat a způsobilý k fakturaci nejpozději 90 kalendářních dnů před termínem pro podání Žádosti o platbu uvedeným v Dohodě nebo její schválené změně.

VI. Výrobky, technické doklady a změny

Zhotovitel vybírá konkrétní výrobky, materiály a systémy. Všechny musí splnit P03 a P05, odpovídat umístění a orientačnímu vymezení v P06, být nové, vzájemně kompatibilní a vhodné pro určené prostředí. P06 není výrobním ani prováděcím výkresem.

Nejpozději před objednáním, výrobou nebo zabudováním významného výrobku předloží zhotovitel technický list, prohlášení o vlastnostech nebo shodě, výpočet či jiný doklad podle povahy výrobku. U zakázkových ocelových konstrukcí předloží výrobní a kotevní návrh a statický výpočet; u oken a dveří výpočet nebo doklad hodnot U_w a U_d pro konkrétní skladbu; u fasádního dřevěného obkladu doklad o druhu dřeviny, tloušťce, vlhkosti a vhodnosti pro venkovní provětrávanou fasádu.

Objednatel se vyjádří bez zbytečného odkladu, zpravidla do 5 pracovních dnů. Bez doložení splnění minima nesmí být výrobek objednán ani zabudován. Souhlas objednatele nepřenáší odpovědnost za správnost řešení na objednatele.

Změna oproti doloženému a schválenému výrobku je možná pouze před jeho zabudováním a po novém doložení všech požadavků, bez zvýšení ceny a bez snížení kvality.

VII. Provádění díla a poddodavatelé

Zhotovitel odpovídá za koordinaci všech profesí a za poddodavatele, jako by plnil sám. Regulované a vyhrazené činnosti budou provádět osoby s požadovaným oprávněním a odbornou způsobilostí. Prokazoval-li zhotovitel kvalifikaci prostřednictvím jiné osoby, předloží její kvalifikační doklady a podepsaný závazek nejpozději před zahájením prací, k nimž se prokazovaná kvalifikace vztahuje; bez předchozího doložení a písemného odsouhlasení objednatel nesmějí být dotčené práce zahájeny. Nejpozději před předáním prvního pracoviště zhotovitel označí osobu odpovědnou za odborné vedení realizace.

Zhotovitel chrání objekt, vybavení, rozvody a okolní plochy, udržuje pořádek a zajistí bezpečnost. Objekt nesmí po demontáži oken, dveří nebo opláštění zůstat nezabezpečený proti povětrnosti nebo neoprávněnému vstupu. Zakrývané vrstvy budou před zakrytím zkontrolovány a fotograficky zdokumentovány.

Nového poddodavatele zhotovitel předem písemně oznámí objednateli. Osobu, jejímž prostřednictvím byla prokázána kvalifikace, lze z vážných provozních, personálních, kapacitních nebo jiných objektivních důvodů nahradit pouze s předchozím písemným souhlasem objednatele a pouze osobou, která splňuje příslušnou část kvalifikace nejméně ve stejném rozsahu jako osoba původní.

Zhotovitel předloží objednateli doklady o kvalifikaci nové osoby a její podepsaný písemný závazek před zahájením prací prováděných touto osobou. Do udělení písemného souhlasu objednatele nesmí nová osoba příslušnou část plnění provádět. Změnou nesmí dojít ke změně ceny díla, rozsahu plnění, požadované kvality ani sjednaných termínů. Odpovědnost zhotovitele za řádné provedení celého díla zůstává změnou nedotčena.

VIII. Fakturace a platby

Zálohy se neposkytují. Každá etapa A–E tvoří samostatný fakturační celek a může být fakturována až po úplném dokončení a písemném převzetí. Průběžná, měsíční nebo dílčí fakturace uvnitř etapy není přípustná. Nedokončená část etapy nemůže být fakturována. Objednání, výroba nebo pouhé dodání materiálu na místo nezakládají právo na fakturaci.

Splatnost řádné faktury je 30 kalendářních dnů od doručení. Faktura musí obsahovat zákonné náležitosti, název projektu, označení dokončené etapy a cenu této etapy podle smlouvy a oceněného soupisu prací. Přílohou faktury bude soupis skutečně provedených prací a dodávek a předávací protokol příslušné etapy podepsaný oběma smluvními stranami. Objednatel může zadržet pouze část ceny odpovídající vadnému, nedokončenému nebo nedoloženému plnění.

IX. Předání a převzetí

Zhotovitel oznámí připravenost k převzetí nejméně 3 pracovní dny předem. Plnění je předáno výhradně podpisem písemného předávacího protokolu. Objednatel může převzít plnění s drobnými vadami nebránícími bezpečnému a obvyklému užívání; může odmítnout převzetí při nedokončení, závažných vadách, nesplnění technických parametrů nebo chybějících revizích a podstatných dokladech.

Při předání zhotovitel odevzdá podle povahy plnění technické listy, prohlášení o vlastnostech nebo shodě, návody, záruční listy, revize, protokoly, doklady o uvedení zařízení do provozu, fotodokumentaci zakrytých prací a seznam skutečně použitých výrobků.

X. Záruka a reklamace

Záruka na stavební a montážní práce činí 60 měsíců od písemného převzetí příslušné etapy. Na technologická zařízení platí nejméně záruka výrobce a nejméně 24 měsíců; montáž a napojení se řídí stavební zárukou.

Zhotovitel zahájí řešení běžné záruční vady nejpozději do 3 pracovních dnů od doručení reklamace. Havarijní vadu ohrožující osoby nebo objekt nebo znemožňující podstatné užívání začne řešit do 24 hodin. Nezahájí-li řešení včas, může objednatel po upozornění zajistit odborný zásah třetí osobou na náklady zhotovitele; v naléhavé havárii ihned.

XI. Smluvní pokuty a odpovědnost

Porušení	Smluvní pokuta
Překročení maximální doby provozního uzavření příslušné etapy	0,05 % z ceny dotčené etapy bez DPH za každý započatý kalendářní den.
Neodstranění vady nebo nedodělků ve stanovené lhůtě	1 000 Kč za každý započatý den a jednotlivou vadu.
Pozdní zahájení řešení běžné záruční vady	1 000 Kč za každý započatý den a reklamaci.
Pozdní zahájení řešení havarijní vady	5 000 Kč za každý započatý den a reklamaci.
Použití výrobku nesplňujícího technické minimum nebo bez požadovaného doložení	30 000 Kč za každý jednotlivý případ, vedle povinnosti nápravy.

Zaplacením smluvní pokuty není dotčena povinnost splnit závazek ani právo na náhradu škody v rozsahu převyšujícím pokutu. Zhotovitel odpovídá za škodu způsobenou jím, jeho pracovníky a poddodavateli.

XII. Změny a ukončení smlouvy

Změny rozsahu, ceny nebo jiných podstatných podmínek lze provést pouze písemným dodatkem, je-li změna přípustná podle právních předpisů a pravidel SZIF. Provozní harmonogram, konkrétní termíny předání pracoviště a výběr výrobků splňujících technické minimum lze upřesňovat písemně bez dodatku, nemění-li se rozsah, cena ani jiné podstatné podmínky.

Objednatel může od smlouvy odstoupit zejména při podstatném prodlžení, opakovaném vadném provádění, použití nevyhovujících materiálů, závažném porušení bezpečnosti nebo odmítnutí nápravy.

XIII. Závěrečná ustanovení

Nedílnou součástí smlouvy jsou dokument 01 – Výzva k podání nabídky a zadávací podmínky, P03, oceněný P04, P05, P06, nabídka zhotovitele a písemné výzvy k zahájení etap. Pro rozsah a technickou kvalitu jsou rozhodné smlouva, dokument 01, P03 a P05; pro množství a ceny P04. P06 je závazná pouze pro orientační umístění a pochopení záměru, nikoli jako výrobní nebo prováděcí výkres.

Zhotovitel poskytne součinnost při kontrolách projektu nebo zakázky prováděných SZIF nebo jiným oprávněným orgánem. Práva a povinnosti neupravené smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem. Platnost a odložená účinnost smlouvy se řídí článkem III.

Smlouva je po výběru dodavatele podepsána ve dvou stejnopisech s platností originálu. Po podpisu oběma smluvními stranami obdrží každá smluvní strana jeden stejnopis.

Podpisy smluvních stran

Objednatel	Zhotovitel
Biofarma Pod Hájkem s.r.o. Ing. Hana Řehořková, prokuristka 	[DOPLNÍ SE]