**PŘÍLOHA č. 8:**

**OBCHODNÍ PODMÍNKY ZAKÁZEK NA STAVEBNÍ PRÁCE**

(Tato příloha je pouze doporučující)

**1. Úvodní ustanovení**

* 1. Podmínky jsou stanoveny pro všechny zakázky na stavební práce, pokud není v textu ustanovení omezeno stanovením druhu nebo objemu stavebních prací.

**2. Způsob stanovení obchodních podmínek**

* 1. Zadavatel může stanovit obchodní podmínky odkazem na všeobecné obchodní podmínky vypracované odbornými nebo zájmovými organizacemi nebo jiné obchodní podmínky ve smyslu § 1751 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „NOZ“).
  2. Všeobecné obchodní podmínky musí zadavatel jednoznačně označit názvem, uvedením zpracovatele, datem vydání a datem platnosti tak, aby nemohlo dojít k záměně dokumentu.
  3. Všeobecné obchodní podmínky je zadavatel povinen přiložit k zadávacím podmínkám, pokud nejsou bezplatně přístupné neomezeným dálkovým přístupem.
  4. Zadavatel je oprávněn, v případech odůvodněných typem stavby, druhem stavebních prací nebo podmínkami provádění, upravit ustanovení všeobecných obchodních podmínek formou zvláštních obchodních podmínek obsahujících pouze odchylná ustanovení.
  5. Zadavatel může stanovit obchodní podmínky také formou jiných obchodních podmínek ve smyslu § 1751 odst. 1 NOZ. Takové obchodní podmínky musí být k zadávacím podmínkám vždy přiloženy.
  6. Všechna ustanovení obchodních podmínek stanovených zadavatelem musí být v souladu s náležitostmi podle vyhlášky č. 169/2016 Sb. o stanovení rozsahu dokumentace veřejné zakázky na stavební práce a soupisu stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr (dále jen „vyhláška č. 169/2016 Sb.“).

1. **Návrh smlouvy o dílo** 
   1. Zadavatel může vymezit obchodní podmínky v rámci zadávacích podmínek také formou závazného textu v návrhu budoucí smlouvy o dílo.
   2. Návrh smlouvy o dílo musí stanovit priority dokumentů a z nich vyplývající stanovené obchodní podmínky musí být v souladu s povinnými náležitostmi této Příručky.
2. **Povinné náležitosti obchodních podmínek**
   1. Obchodní podmínky obsahují ujednání vymezená v rámci jednotlivých kapitol v tomto rozsahu.
   2. Obchodní podmínky stanoví vymezení pojmů takto:
3. Objednatelem je zadavatel po uzavření smlouvy na plnění veřejné zakázky nebo zakázky.
4. Zhotovitelem je dodavatel po uzavření smlouvy na plnění veřejné zakázky nebo zakázky.
5. Podzhotovitelem je poddodavatel po uzavření smlouvy na plnění veřejné zakázky nebo zakázky.
6. Příslušnou dokumentací je dokumentace zpracovaná v rozsahu stanoveném jiným právním předpisem (vyhláškou č. 169/2016 Sb.).
7. Položkovým rozpočtem je zhotovitelem oceněný soupis stavebních prací s výkazem výměr, dodávek a služeb, v němž jsou zhotovitelem uvedeny jednotkové ceny u všech položek stavebních prací, dodávek a služeb a jejich celkové ceny pro zadavatelem vymezené množství.
   1. Obchodní podmínky vždy vymezí definici a lhůtu pro:
8. předání a převzetí staveniště,
9. zahájení stavebních prací,
10. dokončení stavebních prací,
11. předání a převzetí stavby,
12. počátku běhu záruční lhůty.
    1. Obchodní podmínky stanoví způsob předání a převzetí díla.
13. **Povinnosti objednatele**
    1. Obchodní podmínky obsahují ujednání o předání a převzetí příslušné dokumentace dle vyhlášky č. 169/2016 Sb.
    2. Obchodní podmínky potvrzují odpovědnost objednatele za správnost a úplnost předané příslušné dokumentace a nesmí přenášet tuto odpovědnost žádnou formou na zhotovitele.
    3. Obchodní podmínky musí stanovit povinnost objednatele, pokud to vyplývá ze zvláštních právních předpisů, jmenovat koordinátora bezpečnosti práce na staveništi. Tuto povinnost nesmí objednatel žádnou formou přenášet na zhotovitele.
14. **Povinnosti zhotovitele**
    1. Obchodní podmínky stanoví povinnost zhotovitele umožnit výkon technického dozoru stavebníka a autorského dozoru projektanta, případně výkon činnosti koordinátora bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na staveništi, pokud to stanoví jiný právní předpis.
    2. Obchodní podmínky musí stanovit, že změnit poddodavatele, pomocí kterého zhotovitel prokazoval v zadávacím řízení splnění kvalifikace, je možné jen ve výjimečných případech se souhlasem objednatele. Nový poddodavatel musí splňovat kvalifikaci minimálně v rozsahu, v jakém byla prokázána v zadávacím řízení.
    3. Obchodní podmínky mohou podmínit změnu dalších poddodavatelů, které zhotovitel uvedl ve své nabídce, souhlasem objednatele. Objednatel však nesmí tento souhlas bez závažného důvodu odepřít.
    4. Obchodní podmínky nesmí ukládat odpovědnost zhotoviteli za správnost a úplnost objednatelem předané příslušné dokumentace a zahrnutí případných vad dokumentace do ceny díla.
15. **Předmět díla**
    1. Předmětem díla může být také zpracování dokumentace skutečného provedení stavby.
    2. Předmětem díla může být také geodetické zaměření skutečného provedení stavby.
    3. Předmětem díla mohou být i další činnosti související se zhotovením stavby, jejichž provedení objednatel požaduje.
16. **Cena díla**
    1. Obchodní podmínky musí definovat obsah sjednané ceny.
    2. Ceny uvedené zhotovitelem v položkovém rozpočtu musí obsahovat všechny náklady související se zhotovením díla, vedlejší náklady související s umístěním stavby, zařízením staveniště a také ostatní náklady souvisejícími s plněním zadávacích podmínek.
17. **Změna ceny díla**
    1. Obchodní podmínky musí obsahovat ujednání pro případnou změnu ceny jestliže:
    2. objednatel požaduje práce, které nejsou v předmětu díla
    3. objednatel požaduje vypustit některé práce předmětu díla
    4. při realizaci se zjistí skutečnosti, které nebyly v době podpisu smlouvy známy, a zhotovitel je nezavinil, ani nemohl předvídat a mají vliv na cenu díla
    5. při realizaci se zjistí skutečnosti odlišné od dokumentace předané objednatelem (neodpovídající geologické údaje, apod.).
    6. Obchodní podmínky musí obsahovat i způsob sjednání změny ceny díla v souladu s platnými právními předpisy, nabídkou a zadávacími podmínkami.
    7. Obchodní podmínky musí stanovit, že v případě změn u prací, které jsou obsaženy v položkovém rozpočtu, bude změna ceny stanovena na základě jednotkové ceny dané práce v položkovém rozpočtu.
    8. V případě změn u prací, které nejsou v položkovém rozpočtu uvedeny, musí obchodní podmínky stanovit způsob stanovení ceny (např. odkazem na jednotkové ceny v obecně dostupné cenové soustavě).
    9. Obchodní podmínky nesmí obsahovat v souvislosti s dodatečnými stavebními pracemi postup či způsob sjednání ceny, který by byl v rozporu s příslušnými ustanoveními ZZVZ, či kterými by mohlo dojít k podstatné změně práv a povinností vyplývajících ze smlouvy.
18. **Platební podmínky**
    1. Obchodní podmínky stanoví, s výjimkou objektivně odůvodněných případů, že cena díla bude hrazena průběžně na základě daňových dokladů (faktur) vystavených zhotovitelem zpravidla jedenkrát měsíčně, přičemž datem zdanitelného plnění je poslední den příslušného měsíce.
    2. Obchodní podmínky stanoví, že objednatelem odsouhlasený soupis provedených prací je součástí faktury. Bez tohoto soupisu je faktura neúplná.
    3. Pokud obchodní podmínky stanoví požadavek na zajištění plnění závazku za řádné dokončení díla formou zádržného, pak lze zádržné uplatnit až po úhradě sjednané ceny snížené o sjednané zádržné.
19. **Lhůty splatnosti**
    1. Obchodní podmínky stanoví splatnost daňových dokladů (faktur) za provedené práce, dodávky a služby ve lhůtě, která nesmí být delší než 30 dnů od data doručení faktury objednateli.
20. **Pojištění zhotovitele – odpovědnost za škodu způsobenou třetím osobám**
    1. Obchodní podmínky stanoví povinnost zhotovitele být pojištěn proti škodám způsobeným jeho činností včetně možných škod způsobených pracovníky zhotovitele, a to ve výši odpovídající možným rizikům ve vztahu k charakteru stavby a jejímu okolí, a to po celou dobu provádění díla.
    2. Obchodní podmínky mohou stanovit požadavek na předložení pojistné smlouvy zhotovitelem a stanovit termín pro její předložení v návaznosti na uzavření smlouvy na plnění veřejné zakázky nebo zakázky.
21. **Pojištění díla – stavebně montážní pojištění**
    1. Obchodní podmínky mohou stanovit povinnost zhotovitele pojistit stavební a montážní rizika, která mohou vzniknout v průběhu provádění stavebních nebo montážních prací na celou dobu provádění díla až do termínu předání a převzetí, a to s ohledem na cenu díla.
    2. Výše pojistné částky a podmínky plnění včetně podílu spoluúčasti musí být v obchodních podmínkách stanoveny.
    3. Obchodní podmínky musí obsahovat ujednání o předložení pojistné smlouvy zhotovitelem před podpisem smlouvy o dílo, nikoli jako součásti nabídky.
22. **Zajištění závazku za řádné provádění díla** 
    1. Obchodní podmínky mohou stanovit povinnost zhotovitele poskytnout objednateli k zajištění závazku za řádné provádění díla bankovní záruku.
    2. Výše požadovaného zajištění nesmí být vyšší než 5 % ze sjednané ceny díla.
    3. Obchodní podmínky v takovém případě musí stanovit podmínky uplatnění nároku z bankovní záruky.
    4. Obchodní podmínky musí v takovém případě obsahovat ujednání o předložení originálu záruční listiny zhotovitelem v určitém termínu vztaženém k podpisu smlouvy o dílo, nikoli jako součásti nabídky.
23. **Zajištění závazků za řádné dokončení díla**
    1. Obchodní podmínky mohou stanovit povinnost zhotovitele poskytnout objednateli zajištění závazku za řádné dokončení díla ve sjednaném termínu formou zádržného.
    2. Výše požadovaného zajištění nesmí být vyšší než 10 % ze sjednané ceny díla a objednatel je povinen uhradit zadrženou část v termínu bezodkladně (do 15 dnů) po předání a převzetí díla, případně prodlouženém do doby odstranění vad a nedodělků uvedených v protokolu o předání a převzetí díla.
    3. Obchodní podmínky musí stanovit podmínky a termín pro uvolnění zádržného.
    4. Obchodní podmínky musí umožnit zhotoviteli nahradit zádržné bankovní zárukou.

1. **Zajištění závazků za řádné plnění záručních podmínek**
   1. Obchodní podmínky mohou stanovit povinnost zhotovitele poskytnout objednateli zajištění závazku za řádné plnění záručních podmínek formou zádržného.
   2. Výše požadovaného zajištění nesmí být vyšší než 5 % ze sjednané ceny díla a objednatel je povinen uhradit zadrženou část v termínu bezodkladně (do 15 dnů) po uplynutí záruční lhůty.
   3. Obchodní podmínky musí stanovit podmínky a termín pro uvolnění zádržného.
   4. Obchodní podmínky musí umožnit zhotoviteli nahradit zádržné bankovní zárukou.

1. **Předání a převzetí staveniště** 
   1. Obchodní podmínky vymezí podmínky předání a převzetí staveniště.
   2. Obchodní podmínky nesmí stanovit povinnost zhotovitele zjišťovat trasy a druhy inženýrských sítí vedoucích přes staveniště, ale mohou obsahovat povinnost zhotovitele zabezpečit jejich vytýčení a odpovědnost zhotovitele za jejich neporušení v případech, kdy objednatel předal zhotoviteli dokumentaci o inženýrských sítích vedoucích staveništěm.
2. **Zařízení staveniště**
   1. Obchodní podmínky stanoví, že zařízení staveniště zabezpečuje zhotovitel v souladu se svými potřebami, dokumentací předanou objednatelem a s požadavky objednatele.
   2. Obchodní podmínky stanoví zhotoviteli povinnost zajistit v rámci zařízení staveniště podmínky pro výkon funkce autorského dozoru projektanta a technického dozoru stavebníka, případně činnost koordinátora bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na staveništi, a to v přiměřeném rozsahu.
   3. Obchodní podmínky stanoví lhůtu pro odstranění zařízení staveniště a vyklizení staveniště po předání a převzetí díla, popř. definuje dokumenty, které tuto lhůtu stanovují.
3. **Kontrola projektové dokumentace**
   1. Obchodní podmínky mohou stanovit povinnost zhotovitele jako odborně způsobilé osoby zkontrolovat technickou část předané dokumentace nejpozději před zahájením prací na příslušné části díla a upozornit objednatele bez zbytečného odkladu na zjištěné zjevné vady a nedostatky. Touto kontrolou není dotčena odpovědnost objednatele za správnost předané dokumentace.
   2. Případný soupis zjištěných vad a nedostatků předané dokumentace včetně návrhů na jejich odstranění a dopadem na cenu díla zhotovitel předá objednateli.
4. **Kontrola provádění prací**
   1. Obchodní podmínky obsahují zásady kontroly zhotovitelem prováděných prací, stanovení podmínek organizace kontrolních dnů a zejména postup při kontrole konstrukcí, které budou dalším postupem zakryty.
5. **Kvalifikace pracovníků zhotovitele**
   1. Obchodní podmínky mohou stanovit, že veškeré odborné práce budou vykonávat pracovníci zhotovitele nebo jeho podzhotovitelů, mající příslušnou kvalifikaci.
   2. Obchodní podmínky musí v takovém případě stanovit způsob prokázání a postup při nesplnění podmínky.
6. **Stavební deník**
   1. Obchodní podmínky musí obsahovat povinnost zhotovitele vést stavební deník u všech veřejných zakázek nebo zakázek na stavební práce a to v rozsahu daném příslušným právním přepisem (viz § 166 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon).
7. **Předání a převzetí díla**
   1. Obchodní podmínky musí stanovit povinnost objednatele zorganizovat předání a převzetí díla, povinnost objednatele pořídit zápis (protokol) o předání a převzetí, který musí obsahovat prohlášení o převzetí nebo nepřevzetí díla a soupis případných vad a nedodělků.
   2. V obchodních podmínkách lze stanovit, že objednatel převezme dílo včetně vad, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání užívání díla. V souvislosti s tím, obchodní podmínky obsahují podmínky a lhůty pro odstranění zjištěných vad.
   3. Obchodní podmínky stanoví povinnost objednatele k předání a převzetí díla přizvat osoby vykonávající funkci technického dozoru stavebníka, případně také autorského dozoru projektanta.
8. **Délka záruční lhůty**
   1. Obchodní podmínky musí stanovit délku záruční lhůty.
   2. Záruční lhůta na stavební práce nesmí být delší než 60 měsíců.
   3. Obchodní podmínky mohou u speciálních stavebních konstrukcí a prací, případně u dodávek strojů nebo technologických zařízení stanovit délku záruční lhůty jinak s ohledem na záruku poskytovanou výrobcem těchto strojů a zařízení, zhotovitel je však povinen ji řádně odůvodnit.
9. **Úrok z prodlení při neplnění objednatele**
   1. Obchodní podmínky stanoví objednateli úrok z prodlení v případě prodlení s úhradou úplné a řádně vystavené faktury ve výši nejméně 0,015 % z dlužné částky za každý den prodlení.
10. **Smluvní pokuty při neplnění zhotovitele**
    1. Obchodní podmínky stanoví smluvní pokuty za neplnění smluvních povinností zhotovitele. Výše smluvní pokuty nesmí být stanovena v rozporu se zásadami poctivého obchodního styku a musí odpovídat druhu, složitosti a charakteru předmětu díla.
    2. Obchodní podmínky stanoví smluvní pokutu za prodlení se splněním termínu dokončení díla. Smluvní pokuta nesmí být vyšší než 0,2 % z ceny díla za každý i započatý den prodlení.
    3. Obchodní podmínky v případech, kdy je umožněno převzetí díla včetně vad, stanoví smluvní pokutu za neodstranění vad uvedených v zápise o předání a převzetí díla v dohodnutém termínu.
    4. Smluvní pokuta nesmí být stanovena vyšší než 1.000,- Kč, případně v jiné výši stanovené SZIF, za každou neodstraněnou vadu, u níž je zhotovitel s odstraněním v prodlení, a za každý den prodlení.
    5. Obchodní podmínky mohou stanovit smluvní pokutu za nevyklizení staveniště ve sjednaném termínu.
    6. Smluvní pokuta nesmí být vyšší než 0,05 % ze sjednané ceny díla za každý i započatý den prodlení zhotovitele, nejvýše však 50.000,- Kč za den.
    7. Obchodní podmínky mohou stanovit smluvní pokutu za prodlení zhotovitele s odstraněním vad reklamovaných v období záruční lhůty.
    8. V případech, že se jedná o vadu, která brání řádnému užívání díla, případně hrozí nebezpečí škody velkého rozsahu (havárie), mohou obchodní podmínky stanovit smluvní pokutu až do výše 10.000,- Kč za každou reklamovanou vadu, u níž je zhotovitel v prodlení a za každý den prodlení.
    9. Obchodní podmínky mohou stanovit i další smluvní pokuty za neplnění smluvních podmínek.