

SMLOUVA O DÍLO
č. 005/2025

(uzavřená dle ustanovení § 2586 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění)

SMLUVNÍ STRANY:

1. CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s.

se sídlem: Chelčického 98/3, 430 01 Chomutov,
IČ: 27341313
DIČ: CZ27341313
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem,
v oddíle B, vložka 1838
osoba oprávněná k podpisu smlouvy: Bc. Soňa Skalická, ředitelka společnosti
tel: +420 724 986 866
e-mail: s.skalicka@chomutovska-bytova.cz
bankovní spojení: KB, a.s.
číslo účtu: 2103480237/0100
ID datové schránky: v2gdefc
(dále také jen „objednatel“)

a

2. Zhotovitel: JMV tech s. r. o.

se sídlem: U Stadionu 1190, 434 01 Most
IČ: 47286334
DIČ: CZ47286334
bankovní spojení: ČSOB a. s.
č. účtu: 279692074/0300
ID datové schránky: 9g8vrqf
osoba oprávněná k uzavření smlouvy: Milan Kožnar, jednatel společnosti JMV tech s. r. o.

Tel: 608347966
e-mail: jmvtech@jmvtech.cz xxx
osoba oprávněná jednat a podepisovat ve věcech technických:
Ing. Jana Chotová, ČKAIT 040644
Miroslav Volmuta, stavbyvedoucí

Tel: 778070966
e-mail: stavba@jmvtech.cz
osoba zastupující společnost na stavbě:
Ing. Jana Chotová, ČKAIT 040644
Miroslav Volmuta, stavbyvedoucí

Tel: 778070966
e-mail: stavba@jmvtech.cz

(dále také jen „zhotovitel“)

Článek I. Předmět smlouvy

1. Na základě této smlouvy se zhotovitel zavazuje za podmínek obsažených v této smlouvě a v níže uvedeném termínu provést pro objednatele **CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s.**, „Opravy a zateplení přední a zadní fasády bytových domů Legionářská 3878-3879, Chomutov“ a to dle cenové nabídky zhotovitele předložené objednateli ve výběrovém řízení ze dne 13.10.2025. Objednatel se zavazuje dílo převzít a zaplatit cenu za provedení díla podle podmínek této smlouvy.
2. Změny nebo vícepráce požadované objednatelem, pokud znamenají zvýšení rozsahu dodávek nebo prací, objednatel zadá u zhotovitele. Na tyto práce se nevztahují termíny dokončení díla a cena díla dle této smlouvy.
3. Místo realizace: Legionářská 3878–3879, Chomutov.

Článek II. Doba plnění

Dle ujednání smluvních stran se zhotovitel zavazuje řádně provést dílo dle následujícího časového harmonogramu:

- Termín zahájení prací: **Zhotovitel zahájí práce na realizaci předmětu díla po podpisu této smlouvy a po převzetí staveniště. Objednatel se zavazuje, že předá staveniště zhotoviteli na základě písemné výzvy objednatele k zahájení stavebních prací a k převzetí staveniště zhotovitelem, adresované zástupci zhotovitele. Předání staveniště proběhne nejpozději do 5-ti pracovních dnů ode dne doručení Výzvy objednatele k zahájení stavebních prací a k předání staveniště zhotoviteli. Zhotovitel se zavazuje zahájit dílo do 5-ti pracovních dnů od data předání staveniště objednatelem a převzetí staveniště zhotovitelem.**
- Termín ukončení prací: **do 87 kalendářních dnů ode dne převzetí staveniště**

Článek III. Cena za dílo

1. Cena díla v rozsahu dle této smlouvy:

- celková cena bez DPH: **3 258 775,42 Kč**
- výše DPH (12%): přenesená daňová povinnost

2. Celková cena díla dle odstavce 1. tohoto článku je z kalkulovala z cen veškerých dodávek a prací souvisejících s předmětem plnění dle této smlouvy a zároveň je stanovena jako cena konečná a nepřekročitelná.

Článek IV. Platební podmínky

1. Cena díla bude proplacena následujícím způsobem:
 - a) Po převzetí provedených prací vždy v daném měsíci bude vystavena zhotovitelem faktura za tyto práce, a to doručení nejpozději do 10. dne následujícího měsíce k rukám objednatele.
 - c) Splatnost faktur dle ujednání smluvních stran činí 30 (slovy: třicet) dnů od doručení faktury do sídla objednatele.
 - d) Objednatel splní svou platební povinnost v den, v němž bude příslušná částka připsána na bankovní účet zhotovitele.
2. Faktura zhotovitele musí obsahovat zejména tyto náležitosti:
 - označení faktury a čísla IČ a DIČ
 - název a sídlo zhotovitele a objednatele, včetně čísla bankovního účtu zhotovitele
 - název díla + číslo smlouvy
 - předmět plnění

- cena provedených prací
 - DPH v plné výši
 - datum uskutečnění zdanitelného plnění
 - účtovaná částka
 - den vystavení a splatnosti faktury
 - v příloze výkaz a výměr nebo soupis provedených prací
3. Objednatel může fakturu vrátit, bude-li obsahovat nesprávné údaje. V tom případě se hledí na fakturu jako na nedoručenou.

Článek V. Závazky zhotovitele

1. Zhotovitel je povinen provést dílo, tj. veškeré práce a dodávky kompletně, v patřičné kvalitě a v termínech sjednaných v této smlouvě a dodatcích. Požadovaná výborná kvalita je vymezena obecně platnými právními předpisy, hygienickými normami a ČSN. Pokud porušením těchto předpisů vznikne jakákoli újma objednateli nebo třetím osobám, nese ji pouze zhotovitel.
2. Zhotovitel se při realizaci díla zavazuje dodržovat veškeré bezpečnostní, hygienické, protipožární a ekologické předpisy a normy.
3. Zhotovitel se seznámí s veškerými případnými riziky na stavbě, upozorní na ně své pracovníky a určí způsob ochrany a prevence proti úrazům a jinému poškození zdraví.

Článek VI. Závazky objednatele

Objednatel se zavazuje poskytnout zhotoviteli potřebnou součinnost k zahájení realizace a provedení díla dle této smlouvy, zejména zajištění přípojného místa (elektr. připojení), a k řádné úhradě ceny díla dle platebních podmínek ve smyslu článku III. a IV. této smlouvy.

Článek VII. Převzetí díla

1. Zhotovitel vyzve písemně objednatele na adrese k doručování k předání a převzetí díla alespoň **5** (slovy: pět) **pracovních dnů** před termínem předání.
2. Dílo vymezené v článku I. této smlouvy bude splněno řádným a včasným provedením díla stvrzené protokolárním předáním objednateli.
3. Objednatel je povinen dílo převzít pouze v případě, že na něm nebudou v době převzetí zjištěny žádné podstatné vady a nedodělky či jiné nedostatky bránící řádnému využívání díla / stavby. Tyto definované vady a nedodělky budou uvedeny v předávacím protokolu s dohodnutými termíny jejich odstranění. Odpovědnost za způsobené újmy nese po celou dobu zhotovování díla do předání díla objednateli zhotovitel.

Článek VIII. Záruka za dílo

1. Zhotovitel poskytne na dílo podle této smlouvy následující záruky:
 - Záruka na provedené práce v délce **60 měsíců** ode dne převzetí díla podle této smlouvy,
 - Záruka na použitý materiál v délce **24 měsíců**.
2. Práva a povinnosti při uplatňování vady díla / stavby se řídí ustanovením § 2629 a 2630 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
3. Zjistí-li objednatel během záruční doby, že dílo vykazuje vady nebo neodpovídá podmínkám této smlouvy, vyzve písemně zhotovitele k jejich odstranění. Zhotovitel je povinen písemně se vyjádřit k reklamaci do 10 pracovních dnů od jejího obdržení a do dalších 10 pracovních dnů od tohoto

vyjádření zahájit odstranění vad. V případě, že charakter a závažnost vady neumožní zhotoviteli dodržet shora uvedenou lhůtu, dohodnou si strany písemně na lhůtě delší. Zhotovitel se zavazuje nést veškeré náklady s dostavením se na místo a odborným posouzením všech reklamovaných vad.

4. Nenastoupí-li zhotovitel k odstranění reklamované vady do 25 pracovních dnů od jejího nahlášení a u havárie do 24 hodin od jejího nahlášení, je objednatel oprávněn pověřit odstraněním vady nebo havárie třetí osobu a náklady s tím spojené půjdou k tíži zhotovitele, s čímž zhotovitel vyjadřuje svůj souhlas. Zhotovitel je povinen tyto náklady uhradit do 30 (slovy: třiceti) dnů poté, co jejich vyúčtování obdržel od objednatele.

Článek IX. Ostatní podmínky smlouvy

1. Objednatel je oprávněn:
 - kontrolovat provádění díla, tzn. kontrolovat, zda práce jsou prováděny v souladu se smluvními podmínkami, příslušnými normami, obecnými právními předpisy a zejména s předloženou nabídkou zhotovitele v rámci poptávkového řízení k zadání zakázky a nabídky zhotovitele ze dne 13.10.2025,
 - upozorňovat na zjištěné nedostatky,
 - dát pracovníkům zhotovitele příkaz k zastavení prací v případě, že zástupce zhotovitele není dosažitelný a je-li ohrožena bezpečnost prováděného díla, život nebo zdraví, nebo hrozí-li jiné vážné škody.
2. Zhotovitel nese do předání předmětu smlouvy objednateli veškerou odpovědnost za škodu na realizovaném díle, materiálu, zařízení, jiných věcech určených do objektu a zajišťovaných zhotovitelem, jakož i za škody způsobené v důsledku svého zavinění třetím osobám.
3. Zhotovitel svým níže uvedeným podpisem potvrzuje, že je pojištěn dle platné pojistné smlouvy na pojištění odpovědnosti za škody způsobenou dodavatelem vůči třetím osobám alespoň ve výši 50% celkové nabídkové ceny účastníka zadávacího řízení v Kč bez DPH se spoluúčastí ve výši odpovídající maximálně 3 %, a to s pojistným plněním ve výši 10.000.000,- Kč (slovy: deset milionů korun českých) se spoluúčastí 3 %.
4. Zhotovitel svým níže uvedeným podpisem potvrzuje, že je pojištěn dle platné pojistné smlouvy na pojištění stavebních a montážních výkonů alespoň ve výši 50% celkové nabídkové ceny účastníka zadávacího řízení v Kč bez DPH se spoluúčastí ve výši odpovídající maximálně 3%, a to s pojistným plněním ve výši 3 259 000,- Kč (slovy: pět milionů korun českých) se spoluúčastí 0,3 %.

Článek X. Vzájemný styk a doručování

1. Všechna oznámení podle této smlouvy budou dávana písemně a budou doručena osobně, doporučenou poštou se zaplaceným poštovním nebo doručena uznávanou kurýrní službou, ve všech případech stranám této smlouvy na jejich příslušné adresy uvedené níže nebo na takové adresy, které si strany sdělí podle ustanovení této smlouvy. Jakékoli oznámení, které má být podle této smlouvy podáno, se bude považovat za doručené jeho převzetím nebo odmítnutím nebo třetím dnem uložení písemnosti na poště, a to podle toho, která ze skutečností nastane dříve.
Oznámení budou zaslána na adresy:
 - objednatel: Chelčického 98/3, 430 01, Chomutov
 - zhotovitel: U Stadionu 1190, 434 01 Most

Článek XI. Odstoupení od smlouvy

1. Ohrozí-li nebo zmaří-li zhotovitel realizaci dohodnutého díla, nebo podstatným způsobem poruší tuto smlouvu, má objednatel právo od této smlouvy odstoupit.
2. Mezi důvody, pro něž lze od smlouvy odstoupit, patří zejména:

- a) prodlení zhotovitele delší než 14 dnů v realizaci díla dle harmonogramu ve smyslu článku II. této smlouvy,
 - b) soustavné porušování nebo zvlášť hrubé porušení smluvních podmínek zhotovitelem, k jejichž dodržování se zhotovitel v této smlouvě zavázal,
 - c) soustavné nebo zvlášť hrubé porušení podmínek jakosti díla / stavby,
 - d) zhotovitel bude v likvidaci, na jeho majetek byl prohlášen konkurs, proti zhotoviteli bylo zahájeno a probíhá konkursní nebo vyrovnávací řízení nebo proti zhotoviteli byl návrh na prohlášení konkursu zamítnut pro nedostatek majetku úpadce.
3. Zhotovitel má právo od této smlouvy odstoupit v případě řádného a včasného neuhrazení zálohové faktury ve smyslu článku IV. odst. 1. této smlouvy.

Článek XII. Smluvní sankce

1. Smluvní pokuty nemají vliv na případný nárok objednatele na náhradu škody a na odstoupení od smlouvy a právo na ně vzniká bez ohledu na zavinění zhotovitele.
2. Splatnost smluvních pokut se sjednává na 7 dnů ode dne doručení jejich vyúčtování, pro případ, nebude-li smluvní pokuta realizována kompenzací. Je věcí objednatele, který způsob zvolí.
3. Smluvní strana, které vznikne právo na zaplacení smluvní pokuty, může od ní, na základě své vůle, ustoupit. Neuplatnění nároku na smluvní pokutu není vzdáním se práva na ni.
4. Sjednává se, že zhotovitel je povinen objednateli zaplatit smluvní pokutu za prodlení s provedením díla ve výši 0,01% z celkové ceny díla za každý započatý kalendářní den prodlení.
5. Sjednává se, že zhotovitel je povinen objednateli zaplatit smluvní pokutu za prodlení s odstraněním vad a nedodělků ve výši 0,05% z ceny díla vč. DPH, nejméně však ve výši 1.500,-- Kč za každou vadu a nedodělek a každý započatý kalendářní den prodlení s jejím/jeho odstraněním.
6. Sjednává se, že zhotovitel je povinen objednateli zaplatit smluvní pokutu za vady díla a nedodělky díla zjištěné objednatelem v záruční době ve výši 0,1% z ceny díla vč. DPH, minimálně však ve výši 2.500,-- Kč, za každou vadu či nedodělek a kalendářní den jejich trvání ode dne následujícího od převzetí reklamace, pokud zhotovitel vadu nebo nedodělek neodstraní do patnácti dnů od doručení reklamace, případně v jiné lhůtě sjednané s objednatelem, nebo pokud ve lhůtě stanovené objednatelem zhotovitel neuspokojí jiný nárok objednatele z odpovědnosti za vady.
7. Objednatel má právo pohledávku na zaplacení smluvní pokuty nebo kterékoliv z nich započíst s pohledávkou zhotovitele na zaplacení ceny díla.

Článek XIII. Zvláštní ujednání

1. Smluvní vztahy vyplývající z této smlouvy se řídí českými obecně závaznými předpisy, skutečnosti výslovně neupravené touto smlouvou se řídí především zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a předpisy souvisejícími.
2. Všechny spory vzniklé v souvislosti s touto smlouvou a jejím prováděním se smluvní strany pokusí řešit cestou vzájemné dohody prostřednictvím svých pověřených zástupců.
3. V případě soudního sporu bude tento řešit příslušný soud dle sídla zhotovitele.

Článek XIV. Závěrečná ustanovení

1. Tuto smlouvu lze změnit či doplňovat pouze formou písemných dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami.

2. Tato smlouva je uzavřena v souladu usnesením představenstva společnosti CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s. č. 69/25 ze dne 30.10.2025.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž po dvou obdrží objednatel a jedno vyhotovení zhotovitel.
4. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran a zveřejněním v Registru smluv.

V Chomutově, dne

V Mostě, dne

Objednatel:

Zhotovitel:

CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s.

Milan Kožnar, jednatel společnosti JMV tech s. r. o.