

# Všeobecné obchodní podmínky, dále jen VOP

## pro rekonstrukci objektu

### ČLÁNEK I

#### ÚVODNÍ USTANOVENÍ PŘEDMĚTU DÍLA

1. Při zhotovení díla dle projektové dokumentace budou použity materiály, stavebně konstrukční řešení a obecně platné či výrobcem daného materiálu (popř. výrobku) doporučené či definované technologické postupy a normy tak, aby dílo splňovalo běžné vlastnosti staveb tohoto druhu v dané kategorii. Při určení technologií, užitých při zhotovování díla, není zhotovitel vázán pokyny objednatelů, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

### ČLÁNEK II

#### DOBA A MÍSTO PLNĚNÍ

1. Zhotovitel se zavazuje zahájit a ukončit realizaci díla v termínech dohodnutých mezi objednateli a zhotovitelem za podmínek uvedených ve smlouvě o dílo
2. Termín plnění díla může být ovlivněn a zpožděn zejména, nikoliv však výlučně, z následujících důvodů:
  - a) vyšší moci a nepříznivých klimatických poměrů; zhotovitel není zejména v prodlení s termínem provádění díla v případě povětrnostních podmínek nevhodných pro realizaci stavby díla. Za nevhodné povětrnostní podmínky jsou považovány: dešťové srážky trvalejšího charakteru v plánovaný den provádění stavby, včetně nepříznivé předpovědi počasí; venkovní teplota méně než 0 °C v případě betonování hrubých podlah; venkovní teplota méně než 5 °C při zhotovování vnější omítky; nebo venkovní teplota méně než 5 °C při betonáži základové desky, při neschnutí podlah před pokládkou podlahových krytin, pokud je tato předmětem dodávky zhotovitele;
  - b) nezajištěné součinnosti objednatelů se stavebním úřadem (nevydání stavebního povolení apod.);
  - c) nedostatečné součinnosti mezi objednateli a zhotovitelem (chybějící části projektové dokumentace, potřebná oprávnění, nedostatečná koordinace subdodavatelů objednatelů apod.);
  - d) vyžádání změn nad rámec Smlouvy ze strany objednatelů;
  - e) na základě dohody mezi objednateli a zhotovitelem,
  - f) v případě nemožnosti příjezdu stavební mechanizace či přísunu materiálu na staveniště v důsledku dočasné nezpůsobilosti pozemku (např. podmáčení pozemku)
3. Zhotovitel není dále v prodlení s termínem plnění díla v případě pozastavení prací na díle z důvodu prodlení objednatelů s úhradou oprávněně vystavených faktur podle této Smlouvy. Zhotovitel výslovně upozorňuje Objednatele, že každé prodlení s úhradou sjednaných záloh dle článku IV této smlouvy, má vliv na termín a plynulost zhotovování díla. Smluvní strany se tak výslovně dohodly, že pro případ prodlení objednatelů s úhradou sjednaných záloh, se o tuto dobu prodlení prodlužuje termín pro zhotovení díla. Smluvní strany se dále výslovně dohodly, že v případě prodlení objednatelů s úhradou jakékoliv sjednané zálohy dle článku IV o více jak 10 dnů, dochází k zásadnímu zásahu do plynulosti zhotovování díla, a proto se v takovém případě stanovuje 60 dnů jako doba pro obnovení výrobních kapacit zhotovitele. O dobu obnovení výrobních kapacit zhotovitele se prodlužuje sjednaný termín splnění díla.
4. Objevili-li se v místě plnění díla skryté překážky, znemožňující řádné provedení díla, nebo bude-li v důsledku stavebního řízení třeba upravit předmět díla, oznámí tuto skutečnost zhotovitel objednatelům bez zbytečného odkladu společně s návrhem na změnu díla. Po dobu řešení změny ceny díla a termínů dokončení díla s ohledem na skryté překážky v místě provádění díla, se automaticky prodlužuje sjednaný termín plnění díla dle

tohoto článku. Zhotovitel je oprávněn přerušit zhotovení díla do doby dosažení dohody mezi smluvními stranami. Nedohodnou-li se strany smlouvy na změně v přiměřené lhůtě je oprávněna kterákoliv ze smluvních stran od této smlouvy odstoupit.

5. Pro případ nastalých skutečností dle odst. 2., 3. a 4. tohoto článku Smlouvy se prodlužuje termín dokončení díla o dobu, po kterou zhotovitel nemohl pokračovat v plnění díla. Předpokládané reálné termíny dokončení jednotlivých etap sdělí zhotovitel objednateli 7 dní předem pro oznámení Stavebnímu úřadu.

### **ČLÁNEK III CENA DÍLA**

1. Mezi objednateli a zhotovitelem byla sjednána cena za zhotovení díla která je určena v smlouvě o dílo dále jen SOD
2. V případě, že dojde v průběhu trvání SOD ke změně daně z přidané hodnoty, změní se odpovídajícím způsobem i smluvní cena díla.
3. Cenu díla je možné měnit pouze dohodou smluvních stran dodatkem této smlouvy o dílo.
4. V případě prodloužení objednatelů s úhradou jakékoliv platby dle článku IV této smlouvy o více jak 10 dnů, je zhotovitel oprávněn zvýšit cenu díla, a to s ohledem na případné zvýšení nabídkových cen stavebních prací a materiálů zhotovitele. Nedohodnou-li se smluvní strany na změně ceny díla, zohledňující tyto změny cen, je zhotovitel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

### **ČLÁNEK IV PLATEBNÍ PODMÍNKY CENY DÍLA**

Dohodnutá Kupní cena bude budoucími objednateli uhrazena na základě zálohových faktur, které jsou definovány v SOD

Úhrada uvedených záloh bude prováděna na základě zálohových faktur vystavených dodavatelem.

### **ČLÁNEK V POVINNOSTI OBJEDNATELŮ**

1. Objednatelé zajišťují získání veškerých veřejnoprávních oprávnění k provádění a zřízení stavby (díla), včetně jednání k těmto oprávněním směřujících. Objednatelé nesou riziko spojené s tím, zda je možné na pozemku/cích provádět výstavbu, či nikoliv.
2. Pokud je příslušným stavebním úřadem vydáno stavební povolení s podmínkami – požadavky na provedení změny v předmětu díla, jsou objednatelé povinni o těchto požadavcích stavebního úřadu na změny v předmětu díla informovat zhotovitele do 10 dnů ode dne, kdy bylo objednatelům takové stavební povolení doručeno.
3. Stavební a dodací předpoklady ze strany objednatelů jsou splněny, pokud:
  - a) objednatelé doručili zhotoviteli kopii dokladu o oprávnění k provedení stavby díla;
  - b) objednatelé zhotoviteli protokolárně předali místo plnění (staveniště) na základě zápisu provedeného ve stavebním deníku;
  - c) objednatelé zajistili na staveništi pro zhotovitele vodu a další potřebné energie (zejm. elektrický proud – min. 32 ampér).
4. Objednatelé jsou povinni uzavřít smlouvu o pojištění stavby dle schválené projektové dokumentace, a to do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy. Objednatelé se Zhotovitelem se zavazují provést taková opatření, aby v případě vzniku pojistné události byla pojišťovna povinna pojistnou událost proplatit. V případě vzniku škody,

kteřá bude objednatelům proplacena pojišťovnou na základě uzavřené pojistné smlouvy se objednatelé zavazují nenárokovat vzniklou škodu po zhotoviteli. Bude-li vzniká škoda uhrazena pojišťovnou pouze částečně, zavazuje se zhotovitel v případě jeho zavinění, uhradit rozdíl mezi plněním pojišťovny a skutečně vzniklou škodou.

- Objednatelé jsou povinni na své náklady zajistit úhrady nákladů vzniklých v souvislosti s umístěním částí stavby (správní poplatky, nájmy, ztížení užívání pozemků, dopravní značení apod.), nebo její provádění na pozemcích, které nejsou ve vlastnictví objednatelů (např. umístěním přípojek do komunikace). Objednatelé jsou dále na své náklady povinni zajistit vybudování přípojných bodů provozních energií a surovin (el. energie a voda), a to nejpozději při předání staveniště.
- Objednatelé jsou oprávněni vstupovat a zdržovat se na staveništi pouze s vědomím zhotovitele a za jeho přítomnosti. Vstoupí-li objednatelé na staveniště bez vědomí zhotovitele a bez jeho přítomnosti, neodpovídá zhotovitel za případnou újmu na zdraví objednatelů.

## **ČLÁNEK VI POVINNOSTI ZHOTOVITELE**

- Zhotovitel zajišťuje vedení stavby a realizaci v rozsahu zhotovování díla podle této Smlouvy.
- Zhotovitel se zavazuje vyklidit staveniště do 5 pracovních dnů po konečném protokolárním předání díla objednatelům.
- Zhotovitel je povinen vést; ode dne předání a převzetí staveniště od objednatelů do dne předání a převzetí kompletně dokončeného díla objednatelům; stavební deník, který bude v době činnosti zhotovitele na staveništi. Zhotovitel se zavazuje vést stavební deník se záznamy z každého týdne provádění díla (zejm. popis a druh prováděných prací, počet pracovníků na staveništi, označení příslušné etapy atd.).
- Zhotovitel umožní přístup na staveniště objednatelům a technickému dozoru objednatelů na jejich vlastní nebezpečí za účelem provádění kontrol na staveništi pouze v předem dohodnutém termínu.
- Zhotovitel se při realizaci díla zavazuje dodržovat veškeré právní předpisy, mj. nařízení a bezpečnostní opatření vycházející ze zákoníku práce, občanského zákoníku a nařízení vlády č. 361/2007 Sb., o ochraně zdraví při práci.
- Zhotovitel se při realizaci díla zavazuje na místě provádění díla udržovat pořádek.
- Zhotovitel odpovídá za režim staveniště a provozuje jej na své náklady a nebezpečí.

## **ČLÁNEK VII DOKONČENÍ A PŘEDÁNÍ DÍLA**

- Po dokončení díla následuje bez zbytečného odkladu předání a převzetí díla, které zahrnuje společnou prohlídku díla a přezkoušení jednotlivých funkcí.
- O předání a převzetí díla sepíše smluvní strany předávací protokol (dále jen „*předávací protokol*“).
- Předávací protokol bude podepsaný objednateli a zhotovitelem či jeho pracovníkem, příp. subjektem jednajícím na základě plné moci udělené mu zhotovitelem. Objednatelé se zavazují dílo převzít v případě, že nevykazuje vady bránící řádnému užívání stavby. Objednatelé se zavazují při převzetí díla podepsat předávací protokol.
- Objednatelé nemají právo odmítnout převzetí díla pro ojedinělé drobné vady, které samy o sobě ani ve spojení s jiným nebrání užívání díla funkčně, ani její užívání podstatným způsobem neomezují.
- V případě odmítnutí podpisu předávacího protokolu ze strany objednatelů z jiného důvodu, než z důvodu existence vad či nedodělků bránících řádnému užívání díla, je dnem předání díla den odmítnutí podpisu předávacího protokolu.
- Začnou-li Objednatelé fakticky užívat Dílo před jeho řádným dokončením, považuje se Dílo za předané prvním dnem takového užívání.

## **ČLÁNEK VIII**

### **ZÁRUKA ZA JAKOST DÍLA**

1. Zhotovitel prohlašuje, že předané dílo bude po níže uvedené záruční dobu k použití pro obvyklý účel nebo, že si zachová obvyklé vlastnosti. Zhotovitel se zavazuje poskytnout objednatelům záruku za jakost díla v délce 24 měsíců, dále záruku za jakost na střechu v délce 60 měsíců, na materiály a zabudované prvky záruku za jakost v délce poskytnuté výrobcem. Záruka za jakost počíná běžet ode dne předání a převzetí díla. Dále zhotovitel odpovídá objednatelům za skryté vady díla po dobu 60 měsíců od data předání a převzetí díla. Záruka za vnější plášť budovu je v délce 48 měsíců.
2. Záruka se nevztahuje na vady vzniklé v důsledku nesprávné údržby materiálů, v důsledku užívání díla či jedné nebo více jeho částí v rozporu s jejich určením a závady způsobené zásahem vyšší moci, jako jsou povodně, zemětřesení, epidemie, požáry, výbuchy či jiné formy živelních katastrof.
3. Zhotovitel rovněž neručí za vady vzniklé běžným opotřebením díla či jeho částí nebo takové závady, které vzniknou v důsledku zanedbání řádné odborné údržby agregátů (například topení) ze strany objednatelů.
4. Objednatelé zajistí větrání obytných místností, a to pomocí automatické ventilace nebo větráním okny. Zhotovitel neručí za škody vzniklé nedodržením tohoto větrání.
5. Záruky uvedené v tomto článku poskytuje Zhotovitel výlučně za předpokladu, že Objednatelé řádně uhradí sjednanou cenu díla a to vč. případných objednaných víceprací.
6. V případě uplatňování vad díla jsou Objednatelé povinni tyto vady uplatňovat v písemné formě.

## **ČLÁNEK IX**

### **SMLUVNÍ POKUTY A ODSTOUPENÍ**

1. Zhotovitel je povinen zaplatit objednatelům smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý den prodlení s termínem dokončení celého díla dle této Smlouvy.
2. Objednatelé jsou povinni zaplatit zhotoviteli smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý den prodlení s úhradou této faktury dle této Smlouvy.
3. Zhotovitel má právo písemně odstoupit od této Smlouvy v případě, že objednatelé nezaplatí cenu díla či její část na základě faktury vystavené zhotovitelem a objednatelé jsou i přes písemnou výzvu zhotovitele v prodlení s platbou po 20 a více dnů, nebo za podmínek stanovených touto smlouvou.

## **Reklamační řád**

Tento reklamační řád je platný pro zrealizované zakázky FND stavby s.r.o., FND Development s.r.o.

### **Nahlášení reklamační události**

Veškeré reklamace nahlášíte na email : [reklamace.stavby@firmanaduveru.cz](mailto:reklamace.stavby@firmanaduveru.cz)

Popište důvod reklamace a popřípadě přiložte fotodokumentaci.

Uveďte o jakou stavbu se jedná a kontaktní telefon

### **Potvrzení přijetí reklamace**

Vyčkejte na potvrzení přijetí reklamačního emailu.

Poté vyčkejte na kontakt od našeho reklamačního technika

Kontakt proběhne do 14 dnů od nahlášení události

### **Prověření události**

Reklamační technik si s Vámi domluví schůzku ( datum, čas )

Dostaví se v dohodnutém termínu, nafotí a sepíše vše, týkající se nahlášené události.

Tento zápis bude ve 2 vyhotoveních podepsán ze strany technika a z vaší strany.

Jeden zůstane u Vás, druhý si technik odveze

Technik si vyhrazuje případnou další návštěvu pro hlubší odborné posouzení události v přítomnosti třetí osoby

### **Posouzení události**

Na základě zjištění technika proběhne posouzení vzhledem k rozsahu, záruky, zásahu vyšší moci nebo třetí osoby

Následně budete vyrozuměni o výsledku

### **Náprava/oprava reklamace**

Při kladném posouzení reklamace budete následně informováni od reklamačního technika o termínu opravy/nápravy dle rozsahu události.

### **PROVÁDĚNÍ OPRAV:**

Reklamační technik nebo pověřená osoba se dostaví v dohodnutém termínu opravy na sjednané místo. Nebude-li reklamační technik nebo pověřená osoba vpuštěna do objektu nebo místa opravy v termín opravy, či jakkoli omezován ve výkonu práce, bude oprava považována za provedenou bez ohledu na výsledek.

Klient je povinen zpřístupnit místo, ve kterém se projevila závada tak, aby bylo volně přístupné, event. na výzvu poskytnout součinnost při dodatečném zpřístupnění místa závady nebo jeho okolí tak, aby bylo možné provádět opravné práce. Klient je povinen z místa závady odstranit veškerý nábytek nebo jiné movité věci bránící v přístupu k místu závady. Reklamační technik nebo pověřená osoba má výslovný zákaz jakkoliv manipulovat či přemísťovat nábytek nebo jiné movité věci nacházející se v místě závady. Klient je taktéž povinen zajistit, aby reklamační technik nebo pověřená osoba nebyli omezeni při provádění opravných prací.

V případě, že Klient tuto součinnost v potřebném rozsahu a bez zbytečného odkladu neposkytne, prodlužuje se doba opravy o dobu prodlení Klienta s poskytnutím takové součinnosti. Odmítne-li Klient přes opakovanou výzvu bezdůvodně zpřístupnit místo vady, bude oprava vady považována za provedenou bez ohledu na výsledek.

### **SKONČENÍ OPRAVNÝCH PRACÍ:**

Po skončení opravných prací bude reklamačním technikem nebo pověřenou osobou sepsán protokol a provedena fotodokumentace. Protokol bude obsahovat popis závady a způsob její opravy, event. další

související okolnosti. Klient je povinen protokol na výzvu podepsat. Nebude-li Klient souhlasit s obsahem protokolu, je povinen do něj písemně uvést, v čem spatřuje nesprávnost a pod takto uvedené skutečnosti připojit svůj podpis. Odmítne-li bezdůvodně Klient podepsat protokol, má se za to, že s obsahem protokolu bez výhrad souhlasí.

**Po dokončení opravných prací bude servisním technikem nebo pověřenou osobou proveden přiměřený úklid v místě, ve kterém byly prováděny práce. FND nehradí jakékoliv náklady související se zpřístupněním místa prováděné opravy, nebo jeho uvedením do původního stavu. FND taktéž nehradí jakékoliv náklady související s dodatečným úklidem místa prováděných prací nad rámec úklidu provedeného přímo pracovníkem nebo pověřenou osobou FND poté, co bude oprava dokončena.**

### **Závěrečná ustanovení**

Prováděné práce na reklamační události neprodlužují záruku na dílo  
Termín provedení reklamace může být posunut v důsledku vnějších vlivů jako je počasí, teplota a podobně anebo v důsledku nasazení kapacit pracovníků. O posunutí termínů oprav, bude reklamační technik poskytovat informaci, jak písemnou formou tak i ústní nebo po telefonu.

**Reklamační technik a pracovníci nejsou povinni řešit jakékoli činnosti mimo jejich pracovní dobu**

**Každý výjezd reklamačního technika je zpoplatněn částkou 1600,- Kč,  
400,- Kč/za každou započatou hodinu a 10,5 Kč za km.  
V případě uznání reklamace tuto částku klient nehradí.**