

## SMLOUVA O BUDOUCÍ SMLOUVĚ O DÍLO

č. .../..

dle § 1785 a násl. zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále též „OZ“)

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

Obchodní společnost **MS Haus s.r.o.**  
se sídlem Náchodská 730  
503 01 Hradec Králové  
IČ: 25923846  
DIČ: CZ25923846

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové,  
v oddílu C, vložce 14883

zastoupená jednatelem **Ing. Janem Moravcem**  
tel: 495 219 067, 603 158 582  
fax: 495 219 067

(dále jen „budoucí zhotovitel“)

a

paní .....  
rodné číslo: .....  
adresa: .....  
tel.: .....  
e-mail: .....

a pan .....  
rodné číslo: .....  
adresa: .....  
tel.: .....  
e-mail: .....

(dále jen „budoucí objednatel“)

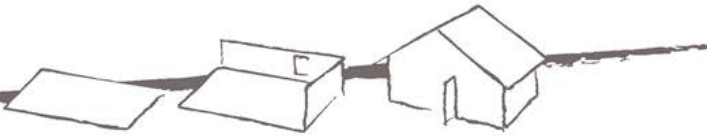
(společně též „smluvní strany“)

tuto  
smlouvu

I.

### Úvodní ustanovení

1. Budoucí objednatel je vlastníkem pozemků v katastrálním území ....., p.č.: .....
2. Budoucí zhotovitel je oprávněn k provádění staveb, jejich změn a odstraňování dle živnostenského listu ev. č.: 360200-40604-00, č.j. 02260.2-PL, vystaveného Okresním živnostenským úřadem Okresního úřadu Hradce Králové a k projektové činnosti ve výstavbě dle živnostenského listu ev. č.: 360200-40602-00, č.j. 02260.1-PL, vystaveného Okresním živnostenským úřadem Okresního úřadu Hradce Králové.



## II.

### Dílo

1. Budoucí zhotovitel a budoucí objednatel se zavazují uzavřít Smlouvu o dílo, podle níž:
2. Budoucí zhotovitel se zaváže provést pro budoucího objednatele dílo, jímž bude dodávka a montáž „Novostavby rodinného domu“ na výše uvedeném pozemku dle dokumentace pro stavební řízení, kterou zpracovává na základě objednávky č.j. .... ze dne ..... a v souladu se stavebním povolením vydaným příslušným stavebním úřadem nebo souhlasem příslušného stavebního úřadu s provedením ohlášené stavby.
3. Podkladem pro zpracování projektové dokumentace je upravený dům dle skici zpracované budoucím zhotovitelem jako příloha výše uvedené objednávky.
4. Rozsah díla je **stavba na klíč** (od horní hrany základové desky, resp. izolace proti zemní vlhkosti, popř. radonu) **včetně základové desky** vlastního objektu rodinného domu dle specifikace ceny díla.
5. Rozsah díla lze případně v průběhu provádění díla písemnou dohodou obou účastníků rozšířit. Dohodnutá cena se v takovém případě zvýší na cenu sjednanou účastníky v nové písemné dohodě.
6. Dílo zahrnuje veškeré práce, dodávky a služby nezbytné k jeho realizaci, zejména zahrnuje provedení veškerých stavebních a jiných výkonů, zajištění potřebných mechanismů, materiálů a pracovních sil, provedení veškerých předepsaných zkoušek, revizí a likvidace odpadů. Mimo odvozu zeminy na skládku. Zemina bude uložena v ploše staveniště na určeném místě.
7. Budoucí zhotovitel prohlašuje, že dílo bude po celou dobu výstavby od převzetí staveniště až do předání hotového díla objednateli pojištěno Stavebně montážním pojištěním.
8. Budoucí objednatel se zavazuje za řádně provedené dílo uhradit sjednanou cenu.

## III.

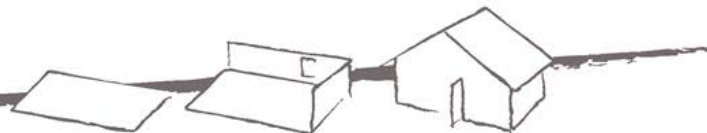
### Místo plnění

1. Budoucí zhotovitel bude dílo provádět na adrese Náchodská 730, 503 01 Hradec Králové a na staveništi vymezeném plochou pozemku objednatele uvedeného v čl. I. bod 1.
2. Budoucí objednatel převezme dokončené dílo na uvedeném staveništi - pozemku p.č. .... v katastrálním území .....

## IV.

### Doba plnění

1. Budoucí objednatel se zavazuje předat zhotoviteli staveniště (**včetně základové desky**) nejpozději 4 týdny před zahájením díla se zajištěním:
  - a) vytyčení podzemních inženýrských sítí
  - b) vytyčení prostorové polohy stavby subjektem k tomu oprávněným,
  - c) staveništní přípojky vody a elektrické energie,
  - d) případných přeložek inženýrských sítí vyplývajících ze zápisu o převzetí staveniště,
  - e) přístupu na sousední pozemky, jehož potřeba vyplyne ze zápisu o převzetí staveniště,
  - f) případného souhlasu s dočasným omezením provozu na veřejných komunikacích.



2. Budoucí zhotovitel se zavazuje zajistit vytyčení stavby, zaměření hotové stavby a vytyčení podzemních sítí na náklady objednatele.
3. Dílo bude zahájeno nejpozději do 35-ti týdnů od dne uzavření budoucí Smlouvy o dílo.
4. Dílo bude dokončeno nejpozději do 4 měsíců po jeho zahájení. Termín dokončení díla se prodlužuje o dobu prodloužení budoucího objednatele s předáním staveniště (včetně základové desky) budoucímu zhotoviteli nebo o dobu, po kterou nebude možno dílo provádět v důsledku výjimečně nepříznivých klimatických podmínek. Dojde-li v průběhu provádění díla na základě písemné dohody budoucího zhotovitele a budoucího objednatele k rozšíření rozsahu díla, bude platit nový termín dokončení díla v uvedené písemné dohodě účastníky sjednaný.
5. V případě prodloužení s dokončením díla, popř. jeho částí, je budoucí zhotovitel povinen zaplatit budoucímu objednateli smluvní pokutu ve výši 500,-Kč za každý den prodloužení.

## V.

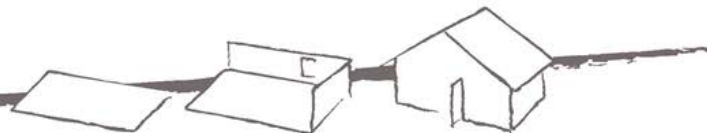
### Předání a převzetí předmětu díla

1. Budoucí objednatel převezme předmět díla nejpozději do 7 dnů od obdržení výzvy budoucího zhotovitele k převzetí předmětu díla. Odmítnout převzetí předmětu díla bude moci budoucí objednatel pouze tehdy, pokud předmět díla bude mít vady; budoucí objednatel však nebude mít právo odmítnout převzetí předmětu díla pro vady, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání užívání předmětu díla funkčně nebo esteticky ani jeho užívání podstatným způsobem neomezují.
2. Budoucí zhotovitel je povinen předat objednateli předmět dokončeného díla kompletní dle Smlouvy o dílo a jejích příloh a v kvalitě odpovídající jeho obvyklému účelu, právním předpisům a příslušným technickým normám, bez vad bránících jeho užívání nebo jeho užívání podstatným způsobem omezujících.
3. O předání a převzetí předmětu díla sepíší účastníci protokol, v němž bude uveden stav předmětu díla v okamžiku předání a převzetí a případné vady buď s termíny jejich odstranění anebo účastníky dohodnutou slevou z celkové ceny díla v důsledku uvedených vad.
4. V případě, že právní předpisy nebo platné technické normy předepisují provedení zkoušek, revizí a atestů týkajících se díla nebo jeho částí, je zhotovitel povinen zajistit jejich úspěšné provedení před předáním díla.

## VI.

### Cena díla a platební podmínky

1. Budoucí objednatel se zaváže zaplatit budoucímu zhotoviteli dohodnutou cenu za toto dílo ve výši . . . . .,- Kč bez DPH, tj. . . . .,- Kč (slovy .....korun) s DPH ve výši 15%.
2. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny zákonem stanovené sazby daně z přidané hodnoty bude budoucím zhotovitelem budoucímu objednateli účtována daň z přidané hodnoty sazbou odpovídající výši daně platné v den zdanitelného plnění.
3. Dojde-li v průběhu provádění díla na základě písemné dohody budoucího zhotovitele a budoucího objednatele k rozšíření rozsahu díla nebo k použití materiálů a dodávek nad



standard specifikace díla (příloha č. 2 této smlouvy), bude platit nová cena díla v uvedené písemné dohodě budoucím zhotovitelem a budoucím objednatelem sjednaná.

4. Platební podmínky budou následující:

Platby budou provedeny na účet budoucího zhotovitele vedený u ČSOB pobočka Hradec Králové č. ú. 258 703 037/0300, variabilní symbol = číslo faktury.

- a) ..... ,-Kč (10%) se budoucí objednatel zaváže poukázat na účet budoucího zhotovitele na základě výzvy k úhradě (zálohové faktury) vystavené budoucím zhotovitelem v den uzavření Smlouvy o dílo, se splatností 6 týdnů před zahájením montáže díla,
  - b) ..... ,-Kč (40%) se budoucí objednatel zaváže poukázat na účet budoucího zhotovitele na základě výzvy k úhradě (zálohové faktury) vystavené budoucím zhotovitelem v den dokončení **základové desky** se splatností 14 kalendářních dnů,
  - c) ..... ,-Kč (40%) se budoucí objednatel zaváže poukázat na účet budoucího zhotovitele na základě výzvy k úhradě (zálohové faktury) vystavené budoucím zhotovitelem v druhý den montáže díla se splatností 21 kalendářních dnů,
  - d) zbývající část dohodnuté ceny díla se budoucí objednatel zaváže poukázat na účet budoucího zhotovitele na základě konečné faktury vystavené budoucím zhotovitelem v den oboustranného potvrzení předání a převzetí předmětu díla v předávacím protokolu se splatností 14 kalendářních dnů.
  - e) V případě prodlení se zaplacením dohodnuté ceny díla, popř. jeho částí, je budoucí objednatel povinen zaplatit budoucímu zhotoviteli smluvní pokutu ve výši 500,-Kč za každý den prodlení. Budoucí zhotovitel je oprávněn pozdržet předání dokladů potřebných ke kolaudačnímu řízení budoucímu objednateli až do zaplacení celé dohodnuté ceny díla.
5. Dojde-li k vydání stavebního povolení nebo souhlasu s provedením ohlášené stavby později než do 12-ti měsíců po podpisu této smlouvy, bude cena díla dle čl. VI.1. ve Smlouvě o dílo navýšena o inflaci měřenou indexem růstu spotřebitelských cen za poslední kalendářní rok předcházející uzavření Smlouvy o dílo. **Budoucí objednatel se zavazuje podat žádost o vydání stavebního povolení nebo podat ohlášení nejpozději do 15-ti týdnů od předání projektové dokumentace stavby. (neplatí s inž. činností)**
6. Nesplní-li některý účastník svůj závazek uzavřít budoucí Smlouvu o dílo včas a řádně, je druhý účastník oprávněn domáhat se do jednoho roku u soudu, aby prohlášení vůle bylo nahrazeno soudním rozhodnutím. Nesplní-li budoucí objednatel svůj závazek uzavřít budoucí Smlouvu o dílo **anebo závazek podat žádost o vydání stavebního povolení nebo podat ohlášení včas a řádně**, je povinen zaplatit budoucímu zhotoviteli smluvní pokutu ve výši 100 000,- Kč. Tím není dotčeno právo budoucího zhotovitele na náhradu škody tím způsobené, a to i v rozsahu smluvní pokutu převyšujícím.
7. Budoucí objednatel se zavazuje složit k rukám budoucího zhotovitele při převzetí projektové dokumentace pro stavební řízení zálohu ve výši 100 000,- Kč (jednostotísíckorun). Bez složení této zálohy mu projektová dokumentace pro stavební řízení nebude budoucím zhotovitelem předána. Tuto zálohu odečte budoucí zhotovitel z poslední platby ceny za dílo (čl. VI.4.d). V případě vzniku povinnosti budoucího objednatele zaplatit budoucímu zhotoviteli smluvní pokutu (čl. VI.6) případně tato záloha na úhradu smluvní pokuty.
8. Dohoda o případných změnách či doplňcích této smlouvy musí být písemná, jinak je neplatná.

**VII.**

**Záruky za jakost**

1. Budoucí zhotovitel dává budoucímu objednateli záruku za jakost díla po dobu 5 let, za výrobky zabudované do stavby bude záruka držena dle záruk jednotlivých dodavatelů, nejméně však 24 měsíců.
2. Záruka za jakost stavebních stěnových dílců a jejich montáže bude držena po dobu 30 let.
3. Záruka na krytinu Lindab Ideal / Betonpres Optimal je poskytnuta na 15 / 30 let, dle podmínek záruky výrobce.
4. Záruka na plastová okna je poskytnuta na 5 let, dle podmínek záruky výrobce.
5. Záruka na Schiedel Kingfire Parat 5 let, dle podmínek záruky výrobce.

**VIII.**

**Společná a závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti účastníků výslovně touto smlouvou neupravená se řídí příslušnými ustanoveními OZ.
2. Smluvní strany mohou tuto smlouvu ukončit písemnou dohodou.
3. Účastníci sjednávají, že jejich dohoda o případných doplňcích či změnách této smlouvy musí mít písemnou formu a musí být podepsána oběma smluvními stranami.
4. Stane-li se některé ustanovení smlouvy neplatným, zůstávají ostatní ustanovení v platnosti v plném znění a smluvní strany se zavazují k doplnění smlouvy ve smyslu co nejbližším neplatným ustanovením.
5. Účastníci prohlašují, že tuto smlouvu uzavřeli na základě své pravé a svobodné vůle, smlouvu si přečetli a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž jeden je určen pro budoucího objednatele a jeden pro budoucího zhotovitele.
6. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
7. Nedílnými přílohami této smlouvy jsou:
  - a. Specifikace ceny díla
  - b. Studie

V Hradci Králové dne: x.y.2021

V ..... dne: .....

.....  
budoucí zhotovitel

.....  
budoucí objednatel