

Všeobecné obchodní podmínky

Kertesz Construction s.r.o.

Sídlo: Jičínská 226/17 Žižkov, 130 00 Praha

IČO 09171487

kertesz@kercon.cz

www.kercon.cz Tel.: (+420) 702 885 250

Článek 1

Preamble

Předmětem těchto Všeobecných obchodních podmínek je podrobná úprava práv a povinností smluvních stran vstupujících v závazkové právní vztahy s obchodní společností **Kertesz Construction s.r.o.** (dále jen „zhotovitel“) Předmětem činnosti společnosti je především provádění staveb, jejich změn a odstraňování. Tyto všeobecné obchodní podmínky představují nedílnou součást jednotlivých smluv uzavíraných mezi zhotovitelem a smluvním partnerem, přičemž ustanovení jednotlivých smluv se považují za speciální ve vztahu k těmto Všeobecným obchodním podmínkám.

Článek 2

Cena díla a platební podmínky

2.1 Ceny jednotlivých děl jsou vždy velmi odlišné dle technického stavu předmětů, jež mají být předmětem opravy a úpravy, umístění těchto předmětů, jakož i požadavky objednatele s ohledem na druh materiálu a rozsah prací. V případě zhotovení věci je cena díla závislá na umístění budoucí věci, terénu a technickém zázemí, jakož i na zemském povrchu (vlhkosti a kvalitě půdy), jakož i na požadavcích objednatele s ohledem na druh materiálu, rozsah prací apod. Ceny díla se proto stanoví vždy individuálně pro konkrétní případ, a to dohodou stran. Vystaví-li objednatel objednávku, která je natolik určitá, že je pro zhotovitele akceptovatelná a zhotovitel tuto akceptuje, má se za to, že se smluvní strany dohodly na ceně díla a podmínkách jeho realizace. Objednatel bere na vědomí, že cena díla je vždy stanovena bez daně z přidané hodnoty a bere na vědomí, že zhotovitel je plátcem DPH a je tak povinen k fakturované ceně díla připočítat DPH v zákonné výši k datu zdanitelného plnění. Objednatel bere na vědomí, že dojde-li k legislativním změnám ve výši daňového zatížení v průběhu realizace díla, ponese daňové zatížení objednatel, a to dle právního stavu platného ke dni předání a převzetí díla.

2.2 Cenu za provedené dílo či jiné služby se objednatel zavazuje uhradit zhotoviteli na základě řádného účetního dokladu - faktury vystavené zhotovitelem. Faktura musí mít vždy náležitosti daňového dokladu podle zákona o dani z přidané hodnoty. Splatnost faktury činí 15 dnů ode dne jejího vystavení.

2.3 Pro případ prodlení objednatele s úhradou jakékoli zhotovitelem vystavené faktury (včetně zálohové a závdavkové) se sjednává smluvní úrok z prodlení ve výši 0,2 % z dlužné částky za každý den prodlení. Dostane-li se objednatel do prodlení s úhradou kterékoli faktury objednatele, je zhotovitel oprávněn pozastavit práce a o dobu pozastávky se prodlužuje finální termín dokončení díla. Je-li prodlení delší 60-ti dnů, je zhotovitel oprávněn od této smlouvy odstoupit a vyúčtovat objednateli smluvní pokutu ve výši 20% ceny díla vč. DPH (paušalizovaná náhrada škody v podobě ušlého zisku).

2.4 Dnem úhrady je den připsání fakturované částky na účet zhotovitele.

2.5 Zhotovitel je oprávněn požadovat po objednateli závdavek ve výši až 25% ceny díla vč. DPH. Úhrada závdavku je podmínkou realizace díla. Před úhradou závdavku objednatelem není zhotovitel povinen zahájit jakoukoli činnost ve prospěch objednatele.

2.6 Objednatel bere na vědomí, že zhotovitel je oprávněn vystavovat objednateli zálohové faktury znějící v součtu až na 100 % hodnoty kontraktu, přičemž hodnotou kontraktu se rozumí předpokládaná celková cena díla včetně DPH.

2.7 Objednatel bere na vědomí, že cena stanovená na základě dohody smluvních stran (zhotovitele a objednatele) je stanovena s ohledem na povahu tohoto díla, nikoli dle úplného rozpočtu a že tato cena může být zhotovitelem přiměřeně zvýšena.

2.8 Objednatel není oprávněn provést na nároky zhotovitele jakékoli jednostranné započtení pohledávek.

2.9 V ceně díla nejsou zahrnuty energie, jejichž spotřeba je nezbytná pro realizaci díla. Tyto náklady nese objednatel..

Článek 3

Smluvní pokuty a jiné sankce

3.1 Zhotovitel je oprávněn vyúčtovat objednateli smluvní úrok z prodlení s úhradou kterékoli vyúčtované částky, a to ve výši 5 % z dlužné částky denně.

3.2 Zhotovitel je oprávněn od této smlouvy odstoupit a objednateli vyúčtovat smluvní pokutu ve výši 20% ceny díla vč. DPH (odpovídá škodě v podobě ušlého zisku) za jiné hrubé porušení smlouvy. Jiným hrubým porušením smlouvy je takové porušení smlouvy, které je jako hrubé porušení smlouvy výslovně ve smlouvě či těchto podmínkách označené či jednání, o němž lze předpokládat, že kdyby jeho existenci zhotovitel v době uzavírání smlouvy na straně objednatel předpokládal, byl by ji neuzavřel.

3.3 Zhotovitel je oprávněn objednateli vyúčtovat smluvní pokutu ve výši 10% ceny díla vč. DPH či její přiměřenou část pro prodlení objednatele s předáním staveniště delším 30ti dnů, a to pod podmínkou, že zhotovitel z uvedeného důvodu od smlouvy odstoupí. Za každý den prodlení s předáním staveniště je přitom zhotovitel oprávněn vyúčtovat objednateli smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč.

Článek 4

Staveniště, provádění díla, stavební deník

- 4.1 Objednatel předá zhotoviteli staveniště prosté práv třetí osoby (s výjimkou práv vlastníků jednotlivých bytových jednotek) nejpozději v termínu stanoveném ve smlouvě (objednávce), pokud se strany nedohodnou jinak.
- 4.2 Objednavatel si na základě podkladů zajistí vytýčení podzemních vedení staveništi a bude dodržovat podmínky správců a vlastníků těchto sítí po celou dobu výstavby.
- 4.3 Objednatel zajistí střežení staveniště a v případě potřeby i jeho oplocení nebo jiné vhodné zabezpečení. Náklady s tím spojené nejsou zahrnuty ve sjednané ceně díla, jdou k tíži objednatel a nebudou objednateli zhotovitelem hrazeny. Objednatel nese odpovědnost za škody vzniklé v důsledku počínání objednatele či osoby třetí na staveništi. Tato odpovědnost se vztahuje rovněž na případné poškození či zcizení strojů, zařízení, nástrojů, náradí a jiných movitých věcí ve vlastnictví zhotovitele vnesených na staveniště. Objednatel má také plnou odpovědnost za škody způsobené na stavbě v důsledku vyšší moci. S tím je povinen počítat a případně stavbu řádně pojistit.
- 4.4 Objednatel si zajistí na vlastní náklady odběrná místa energií včetně případného měření odběrů, avšak ne dále než 50m od místa stavby. Porušení této povinnosti je hrubým porušením této smlouvy.
- 4.5 Nejpozději do termínu stanoveného v harmonogramu po odevzdání a převzetí díla je zhotovitel povinen vyklidit staveniště a upravit jej tak, jak určuje projekt stavby. Pokud staveniště v dohodnutém termínu nevyklidí nebo pokud jej neupraví do sjednaného stavu, je zhotovitel v prodlení s řádným předáním díla, a to až do vyklizení staveniště.
- 4.6 Provozní, sociální a případně i výrobní zařízení staveniště zabezpečuje zhotovitel. Náklady na projekt, vybudování, zprovoznění, údržbu, likvidaci a vyklizení zařízení staveniště jsou zahrnuty ve sjednané ceně díla na základě písemného požadavku objednatele.
- 4.7 Zhotovitel je povinen provést dílo na svůj náklad a na své nebezpečí ve sjednané době. Do doby úplného zaplacení ceny díla objednatelem není zhotovitel povinen předat dílo objednateli, byť vlastnické právo k věci náleží objednateli.
- 4.8 Zhotovitel v plné míře zodpovídá za bezpečnost a ochranu zdraví všech osob v prostoru staveniště a zabezpečí jejich vybavení ochrannými pracovními pomůckami. Dále se zhotovitel zavazuje dodržovat bezpečnostní, hygienické či případné jiné předpisy související s realizací díla.
- 4.9 Veškeré odborné práce musí vykonávat pracovníci zhotovitele nebo jeho subdodavatelů mající příslušnou kvalifikaci.
- 4.10 Zhotovitel je povinen při realizaci díla dodržovat platné zákony a jejich prováděcí předpisy a další obecně závazné předpisy, které se týkají jeho činnosti. Pokud porušením těchto předpisů vznikne jakákoliv škoda, nese veškeré vzniklé náklady zhotovitel.

4.11 Pokud v průběhu prací objednatel nebo jiná třetí strana jakýmkoli způsobem změní či upraví technické podmínky provádění díla, jeho rozsah či jinak změní jeho specifikaci, je objednatel povinen uhradit zhotoviteli veškeré vynaložené náklady a cenu víceprací na provedení této změny a souhlasit s ekvivalentní úpravou harmonogramu provádění díla. Zhotovitel však není povinen požadavek na změny akceptovat.

4.12 Zhotovitel se zavazuje dodržovat při provádění díla veškeré podmínky a připomínky vyplývající z územního řízení a stavebního povolení. Pokud nesplněním těchto podmínek vznikne objednateli škoda, hradí ji zhotovitel v plném rozsahu.

4.13 Zhotovitel se zavazuje a odpovídá za to, že při realizaci díla nepoužije žádný materiál, o kterém je v době jeho užití zhotoviteli známo, že je škodlivý nad závazné limity. Pokud tak zhotovitel učiní, je povinen na písemné vyzvání objednatel provést okamžitě nápravu a veškeré náklady s tím spojené nese zhotovitel.

4.14 Jestliže zhotovitel narazí při provádění prací na archeologické nálezy, je povinen přerušit práce a informovat písemně objednatele a oprávněné orgány státní správy. Pokud tak neučiní, nese veškeré důsledky z toho plynoucí. V případě přerušeni prací z tohoto důvodu bude ekvivalentně posunut termín plnění, a to jak jednotlivých dílčích částí stavby, tak i konečného termínu dokončení a předání díla. Termín plnění bude takto posunut bez jakýchkoli nároků objednatel na případné smluvní sankce či možnost odstoupení od smlouvy z tohoto důvodu. Zhotovitel je oprávněn vyúčtovat objednateli práce a dodávky k termínu přerušeni prací vykonané. Náklady spojené s přerušeni provádění díla a posunem termínu nese objednatel.

Článek 5

Předání a převzetí díla

5.1 Zhotovitel je povinen vyzvat objednatel telefonicky či emailovou zprávou alespoň 7 dnů předem, kdy bude dílo připraveno k předání. Objednatel je pak povinen nejpozději do dvou dnů od termínu stanoveného zhotovitelem potvrdit termín převzetí díla. Je-li takto objednatel informován o termínu předání díla a nedostaví se k předání díla, považuje se dílo za předané.

5.2 Dílo je považováno za ukončené po ukončení všech prací uvedených stanovených jako jednotlivé etapy ve smlouvě. U stavebních prací souvisí s těmito pracemi rovněž vyčištění povrchu všech pozemků tvořících staveniště. To bude provedeno zhotovitelem do dne považovaného za den předání a převzetí díla. Dnem předání díla rozumí se den, ve kterém dojde k oboustrannému podpisu předávacího protokolu.

5.3 Jsou-li předmětem stavební práce vyžadující stavební povolení, je zhotovitel povinen připravit a doložit u přejímacího řízení všechny předepsané doklady dle stavebního zákona č. 183/2006., v platném znění a vyhl. č. 499/2006 Sb., v platném znění. Bez těchto dokladů nelze považovat dílo za dokončené a schopné předání.

5.4 O průběhu předání a převzetí díla pořídí zhotovitel zápis, ve kterém se mimo jiné uvede i soupis vad a nedodělků, pokud je dílo obsahuje, s termínem jejich odstranění. Pokud objednatel

odmítne dílo převzít, je povinen uvést do zápisu svoje důvody. Zhotovitel má právo seznámit se se zápisem a vyjádřit v něm případně písemně své stanovisko. Odmítne-li objednatel dílo bezdůvodně převzít či jej odmítne převzít z neexistenčních důvodů či důvodů, jež lze považovat za zneužití práva, považuje se dílo za předané. Nebudou-li v zápise o předání a převzetí díla objednatelem výslovně zmíněny výhrady k dílu a jeho předání, považuje se dílo za předané.

5.5 Objednatel má povinnost převzít i dílo, které vykazuje drobné vady a nedodělky, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání řádnému užívání díla. V tom případě je zhotovitel povinen odstranit tyto vady a nedodělky v termínu uvedeném v zápise o předání a převzetí díla. Odmítne-li objednatel dílo převzít z důvodu drobných vad a nedodělků nebránících řádnému užívání díla, považuje se dílo za předané.

5.6 Vadou se pro účely této smlouvy rozumí zásadní odchylka v kvalitě, rozsahu nebo parametrech díla, stanovených projektem stavby, touto smlouvou a obecně závaznými předpisy. Nedodělkem se rozumí nedokončená práce oproti projektu stavby.

5.7 Odmítne-li objednatel součinnost se zhotovitelem či jiným obdobným způsobem zmaří předání díla, má se za to, že dílo bylo předáno řádně v den určený zhotovitelem jako den předání díla.

Článek 6

Odpovědnost za vady díla

6.1 Zhotovitel odpovídá za vady, jež má dílo v době jeho předání a dále za jakost po dobu 2 let ode dne předání a převzetí díla. Vady díla, které má dílo již při jeho předání je zapotřebí uplatnit bez zbytečného odkladu poté, co je objednatel zjistí či kdy je měl při vynaložení odborné péče zjistit (u zjevných vad nejpozději do 12 měsíců ode dne převzetí díla), jinak se nároku z vad díla nelze dovolávat (dále jen „reklamace“). Nejpozději se lze odpovědnosti za vadu díla existenční při jeho převzetí dovolat do 2 let ode dne převzetí díla (v případě skrytých vad).

6.2 Vadou díla není běžné opotřebení díla nebo jeho částí. Záruka se rovněž nevztahuje na závady vzniklé užíváním díla či jeho částí jiným způsobem, než způsobem, jakým se takový obecně užívá nebo způsobem, na němž se objednatel se zhotovitelem dohodl. Záruka se nevztahuje na vady a škody vyplývající z neoborného používání, nesprávného nastavení nebo užití pro jiné účely, než jaké byly se zhotovitelem dohodnuty nebo pro které se předmět díla téhož druhu obvykle užívá. Rovněž se záruka nevztahuje na případy tzv. vnějších faktorů, např. škoda způsobená násilným poškozením díla anebo v důsledku provedení oprav a úprav vykonaných neoprávněnými třetími osobami. Zhotovitel nenes odpovědnost za vady díla vzniklé v důsledku chyb projektové dokumentace dodané objednatelem. Zhotovitel rovněž neodpovídá za závady vzniklé v důsledku uposlechnutí pokynů objednatele či užitím materiálu či komponent dodaných objednatelem. Záruka se též nevztahuje na vady způsobené vyšší mocí, objednatelem či třetí osobou.

6.3 Objednatel není v žádném případě oprávněn dílo opravovat nebo upravovat po dobu záruční doby sám nebo prostřednictvím třetích osob bez předchozího písemného odsouhlasení zhotovitelem. Učiní-li tak, ztrácí veškeré práva ze záruky.

6.4 Bude-li uplatnění vady díla či jeho části neoprávněné, pak je zhotovitel oprávněn požadovat po objednateli úhradu opravy nebo prohlédnutí věci (zhotoveného díla či jeho části). Opraví-li zhotovitel závady, na které se záruka nevztahuje anebo závady po uplynutí záruční doby, vzniká mu právo na úhradu ceny díla – opravy věci.

6.5 Neoprávněností reklamace se má na mysli zejména reklamace vad na díla, na něž se záruka dle článku 6 těchto podmínek nevztahuje nebo reklamace vady, jež neexistuje.

6.6 Objednatel je povinen vady písemně reklamovat u zhotovitele bez zbytečného odkladu po jejich zjištění, jinak záruka na tyto vady zaniká. V reklamaci musí být vady popsány a uvedeno, jak se projevují. Zároveň je objednatel povinen počínat si tak, aby v důsledku zjištěné závady nedocházelo k dalším škodám, jež navazují na primární vadu díla či jeho části. V důsledku nesplnění této povinnosti zaniká objednateli nárok na náhradu škody.

6.7 Zhotovitel je povinen nejpozději do 14-ti dnů po obdržení reklamace písemně oznámit objednateli, zda reklamaci uznává či neuznává. Pokud tak neučiní, má se za to, že reklamaci objednatel neuznává. Vždy však musí písemně sdělit, v jakém termínu nastoupí k technické prohlídce nutné pro vlastní odstranění vady. Tento termín nesmí být delší než 14 dnů od obdržení reklamace, a to bez ohledu na to, zda zhotovitel reklamaci uznává či neuznává. Současně zhotovitel písemně navrhne, do kterého termínu vady odstraní, pokud reklamaci uznává.

6.9 Práva z odpovědnosti za vady musí být uplatněna u zhotovitele v záruční době; jinak práva zaniknou. Doba od uplatnění práva ze záruky až do provedení opravy se do záruční doby nepočítá. Zhotovitel je povinen vydat objednateli potvrzení o tom, kdy právo uplatnil, jakož i o provedení opravy a době jejího trvání.

Článek 7

Vyšší moc

7.1 Pro účely těchto podmínek se za vyšší moc považují případy, které nejsou závislé na smluvních stranách jednotlivých uzavíraných smluv a které smluvní strany nemohou ovlivnit. Jedná se např. o válku, mobilizaci, povstání, živelné a klimatické pohromy, apod.

7.2 Pokud se splnění některé ze smluv uzavřené mezi zhotovitelem na straně jedné a objednatelem na straně druhé stane nemožným v důsledku vyšší moci, strana, která se bude chtít na vyšší moc odvolat, požádá druhou stranu o úpravu smlouvy ve vztahu k předmětu, ceně a době

plnění. Pokud nedojde k dohodě, má strana, která se odvolala na vyšší moc, právo odstoupit od smlouvy. Účinnost odstoupení nastává v tomto případě dnem doručení oznámení o odstoupení od smlouvy.

Článek 8

Závěrečná ujednání

8.1 V případě, že je nebo se stane některé z ustanovení těchto Všeobecných obchodních podmínek neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné, nebude tím dotčena platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních ujednání. Smluvní strany jsou si povinny poskytnout si vzájemnou součinnost pro to, aby neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné ustanovení bylo nahrazeno takovým ustanovením platným, účinným a vykonatelným, které v nejvyšší možné míře zachovává ekonomický účel zamýšlený neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným ustanovením. To samé platí i pro případ smluvní mezery.

8.2 Změny nebo doplnění jednotlivých smluv a obchodních podmínek, jakož i jejich příloh vyžadují formu písemného dodatku, podepsaného oběma smluvními stranami. To samé platí i pro vzdání se písemné formy. Jednotlivé dodatky musí být postupně číslovány a datovány, jinak jsou neplatné.

8.3 Chce-li některá ze stran od smlouvy uzavřené mezi zhotovitelem na straně jedné a objednatelem na straně druhé odstoupit na základě jednotlivých smluv či těchto podmínek, je povinna svoje odstoupení písemně oznámit druhé straně s uvedením termínu, ke kterému od smlouvy odstupuje. V odstoupení musí být dále uveden důvod, pro který smluvní strana od smlouvy odstupuje a přesná citace toho bodu těchto podmínek či jednotlivé smlouvy, který jí k takovému kroku opravňuje. Bez těchto náležitostí je odstoupení neplatné.

8.4 Odstoupí-li některá ze smluvních stran od jednotlivých smluv na základě ujednání z této smlouvy či těchto podmínek, pak povinnosti obou smluvních stran jsou následující:

8.4.1 Zhotovitel provede soupis všech provedených prací a materiálu oceněný dle způsobu, kterým je stanovena cena díla.

8.4.2 Zhotovitel provede finanční vyčíslení provedených prací a materiálu a zpracuje “díličí konečný daňový doklad.”

8.4.3 Zhotovitel vyzve objednatel k “díličímu předání a převzetí díla” a objednatel je povinen do tří dnů po obdržení výzvy zahájit “díličí přejímací řízení.” Po díličím předání a převzetí provedených prací sjednají obě smluvní strany písemné zrušení smlouvy o dílo.

8.4.4 Objednatel uhradí zhotoviteli částku, vyúčtovanou zhotovitelem v díličím konečném daňovém dokladu do tří dnů ode dne doručení faktury

8.5 Objednatel i zhotovitel jsou oprávněni převést svoje práva a povinnosti ze smlouvy vyplývající na jinou stranu jen s písemným souhlasem druhého smluvního partnera.

8.6 Tyto Všeobecné obchodní podmínky jsou zveřejněny na webových stránkách zhotovitele, www.kercon.cz a dále je na tyto odkazováno v každé dílčí smlouvě či objednávce. Objednáním si zboží či služeb u zhotovitele se má za to, že objednatel byl řádně seznámen s těmito Všeobecnými smluvními podmínkami a s těmito projevil souhlas, neboť tvoří nedílnou součást smlouvy uzavírané či uzavřené mezi objednatelem na straně jedné a zhotovitelem na straně druhé. Existují-li na straně objednatel rovněž všeobecné obchodní podmínky, a to pro odběratelské vztahy, tyto všeobecné obchodní podmínky mají před nimi přednost. Práva a povinnosti smluvních stran tak budou obsažena toliko v právních normách, jednotlivých smlouvách a těchto všeobecných obchodních podmínkách.

8.7 Veškeré smlouvy uzavřené mezi zhotovitelem na straně jedné a objednatelem na straně druhé a právní vztahy s těmito související se řídí právním řádem České republiky, a to především občanským zákoníkem jakož i dalšími právními předpisy.

8.8 Žádný z účastníků jednotlivých smluv uzavíraných mezi zhotovitelem na straně jedné a objednatelem na straně druhé není oprávněn jakoukoli formou informovat nepovolané třetí osoby o obsahu práv a povinností vyplývajících pro každého z nich z jednotlivých smluv uzavřených mezi zhotovitelem a objednatelem, nebude-li v této otázce mezi nimi výslovně ujednáno jinak. Prokazatelné porušení této povinnosti zakládá dotčenému účastníkovi právo domáhat se náhrady škody tímto jednáním vzniklé.

8.9 Doručování písemností souvisejících se smlouvami, jichž jsou tyto podmínkou přílohou, je možné písemně prostřednictvím doručovatele pošty do sídla účastníků této smlouvy uvedených v záhlaví této smlouvy. Nedojde-li k doručení písemnosti druhé smluvní straně či bude-li sporným datum doručení písemnosti, považuje se za termín doručení třetí den po prokazatelném odeslání písemnosti. Doručování je možné rovněž prostřednictvím emailu. Elektronické adresy účastníků této smlouvy, na které je možné činit právní úkony i bez certifikovaného podpisu, jsou uvedeny v záhlaví smlouvy či se jedná o adresy oběma stranám známé a ztotožnitelné. Emailová zpráva je prokazatelně doručena v případě, kdy bude doručení prokázáno: a) odesláním emailové zprávy a současně b) doručením doručenky odesílateli o přijetí zprávy do emailové schránky adresáta, c) při současném splnění podmínky, že adresátem nebo/a odesílatelem budou emailové adresy uvedené v záhlaví této smlouvy.

8.10 Práva a povinnosti z jednotlivých smluv na něž se vztahují tyto Všeobecné obchodní podmínky přecházejí i na případné právní nástupce smluvních stran.