



SMLOUVA O DÍLO

uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi následujícími smluvními stranami:

1. BUŠ architekti s.r.o.

IČO: 23514841

se sídlem Draháňské údolí 154, Brnky, 250 66 Zdiby

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městský soud v Praze, oddíl C, vložka 428470

bankovní spojení: 6706276399/0800

kontakt: atelier@busarchitekti.cz

jednatel/zastoupená Ing. Ondřejem Bušem, jednatelem

(dále jen „**Architekt**“)

a

2. Obec Louka

IČO: 00285064

se sídlem Louka č.19, 696 76

jednatel/zastoupená Ing. Liborem Kolaciou, starostou obce

(dále jen „**Klient**“)

I.

Úvodní ustanovení

1. Ing. Arch. Ondřej Buš, společník a jednatel Architekta, je autorizovaným architektem ve smyslu ustanovení § 4 zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, zapsaným v seznamu autorizovaných architektů vedeném Českou komorou architektů pod číslem autorizace 05709. Ing. Arch. Ondřej Buš vykonává činnost architekta dle § 15c zákona č. 360/1992 Sb. jako společník BUŠ architekti s.r.o., kdy tato společnost je držitelem živnostenského oprávnění mj. Projektová činnost ve výstavbě, Provádění staveb, jejich změn a odstraňování, a dalších ohlašovacích volných živností. Smluvní stranou této smlouvy o dílo je společnost BUŠ architekti s.r.o..

Architekt oznamuje Klientovi, že na plnění předmětu této smlouvy bude pracovat níže uvedený tvůrčí tým

Architekta:	Pozice:	Obsazení:
	vedoucí architekt:	Ing. arch. Ondřej Buš
	architekt:	Ing. Eliška Buš

O změnách ve složení tvůrčího týmu bude Architekt Klienta informovat.

2. Architekt je autorem oceněného návrhu veřejné zakázky – soutěže o návrh „BYTOVÝ DŮM LOUKA“ vyhlášené dne 2. dubna 2025 Klientem.
3. Záměrem klienta je realizace projektu - výstavby „Bytového domu, Louka“ v obci Louka na pozemcích parc. č. st. 107/1 a parc.č. st. 107/2 v k.ú. Louka u Ostrohu, obec Louka (dále jen „**Projekt**“). Klient je výlučným vlastníkem uvedených pozemků.
4. Účelem spolupráce Klienta a Architekta je *dopracování soutěžního návrhu a vypracování projektové a další potřebné dokumentace k vydání správních rozhodnutí potřebných k realizaci Projektu a poskytnutí součinnosti při jejich obstarání.*
5. Pojmy užívané v této Smlouvě jsou užívány ve významu vyplývajícím z příslušných právních předpisů, resp. ve svém obvyklém významu. Pro účely této Smlouvy se rozumí:
 - 5.1 Dokumentací veškeré hmotné části díla, které jsou v souladu s článkem II. této Smlouvy předmětem závazku Architekta vůči Klientovi;
 - 5.2 Celkovou cenou cena za provedení díla uvedená v článku IV.1 této Smlouvy;



- 5.3 Dílčí platbou platba za příslušnou fázi dle článku V.2 této Smlouvy;
- 5.4 Výkonovou fází výkonové fáze uvedené v článku II.2 této Smlouvy;
- 5.5 Podklady dokumenty, které má v souladu s článkem VI. této Smlouvy předat Klient Architektovi za účelem využití při zpracování Dokumentace. Jde zejména o nestandardní průzkumy, zaměření, mapové podklady či předešle zpracované studie či dokumentace, mají-li být při zpracování díla užity;
- 5.6 Závaznou technickou normou technická norma ČSN, na kterou je odkazováno obecně závazným právním předpisem jako na výlučný způsob splnění předepsané povinnosti.

II. Předmět Smlouvy

1. Architekt se zavazuje pro Klienta v souladu s jeho požadavky provést dílo, jehož předmětem je zpracování Dokumentace a provedení dalších úkonů popsanych v odstavcích 2 až 5 tohoto článku. Klient se zavazuje zaplatit za to Architektovi cenu dle článku IV. této Smlouvy.
2. Rozsah Dokumentace a dalších úkonů, jejichž provedení je předmětem této Smlouvy, je následující:

2.1 Fáze první: Příprava projektu

~~Zhodnocení vstupních údajů a podkladů, soupis identifikačních údajů, úvodní jednání, upřesnění cílových představ klienta, specifikace potřebných projekčních podkladů a jejich kontrola, cestovní náhrady, nezbytné průzkumy.~~

2.2 Fáze druhá: Návrh stavby – dopracování soutěžního návrhu

Studie bude v souladu s koncepcí oceněného návrhu ze soutěže o návrh a bude zohledňovat doporučení soutěžní poroty architektonické soutěže, která jsou uvedena v dokumentu „Protokol o průběhu soutěže BYTOVÝ DŮM LOUKA“, který je Přílohou č. 4 této Smlouvy.

Součástí této fáze budou dvě pracovní setkání v sídle Klienta (v případě dohody stran se uskuteční více setkání), během kterých bude odprezentován a diskutován výsledný upravený návrh. Dále dojde k upřesnění cílových představ Klienta a vypracování návrhu stavby. Fyzický tisk: 2x formát A3 + elektronicky.

2.3 Fáze třetí: Projekt pro povolení záměru

Dokumentace bude zpracována v rozsahu pro vydání povolení záměru a pro vydání všech případných dalších rozhodnutí, povolení, souhlasů a stanovisek, jejichž potřeba vyplyne z technických a estetických řešení Klienta, včetně inženýrské činnosti a odborný odhad investičních nákladů stavby (dále jen „DPZ“) a „slepý výkaz výměr“ pro výběrové řízení na zhotovitele.

Tisk dle potřeb správních orgánů pro vydání povolení záměru + 1x pro klienta

2.4 Fáze čtvrtá: Projekt pro provádění stavby

Dokumentace pro provádění stavby bude vypracována podle vyhlášky č. 131/2024 Sb. ve znění pozdějších předpisů včetně koncepční koordinace všech profesí.

Projektová dokumentace bude zpracována v podrobnostech umožňujících vypracovat soupis stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr. Fáze č. 4 bude též obsahovat technické charakteristiky, popisky a podmínky provádění stavebních prací. Projektová dokumentace pro provádění stavby, u staveb financovaných z veřejných zdrojů, bude zpracována tak, aby splňovala požadavky zákona o veřejných zakázkách. Výkresy podrobností (detailů) zobrazují pro dodavatele závazné, nebo tvarově složité konstrukce (prvky), na které klade projektant zvláštní požadavky, a které je nutné při provádění stavby respektovat.

Tisk: fyzicky 4x + elektronicky.

2.5 Fáze pátá: Soupis prací a dodávek vč. rozpočtů

Soupis prací, dodávek, služeb a dalších podmínek zhotovitele, které jsou zpracovány v přímé návaznosti na dokumentaci pro provádění stavby. Soupis bude obsahovat podrobný soupis stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr členěný na jednotlivé stavební objekty a provozní soubory, zahrnující rovněž vedlejší a ostatní náklady. Soupis prací a dodávek bude zpracován tak, aby splňoval požadavky zákona o veřejných zakázkách.

2.6 Fáze šestá: Autorský dozor

Smluvní strany si dále sjednaly jako součást díla výkon autorského dozoru dle ustanovení § 152 odst. 4 Stavebního zákona. Autorský dozor bude vykonáván na písemnou výzvu Klienta po započetí provádění Stavby, po celou dobu provádění Stavby a v místě Stavby a ukončen v okamžiku, kdy bude v souladu



s platnými a účinnými právními předpisy, zejména v souladu se Stavebním zákonem, a se závaznými příslušnými technickými předpisy možné započít s trvalým užíváním Stavby, nedohodnou-li se Strany jinak. Autorský dozor bude zahrnovat zejména:

- kontrolu provádění Stavby v souladu s DPS, kontrolu vypracování a odsouhlasení dílenské a montážní dokumentace pro Stavbu zhotovitelem stavby, včetně upozornění klienta na zjištěné vady v dílenské a montážní dokumentaci;
- kontrolu souladu provádění Stavby s podmínkami stavebního povolení, včetně upozornění klienta na zjištěné vady při realizaci Stavby;
- schvalování odchylek a změn od projektové dokumentace a jejich případné zapracování do projektové dokumentace;
- poskytnutí veškeré potřebné součinnosti klientovi za účelem vydání kolaudačního souhlasu;
- účast na kontrolních dnech se zhotovitelem Stavby 1x-3x za měsíc, nebude-li ujednáno jinak;
- účast na kontrolních dnech se zhotovitelem Stavby stanovených příslušným stavebním úřadem;
- nezbytná součinnost při kontrole jednotkových cen rozpočtových nákladů u případných dodatečných prací a služeb (víceprací nebo méněprací), předkládaných zhotovitelem Stavby;
- vyjádření k požadavkům na větší množství výrobků a výkonů oproti DPS;
- spolupráce s koordinátorem bezpečnosti práce a TDS;
- odsouhlasení použitých materiálů a výrobků se srovnávacím standardem daným ve stupni DPS (FS5 a FS6).

Přesný rozsah a postup při autorském dozoru bude dohodnut Stranami v průběhu provádění plnění, a to s ohledem na skutečný průběh realizace Stavby. Architekt není povinen provést úkony autorského dozoru vyžadované Klientem, které by překračovaly rozumný rozsah činností autorského dozoru, zejména nepřiměřeně časté provádění kontroly Stavby na místě. Přiměřený rozsah autorského dozoru je průměrně 2x měsíčně, a v případech nejintenzivnější potřeby 1x týdně.

3. V rámci jednotlivých fází dle odstavce 2 tohoto článku je předmětem závazku Architekta též zastupování Klienta při úkonech souvisejících s projednáním Dokumentace s dotčenými orgány a účastníky řízení v rozsahu uvedeném v Příloze č. 3 této Smlouvy. Klient za tímto účelem uděluje Architektovi plnou moc, která tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy. Architekt může pověřit výkonem těchto činností další osoby.
4. Přesný rozsah úkonů, které jsou součástí jednotlivých fází, je popsán v příslušných bodech Přílohy č. 3 k této Smlouvě.
5. Pokud není uvedeno jinak, bude Dokumentace zpracovávána dle této Smlouvy vyhotovena 1× ve vytištěné formě + 1× na *CD / USB* ve formátu .pdf a ve zdrojovém formátu .dwg / dwf v souřadnicovém systému S-JTSK. V Případě dokumentace pro povolení záměru (2.3 Fáze třetí) bude počet vytištěných paré odpovídat počtu paré požadovaných příslušným správním úřadem pro vydání povolení.
6. Součástí dokumentace zpracované podle této Smlouvy není:
 - 6.1 Geologický, hydrogeologický a radonový průzkum
 - 6.2 Případné, úřady k projektu vyžádané, studie a expertízy (doprava, ochrana přírody, archeologie a podobné), které nejsou obvyklou součástí projektu, ale stavební úřad má právo si je vyžádat
 - 6.3 Výrobní dokumentace částí stavby.

III.

Doba a místo plnění

1. Smluvní strany se dohodly na následujících termínech plnění jednotlivých Výkonových fází:

1.1 Fáze první: Příprava projektu

Architekt se zavazuje předat Klientovi všechny výstupy fáze 1 popsané v bodu 1 Přílohy č. 3 nejpozději do 1 měsíce po převzetí Podkladů.

1.2 Fáze druhá: Návrh stavby

Architekt se zavazuje předat Klientovi všechny výstupy fáze 2 popsané v bodu 2 přílohy č. 3 nejpozději do 2 měsíců poté, kdy Klient uzavře s Architektem smlouvu o dílo.

1.3 Fáze třetí: Projekt pro povolení záměru

Architekt se zavazuje



Obec louka

- předat Klientovi dokumentaci k vydání rozhodnutí o povolení záměru (DPZ) nejpozději do 3 měsíců poté, kdy Klient převezme a odsouhlasí Návrh stavby a uhradí částku vymezenou v článku IV.2.2 této Smlouvy;
- obstarat potřebná závazná stanoviska dotčených orgánů státní správy nejpozději do 2 měsíců poté, kdy Klient převezme a odsouhlasí DPZ a uhradí 60 % ceny dle článku IV.2.3 této Smlouvy;
- obstarat rozhodnutí o povolení záměru nejpozději do 2 měsíců poté, kdy získá všechna potřebná závazná stanoviska dotčených orgánů státní správy a/nebo další potřebné souhlasy a vyjádření.

1.4 Fáze čtvrtá: Projekt pro provádění stavby

Architekt se zavazuje předat Klientovi dokumentaci pro provádění stavby (DPS) nejpozději do 16ti týdnů poté, kdy bude vydáno pravomocné rozhodnutí o povolení záměru a Klient uhradí zbytek výše ceny podle článku IV.2.3 této Smlouvy.

1.5 Fáze pátá: Soupis prací a dodávek

Architekt se zavazuje předat Klientovi všechny výstupy fáze 5 popsané v bodu 3 přílohy č. 3 nejpozději do 1 měsíce poté, kdy Klient převezme a odsouhlasí DPS a uhradí částku dle článku IV.2.4 této Smlouvy.

1.6 Fáze šestá: Autorský dozor

Architekt se zavazuje vykonávat autorský dozor na Stavbě po celou dobu výstavby, tedy od Oznámení o zahájení výstavby do Kolaudace, nejdéle však po dobu 6 let po podpisu této Smlouvy.

2. Architekt je povinen jednotlivé části Dokumentace předat Klientovi na adrese jeho sídla uvedené v záhlaví této Smlouvy nejpozději v poslední den lhůt stanovených výše v odstavci 1 tohoto článku a Klient je povinen danou část Dokumentace od Architekta převzít. Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší příští pracovní den.
3. O předání a převzetí příslušné části Dokumentace bude mezi Architektem a Klientem podepsán předávací protokol. Nepřevezme-li Klient dílo od Architekta, považuje se dílo za převzaté bez výhrad okamžikem jeho prokazatelného doručení Klientovi nebo okamžikem, kdy ho Klient odmítl převzít. Po předání dané části Dokumentace je Klient povinen ji prověřit a odsouhlasit. Nevytkne-li Klient nejpozději do 15ti pracovních dnů po podepsání předávacího protokolu Architektovi ohledně příslušné předané části Dokumentace písemně vady, má se za to, že Klient takto předanou část Dokumentace odsouhlasil dnem uplynutí uvedené lhůty; tato skutečnost má vliv na plynutí lhůt pro plnění navazujících Výkonových fází, jak je popsáno výše v odstavci 1 tohoto článku. Vady předané Dokumentace, které vytkl Klient dle předchozí věty, je povinen Architekt bez zbytečného odkladu odstranit.
4. Klient nemá právo odmítnout Dokumentaci převzít pro ojedinělé drobné vady, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání jejímu užití ani zhotovení Stavby, ani užití Dokumentace podstatným způsobem neomezuji.
5. Lhůty uvedené výše v odstavci 1 tohoto článku se prodlužují o dobu, po kterou byly dotčené orgány, jejichž závazná stanoviska je Architekt v rámci příslušné Výkonové fáze povinen opatřit, nečinné. Nečinností se pro účely tohoto ustanovení rozumí nedodržení lhůt stanovených pro vydání příslušného závazného stanoviska právními předpisy, popř. prodloužení lhůt pro vydání závazného stanoviska či vyjádření dotčeným orgánem. Architekt je povinen Klienta o prodloužení lhůty z důvodu nečinnosti dotčených orgánů informovat bez zbytečného odkladu poté, kdy se o této skutečnosti dozví. Má se za to, že Architekt splnil závazek dle odstavce 1.3 tohoto článku, pokud provedl ve sjednané lhůtě veškeré nezbytné úkony k získání potřebných závazných stanovisek dotčených orgánů státní správy či rozhodnutí o povolení záměru.
6. Lhůty uvedené výše v odstavci 1 tohoto článku se dále prodlužují o dobu, po kterou Architekt objektivně nemohl pracovat na přípravě Dokumentace z důvodu, že Klient neposkytoval potřebnou součinnost nebo z důvodu vyšší moci. Klient bere na vědomí, že zpracování Dokumentace a provedení dalších úkonů dle článku II. této Smlouvy, zejména fázi třetí, musí předcházet žádost o změnu stavby před dokončením u stavby REKONSTRUKCE MÍSTNÍ KOMUNIKACE „U KOSTELA“, LOUKA (průvodní zpráva k dokumentaci pro vydání společného povolení této stavby tvoří přílohu č. 5 této Smlouvy). Klient rovněž bere na vědomí, že Projekt musí být zkoordinován s dopravním řešením a napojením na silnici „SILNICE I/71 UH. OSTROH - H.P. VELKÁ NAD VELIČKOU“; teprve po uvedené změně stavby před dokončením může Architekt zahájit třetí Výkonovou fázi (čl. II. odst. 2.3 této Smlouvy). Lhůty uvedené výše v odstavci 1 tohoto článku se proto prodlužují o dobu, po kterou Architekt nemohl plnit jednotlivé Výkonové fáze z důvodu koordinace, projednávání a povolování změn projektové dokumentace REKONSTRUKCE MÍSTNÍ KOMUNIKACE „U KOSTELA“, LOUKA a dopravního řešení a napojení Projektu na silnici „SILNICE I/71 UH. OSTROH - H.P. VELKÁ NAD VELIČKOU“.
7. Architekt je povinen provést Dokumentaci a další úkony na svůj náklad a na své nebezpečí v termínech stanovených výše v odstavci 1 tohoto článku Smlouvy. Architekt může Dokumentaci nebo její dílčí část provést ještě před stanoveným termínem.



IV. Cena

1. Celková cena za zpracování Dokumentace a provedení dalších úkonů dle článku II. této Smlouvy (dále také „předmět smlouvy“) byla stanovena dohodou Klienta a Architekta a činí: 3.000.000 Kč + DPH ve výši do 630.000 Kč. Strany berou na vědomí, že přesná výše DPH bude záviset na okolnosti, kdy se Architekt stane plátcem DPH. Strany berou na vědomí, že v době podpisu této Smlouvy Architekt není plátcem DPH, ale stane se jím v průběhu provádění Díla.
(dále také „Celková cena“)
2. Celková cena za provedení jednotlivých fází je stanovena následovně:
 - 2.1 **Cena za odvedení výkonů dle fáze 1 (Příprava zakázky) je:**
Cena bez DPH _____ Kč
DPH 21% _____ Kč
Cena včetně DPH _____ Kč
 - 2.2 **Cena za odvedení výkonů dle fáze 2 (Návrh stavby) je:**
Cena bez DPH 313 200 Kč
Informativní výše DPH 21% 65 772Kč
Informativní výše Ceny včetně DPH 378 972Kč
 - 2.3 **Cena za odvedení výkonů dle fáze 3 (Projekt pro povolení záměru) je:**
Cena bez DPH 1 157 200 Kč
Informativní výše DPH 21% 243 012 Kč
Informativní výše Ceny včetně DPH 1 400 212 Kč
 - 2.4 **Cena za odvedení výkonů dle fáze 4 (Projekt pro provádění stavby) je:**
Cena bez DPH 1 239 400 Kč
Informativní výše DPH 21% 260 274 Kč
Informativní výše Ceny včetně DPH 1 499 674 Kč
 - 2.5 **Cena za odvedení výkonů dle fáze 5 (Soupis prací a dodávek) je:**
Cena bez DPH 115 200 Kč
Informativní výše DPH 21% 24 192 Kč
Informativní výše Ceny včetně DPH 139 392Kč
 - 2.6 **Cena za odvedení výkonů dle fáze 6 (Autorský dozor) je:**
Cena bez DPH 175 000 Kč
Informativní výše DPH 21% 36 750 Kč
Informativní výše Ceny včetně DPH 211 750Kč
Jednotková výše hodiny autorského dozoru je podrobně rozepsána v odst. 6 věty první tohoto článku smlouvy.
3. Celková cena obsahuje poplatky orgánům veřejné správy a jiným subjektům, které je nutno uhradit v souvislosti s projednáním Dokumentace v příslušných správních řízeních a při přípravě těchto řízení. Tyto poplatky hradí Architekt.
4. DPH bude fakturována v zákonem stanovené výši. Dojde-li kdykoliv během trvání smluvního vztahu podle této smlouvy úpravě daňových sazeb, bude tato změna promítnuta do části Celkové ceny připadající na DPH.
5. Cena 3.000.000 Kč bez DPH je nejvýše přípustná a nelze ji zvýšit ani pod vlivem změny cen vstupů nebo jiných vnějších podmínek. Ke změně Celkové ceny může dojít pouze v případě podstatných změn v rozsahu předmětu smlouvy odsouhlasených oběma smluvními stranami nebo pokud v průběhu provádění díla dojde ke změně sazeb daně z přidané hodnoty.
6. V ceně za dílo, konkrétně v ceně za odvedení výkonů dle fáze 6 (Autorský dozor) dle čl. IV. odst. 2, bod 2.6 této smlouvy, je zahrnutý autorský dozor v ceně 175 000 Kč bez DPH, kdy úkony autorského dozoru Architekta odpovídají 1 200 Kč bez DPH za jednu hodinu účasti na kontrolních dnech při provádění stavby, a 900 Kč bez DPH za jednu hodinu při projektové činnosti prováděné na základě závěrů z kontrolních dnů (netýká se projektové činnosti při odstraňování vad projektové dokumentace), a cestovní náklady spojené s výkonem autorského dozoru, zejm. náklady na cesty ze sídla Architekta na místo výkonu autorského dozoru, které činí 6 Kč / km; to vše v libovolné kombinaci do maximální souhrnné ceny 175 000 Kč bez DPH.

Bude-li třeba výkonu autorského dozoru nad rámec autorského dozoru zahrnutého v ceně za dílo (resp. ceně za odvedení výkonů dle fáze 6), a dohodnou-li se na tom smluvní strany ve formě písemného dodatku k této smlouvě, smluvní strany se dohodly, že za další výkon autorského dozoru Architektem bude Klient Architektovi poskytovat úhradu ve výši:



Obec louka

- 1 200 Kč bez DPH za jednu hodinu účasti Architekta na kontrolních dnech při provádění stavby, a
- 900 Kč bez DPH za jednu hodinu při projektové činnosti Architekta prováděné na základě závěrů z kontrolních dnů, a dále
- cestovní náklady spojené s výkonem autorského dozoru, zejm. náklady na cesty ze sídla Architekta na místo výkonu autorského dozoru, které činí 6 Kč / km,

přičemž slovní obrat „bez DPH“ užitý v tomto odstavci znamená, že bude-li Architekt při poskytování tohoto autorského dozoru plátcem DPH, Klient se zavazuje uhradit mu k částce úplaty za autorský dozor DPH ve výši dle předpisů platných v době uskutečnění zdanitelného plnění.

V. Platební podmínky

1. Smluvní strany se dohodly, že Celková cena bude Architektovi Klientem hrazena formou Dílčích plateb dle rozpisu uvedeného níže v tomto článku.
2. Klient se zavazuje Architektovi hradit Dílčí platby na základě faktur vystavených Architektem v následujících termínech:
 - 2.1 ~~Za fázi 1 (Příprava zakázky) bude 100 % ceny uhrazeno po protokolárním převzetí všech výstupů této fáze.~~
 - 2.2 Za fázi 2 (Návrh stavby) bude 100 % ceny uhrazeno po protokolárním převzetí všech výstupů této fáze.
 - 2.3 Za fázi 3 (Projekt pro povolení stavby) bude 60 % ceny uhrazeno po protokolárním převzetí DPZ a zbylých 40% po vydání rozhodnutí o povolení záměru.
 - 2.4 Za fázi 4 (Projekt pro provádění stavby) bude 100 % ceny uhrazeno po protokolárním převzetí všech výstupů této fáze.
 - 2.5 Za fázi 5 (Soupis prací a dodávek) bude 100 % ceny uhrazeno po protokolárním převzetí všech výstupů této fáze.
 - 2.6 Za fázi 6 (Autorský dozor) bude Architekt fakturovat průběžně vždy 1× měsíčně.
3. Splatnost faktur vystavených Architektem bude 30 kalendářních dnů od jejich vystavení. Architekt zašle faktury vystavené dle odstavce 2 tohoto článku Klientovi v den jejich vystavení v elektronické podobě e-mailem na adresu starosta@obecLouka.cz a do datové schránky Klienta. V případě pochybností o doručení faktury Klientovi se faktura považuje za doručenu dnem následujícím po jejím prokazatelném odeslání jedním z uvedených způsobů.
4. Zjistí-li Klient do 15ti pracovních dnů ode dne protokolárního předání a převzetí výstupu nějaké z fází předmětu smlouvy specifikovaných v odst. 2.1., 2.2, 2.3, 2.4 a 2.5, že tento výstup vykazuje vady (blíže specifikováno v čl. III odst. 3 této Smlouvy) a Architekt již vystavil předmětnou fakturu, je Klient oprávněn tuto fakturu Architektovi vrátit. Dílčí fakturu je Architekt oprávněn poté vystavit až po protokolárním převzetí předmětného výstupu s odstraněnými vadami.
5. Architekt není v prodlení s plněním jednotlivých Výkonových fází, je-li Klient v prodlení s úhradou jakékoli faktury vystavené Architektem. Nebude-li Klientem uhrazena Architektovi faktura z důvodu vymezeného v odst. 4 tohoto článku Smlouvy, Klient není v prodlení s úhradou této faktury. Přeruší-li v tomto případě Architekt plnění dle této Smlouvy a zároveň nepracuje na změnách nově vyžádaných klientem oproti původnímu návrhu veřejné zakázky – soutěže o návrh „BYTOVÝ DŮM LOUKA“, dostane se tak do prodlení s plněním této Smlouvy.
6. Případně vzájemně dohodnuté práce ze strany Architekta jdoucí nad rámec této Smlouvy budou Architektem účtovány zvlášť po vzájemné písemné dohodě s Klientem.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran, součinnost

1. Klient sdělí Architektovi nejpozději do 15ti pracovních dnů od podpisu této Smlouvy veškeré výchozí podmínky a požadavky na vytvoření Dokumentace dle této Smlouvy a k příp. požadavku Architekta doplní jím požadované informace či podklady; Architekt písemně potvrdí Klientovi, že byl seznámen se všemi podmínkami a požadavky na vytvoření Dokumentace.
2. Klient se zavazuje poskytnout Architektovi veškerou nezbytnou součinnost a Architektem požadované informace



Obec louka

a Podklady k řádnému a včasnému provedení Dokumentace. Součinnost zahrnuje zejména řešení majetkoprávních vztahů a aktivní účast při jednání s orgány státní správy, správci sítí a právníky a fyzickými osobami. Klient se zavazuje poskytnout součinnost k žádosti Architekta bezodkladně, nejpozději do pěti pracovních dnů.

3. Klient se zavazuje na vlastní náklad zajistit a předat Architektovi následující Podklady:

3.1 Pro fázi 1 (Příprava zakázky) dodá Klient Architektovi

..... v termínu

3.2 Pro fázi 2 (Návrh stavby) dodá Klient Architektovi v elektronickém formátu

- Plnou moc k zastupování ve všech záležitostech a jednáních před úřady, orgány státní správy a místní samosprávy, aby architekt mohl klientovým jménem, činit veškeré úkony včetně podávání a přebírání písemných návrhů a žádostí, podávat i vzdávat se práva na odvolání v souvislosti s projednáním a povolením Bytového domu Louka.
- Zaměření pozemku parc.č. 107/1 a 107/2 k.ú. Louka u Ostrohu v otevřeném formátu „.dwg“ a „.pdf“ (situace, kóty, hranice, topografie, inženýrské sítě),
- Hydrogeologický a inženýrsko-geologický průzkum parc.č. 107/1 a 107/2 k.ú. Louka u Ostrohu v otevřeném formátu „.dwg“ a „.pdf“ „.txt“
- Dokumentace pro odstranění stavby č.p. 20 a č.p. 167 na parc.č. 107/1 a 107/2 k.ú. Louka u Ostrohu v otevřeném formátu „.dwg“ a „.pdf“ „.txt“ (průvodní a souhrnná zpráva, situace, půdorysy, řezy, pohledy, stanoviska a vyjádření).
- Dokumentace REKONSTRUKCE MÍSTNÍ KOMUNIKACE „U KOSTELA“, LOUKA v otevřeném formátu „.dwg“ a „.pdf“ „.txt“ (průvodní a souhrnná zpráva, situace, půdorysy, řezy, pohledy, detaily, stanoviska a vyjádření).

v termínu nejpozději do 10ti pracovních dnů od podpisu této Smlouvy.

3.3 Pro fázi 3 (Projekt pro povolení stavby) dodá Klient Architektovi v elektronickém formátu

- Dokumentace pro projekt přeložky nadzemního vedení distribuční soustavy EG.D na parc.č. 2032/1, 2000/4, 2029/5, 107/1, 107/2 k.ú. Louka u Ostrohu v otevřeném formátu „.dwg“ a „.pdf“ „.txt“ (průvodní a souhrnná zpráva, situace, řezy, stanoviska a vyjádření).
- Požadavky na napojení – přípojky, kapacity sítí, rezervace odběrných míst.
- Technické specifikace za investora (požadované materiály, technologie, energetický standard – např. pasivní, NZEB).
- PROTOKOL O STANOVENÍ RADONOVÉHO INDEXU POZEMKU parc.č. 107/1 a 107/2 k.ú. Louka u Ostrohu
- Upravenou dokumentaci REKONSTRUKCE MÍSTNÍ KOMUNIKACE „U KOSTELA“, LOUKA, která je předmětem žádosti o vydání povolení záměru a která je v souladu se zpracovanou předchozí fází 2 Projektu.

v termínu nejpozději do 10ti pracovních dnů od oznámení zahájení prací na fázi 3 (Projekt pro povolení stavby).

3.4 Pro fázi 4 (Projekt pro provádění stavby) dodá Klient Architektovi v elektronickém formátu

- Celkový limit nákladů (včetně rezervy), který musí DPS respektovat.
- Specifikace a požadavky pro financování stavby (rozpočtové krytí, dotační titul).
- Požadavky na soutěžní dokumentaci – pokud má být DPS podkladem pro výběrové řízení na zhotovitele.
- Požadavky na Soupis prací a dodávek – v jaké soustavě bude vykázán,
- Požadavky budoucího provozovatele / uživatele (např. zdravotnické zařízení, nájemní bytový dům, knihovna, pošta).
- Provozní popis / schémata – jak bude objekt užíván, kapacity, otevírací doby, logistika.
- Seznam vybavení – vestavěný nábytek, kuchyně, technologie, interiéry,

v termínu nejpozději do 10ti pracovních dnů od oznámení zahájení prací na fázi 4 (Projekt pro provádění stavby).

3.5 Pro fázi 5 (Soupis prací a dodávek) dodá Klient Architektovi v elektronickém formátu

- Rozsah rozpočtové dokumentace – tj. informaci, zda DPS bude obsahovat výkaz výměr, položkový rozpočet nebo jen slepý rozpočet.
- v jaké soustavě bude soupis prací a dodávek vykázán,

v termínu nejpozději do 10ti pracovních dnů od oznámení zahájení prací na fázi 5 (Soupis prací a dodávek).

3.6 Pro fázi 6 (Autorský dozor) dodá Klient Architektovi v elektronickém formátu



Obec louka

- (údaje, které Architekt potřebuje znát ohledně systému řízení stavby, tj.):
 - Kontakty na všechny zúčastněné strany:
 - stavebník (investor),
 - zhotovitel (stavbyvedoucí, mistr, technik kvality),
 - technický dozor investora (TDI),
 - koordinátor BOZP
 - případní specialisté (např. geotechnik, statik).
 - Plán kontrolních dnů (KD) – termíny a periodicita (např. každý čtvrtek v 10:00).
- Způsob schvalování víceprací a změn (kdy tento musí být jasně nastaven).
- Způsob evidence návštěv (zápis z každé návštěvy / kontrolního dne).
- Způsob schvalování materiálů a vzorků (písemně, emailem, v zápise KD).
- Jak bude AD potvrzovat souhlas s provedením zakrytých konstrukcí.
- Harmonogram stavby – detailní časový plán jednotlivých etap výstavby, včetně klíčových termínů, kdy bude nutná přítomnost autora (např. betonáže, kontrola vzorků, montáž fasády apod.). Po výběru zhotovitele je detailní harmonogram výstavby (tzv. realizační harmonogram) povinností zhotovitele.

v termínu nejpozději do zahájení výkonu autorského dozoru architektem.

4. Architekt Klientovi průběžně předkládá výsledky své práce v podobě rozpracovaných výkresů vztahujících se k vytvoření Dokumentace ke konzultaci, ve fázích 2 a 3 alespoň třikrát. Klient má právo k předloženým materiálům vznášet připomínky. Klient se zavazuje vyjádřit se k Architektem předloženým materiálům nejpozději do 1 týdne od jejich předložení. Klient však není oprávněn vznášet připomínky k zapracování v rámci jednotlivých Výkonových fází ve lhůtě kratší než 14 dnů před termínem pro dokončení příslušné části Dokumentace vypracované v rámci jednotlivých Výkonových fází.
5. Architekt je povinen akceptovat všechny Klientovy připomínky a návrhy v případě, že tyto připomínky a návrhy nejsou v rozporu s právními předpisy, Závaznými technickými normami nebo stanovisky příslušných orgánů veřejné správy a podobou oceněného návrhu veřejné zakázky dle čl. I. odst. 2 této smlouvy a že byly uplatněny v souladu s odstavcem 4 tohoto článku.
6. Architekt je povinen mít po celou dobu provádění díla dle této Smlouvy uzavřenu pojistnou smlouvu na pojištění profesní odpovědnosti.

VII. Odpovědnost za vady

1. Architekt odpovídá za to, že Dokumentace má v době předání Klientovi vlastnosti stanovené obecně závaznými předpisy, Závaznými technickými normami vztahujícími se k provádění díla dle této Smlouvy, popř. vlastnosti obvyklé. Dále Architekt odpovídá za to, že Dokumentace je kompletní ve smyslu obvyklého rozsahu, splňuje určenou funkci a odpovídá požadavkům sjednaným ve Smlouvě.
2. Architekt neodpovídá za vady Dokumentace, které byly způsobeny pokyny danými mu Klientem, za podmínky, že Klienta na jejich nevhodnost upozornil a Klient i přesto na plnění takových pokynů písemně trval.
3. Klient je povinen předanou Dokumentaci prohlédnout či zajistit její prohlídku co nejdříve po jejím převzetí.
4. Klient je povinen vady Dokumentace u Architekta písemně uplatnit bez zbytečného odkladu poté, kdy je zjistil nebo měl zjistit. Pro vyloučení pochybností smluvní strany sjednávají, že Klient má právo takto vadu uplatnit po celou dobu životnosti projektované stavby a výslovně sjednávají, že § 2112 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, se pro právní vztah založený touto smlouvou nepoužije.
5. Architekt nese odpovědnost za vady stavby realizované podle dokumentace, prokáže-li se, že vada stavby má původ ve vadě této dokumentace.
6. V případě oprávněných a řádně uplatněných vad díla má Klient podle charakteru a závažnosti vady právo požadovat:
 - a) odstranění vady opravou, je-li to možné a účelné,
 - b) přiměřenou slevu z Celkové ceny – v případě, že odstranění vady není možné nebo účelné, nebo v případě, že Architekt vadu v přiměřené lhůtě neopravil, ačkoli byl k tomu Klientem vyzván.

VIII. Autorská práva

1. Dokumentace zpracovaná Architektem v rámci fází 2–5 včetně jejího návrhu či konceptu je autorským dílem v souladu s autorským zákonem.



2. Majetková práva k autorskému dílu vykonává v souladu s ustanovením § 58 odst. 1 ve spojení s § 58 odst. 10 autorského zákona svým jménem a na svůj účet Architekt.
3. Originály plánů, náčrtů, výkresů, grafických zobrazení a textových určení (specifikací) zůstávají ve vlastnictví Architekta, ať jsou stavby, pro které byly připraveny, provedeny či nikoli. Klientovi náleží řádně autorizované kopie Dokumentace včetně reprodukovatelných kopií plánů, náčrtů, výkresů, grafických zobrazení a textových určení (specifikací) pro informaci a jako návod k vlastnímu užívání díla.
4. Klient může Dokumentaci použít pouze k obstarání příslušného správního rozhodnutí v rámci příslušných Výkonových fází a realizaci Stavby. Podmínkou pro použití Dokumentace je úplné zaplacení všech výše popsaných odměn pro Architekta, na které mu dle této Smlouvy vznikl nárok. Dokumentace jako celek ani žádná její součást nemůže být bez výslovného svolení Architekta užita Klientem či jakoukoli třetí osobou k projektování jiných staveb, než pro které byla zpracována a Klientovi dodána.
5. Klient není oprávněn Dokumentaci měnit, užít ji nebo jakoukoliv její část pro účel zpracování jakýchkoliv výkonových fází Projektu ani do ní jinak zasahovat ani ji poskytnout k takovému zásahu jiné osobě bez výslovného souhlasu Architekta.
6. Klient i Architekt jsou oprávněni užít Dokumentaci pro potřeby marketingu, pro potřeby prezentace díla na veřejnosti, výstavách či jednotlivě u třetích osob v jakékoliv formě zachycené na jakémkoliv nosiči. Architekt je oprávněn užít Dokumentaci a fotografie interiéru a exteriéru realizované stavby pro potřeby prezentace. Klient je povinen Architektovi umožnit přístup do stavby po jejím dokončení za účelem pořízení těchto fotografií.
7. Převzetím řádně provedené hmotné části díla, či jeho jednotlivých fází v rámci předmětu této smlouvy, a zaplacením Celkové ceny podle této smlouvy dojde k přechodu vlastnického práva k této hmotné části díla z Architekta na Klienta.

IX. Sankce

1. Pokud Architekt zaviněně nedodrží termíny plnění jednotlivých Výkonových fází, jak jsou stanoveny v článku III. této Smlouvy, zaplatí Klientovi na jeho písemnou výzvu za každý započatý den prodlení s takovým plněním smluvní pokutu ve výši 0,1 % z odměny připadající na příslušnou Výkonovou fázi.
2. Pokud je Klient v prodlení s úhradou jakékoli části Celkové ceny, zaplatí Architektovi smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení, není-li v této Smlouvě uvedeno jinak.
3. Je-li Klient v prodlení s poskytováním součinnosti, jak je tato definována v článku VI.2 této smlouvy, a Architekt z toho důvodu nemůže pokračovat v provádění díla déle jak 21 dní, nebo pokud Klient Architektovi oznámí přerušování provádění díla dle této Smlouvy, zavazuje se Klient zaplatit Architektovi smluvní pokutu *ve výši 10 % ceny za odvedení výkonů v rámci příslušné Výkonové fáze, v níž k uvedené skutečnosti došlo.*

X. Doba trvání a možnost ukončení

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Tuto Smlouvu lze ukončit vzájemnou dohodou smluvních stran, odstoupením od smlouvy nebo výpovědí.
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna od této Smlouvy odstoupit v případě podstatného porušení povinností druhou smluvní stranou. Odstoupení musí být učiněno písemně a je účinné okamžikem jeho doručení druhé smluvní straně. Za podstatné porušení povinností se pro účely této smlouvy považuje zejména:
 - a) prodlení Klienta s poskytnutím součinnosti, jak je tato definována v článku VI.2 této smlouvy, po dobu delší než 30 dní,
 - b) prodlení Klienta s úhradou jakékoli Dílčí platby po dobu delší než 30 dní,
 - c) prodlení Architekta s předáním jakékoli části Dokumentace po dobu delší než 30 dní.

Strany si sjednávají, že v případě odstoupení od Smlouvy doručeného kdykoli po konci druhé výkonové fáze dle čl. III. odst. 1, bod 1.2 (k definici konce Výkonové fáze viz odst. 5 tohoto článku Smlouvy), má pro Klienta význam částečné plnění díla provedené Architektem; odstoupení se tak týká jen nesplněného zbytku plnění dle § 2004 odst. 2 občanského zákoníku.



Obec louka

3. Architekt je dále oprávněn od Smlouvy odstoupit v případě, že Klient trvá na pokynech, na jejichž nevhodnost ho Architekt upozornil, pokud dodržení takových pokynů brání realizaci díla či se zásadně rozcházejí s dříve formulovanými zásadami spolupráce.
4. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto Smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu, za podmínek stanovených níže v tomto článku. Výpovědní doba činí 60 dní a počíná běžet okamžikem doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
5. Smlouvu je možné vypovědět vždy jen ke konci konkrétní Výkonové fáze. Koncem Výkonové fáze se pro účely tohoto ustanovení rozumí pro Architekta splnění všech povinností v rámci jednotlivých výkonových fází a pro Klienta úplné zaplacení ceny dle článku IV. této Smlouvy. Architekt může vypovědět smlouvu jen za podmínky, že Klientovi předloží návrh licenční smlouvy, která Klientovi za přiměřenou odměnu umožní nakládat s již předanými a uhrazenými částmi díla (především je užít k dokončení svého záměru), není-li taková dohoda součástí této Smlouvy a má-li o nakládání s již předanými a uhrazenými částmi díla Klient zájem.

XI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva se řídí českým právním řádem, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, zákonem č. 121/2000 Sb., autorským zákonem, a zákonem č. 283/2021 Sb., stavebním zákonem.
2. Tato Smlouva představuje úplnou a ucelenou dohodu smluvních stran, která nahrazuje všechna předchozí ujednání, dohody či smlouvy, ať písemné či ústní, ohledně totožného předmětu plnění.
3. Stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatným, neúčinným či nevykonatelným, platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních ustanovení smlouvy tím není dotčena. Smluvní strany se zavazují takové neplatné, neúčinné či nevykonatelné ustanovení nahradit tak, aby účelu smlouvy bylo dosaženo.
4. Jakékoli změny či dodatky ke Smlouvě musí být vyhotoveny v písemné formě a podepsány oběma smluvními stranami.
5. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom z nich.
6. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před podpisem přečetly, jejímu obsahu porozuměly a že uzavření Smlouvy tohoto znění je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

Přílohy:

- 1 – plná moc
- 2 – předávací protokol
- 3 - popis rozsahu úkonů, které jsou součástí jednotlivých fází díla
- 4 - protokol o průběhu soutěže BYTOVÝ DŮM LOUKA
- 5 – Průvodní zpráva k dokumentaci pro vydání společného povolení stavby REKONSTRUKCE MÍSTNÍ KOMUNIKACE „U KOSTELA“, LOUKA

V Louce dne 15.12.2025

V Praze dne 15.12.2025

Klient:

Architekt: