

Obchodně – technické podmínky společnosti  
WELFAST a.s.  
(dále jen OTP)

I. Obecná ustanovení

- a) WELFAST a.s. (dále jen „zhotovitel“) zajišťuje pro fyzické nebo právnické osoby (dále jen „objednatel“) přípravu stavby a vlastní výstavbu rodinných domů.
- b) Přípravou stavby se rozumí zejména:
- 1) poskytnutí typové projektové dokumentace zpracované pro daný typ domu z nabídky zhotovitele
  - 2) úprava typové projektové dokumentace spojená s osazením typového domu na pozemek klienta.
  - 3) projektové řešení napojení domu na inženýrské sítě tzv. vnější domovní vedení (v případě potřeby si objednatel může přiojednat projektové řešení přípojek sítí technického vybavení).
  - 4) zajištění povolení realizace stavby ve stavebním řízení (objednatel zhotoviteli předá do 5 dnů od podpisu smlouvy o dílo tyto dokumenty k dotčenému pozemku: originál aktuálního výpisu z listu vlastnictví, snímku z katastrální mapy a informace o sousedních pozemcích, geometrický plán popř. další dokumentaci jako je např. územní rozhodnutí, místní regulativa, rozhodnutí o umístění stavby nebo další vyjádření, která má objednatel k dispozici). Správní poplatky spojené se zajištěním povolení realizace stavby ve stavebním řízení budou objednateli přefakturovány samostatně a objednatel tuto fakturu uhradí v době její splatnosti, jinak je v prodlení s platbou.
  - 5) v případě potřeby pomoc při přípravě financování výstavby (příprava a projednání hypotečního úvěru, úvěru ze stavebního spoření či jiného finančního produktu).
- c) Není-li pozemek řádně připraven pro stavbu nebo není-li vydáno rozhodnutí o umístění stavby a stavební úřad nesloučí územní řízení a povolení realizace stavby ve stavebním řízení nebo je-li nutno k žádosti o vydání povolení realizace stavby ve stavebním řízení na rodinný dům doložit územní rozhodnutí,

zajistit vodoprávní řízení (např. na studnu, DČOV či prodloužení řadu), povolení sjezdu (připojení pozemku na komunikaci), vynětí ze zemědělského půdního fondu nebo jiné správní řízení (např. rozhodnutí odboru památkové péče) si objednatel může tyto činnosti u zhotovitele doobjednat. V případě, kdy bude požadována změna orientace typové projektové dokumentace např. z důvodu proslunění (přezrcadlení) nebo bude-li objednatel vyžadovat změnu typové projektové dokumentace, která bude mít vliv na konstrukční řešení (vyžádá si jeho změnu) či řešení rozvodů vnitřních instalací, může si objednatel tuto změnu u zhotovitele doobjednat a zhotovitel tuto změnu nebude účtovat jako vícepráce. O dobu, která je potřebná pro zajištění výše uvedených činností, je automaticky prodloužen termín dokončení díla.

- d) Pokud pro vybraný typový dům není možno zajistit povolení realizace stavby ve stavebním řízení (např. z důvodu místních regulativ, požadavků CHKO apod.), je objednatel oprávněn z nabídky dodavatele vybrat takový typový rodinný dům, který bude vyhovovat požadavkům příslušných úřadů a institucí. Bude uzavřen dodatek ke smlouvě o dílo, který upraví nový rozsah „specifikace objednávky“, platební podmínky a termín dokončení díla. Objednatel po navrácení původní projektové dokumentace zdarma obdrží projekt nový. Nevybere-li si objednatel z nabídky zhotovitele projekt typového rodinného domu na který bude možno zajistit povolení realizace stavby ve stavebním řízení, je zhotovitel oprávněn od této smlouvy odstoupit.
- e) Smluvní strany se dohodly, že předaná typová projektová dokumentace a činnosti zhotovitele provedené od podpisu smlouvy o dílo směřující k vydání povolení realizace stavby ve stavebním řízení budou pro případ, kdy nebude dílo sjednané touto smlouvou realizováno ve sjednaném rozsahu ohodnoceny jako paušální odměna zhotovitele ve výši 150.000,- Kč + DPH. Výše takto sjednané odměny nezávisí na rozsahu dosud provedených prací a lze ji snížit pouze písemnou dohodou stran.

- f) Výstavba rodinného domu je prováděna dle „specifikace objednávky“, která tvoří přílohu č. 2 smlouvy o dílo a dle projektové dokumentace, jež je přílohou č. 1 smlouvy o dílo. Rozsah prací je možno upravit dodatkem ke smlouvě o dílo, popř. zápisem do stavebního deníku, který je podepsán oběma smluvními stranami.

## II. Povinnosti účastníků smluvního vztahu

### 1. Povinnosti zhotovitele

- a) Zhotovitel na požádání objednatele tomuto předloží své oprávnění k podnikání – výpis z obchodního rejstříku, popř. živnostenské listy.
- b) Zhotovitel se zavazuje provést dílo dle „specifikace objednávky“ a dle projektové dokumentace, v souladu s podmínkami pravomocného územního rozhodnutí a povolení realizace stavby ve stavebním řízení.
- c) Po dobu zhotovování díla, tj. od převzetí staveniště až do předání díla objednateli, nese zhotovitel nebezpečí škod na zhotovované, objednatelem nepřevzaté části díla, kromě škod způsobených neodvratitelnou událostí (např. živelné pohromy, stávka, nepokoje, mobilizace, válečné události, havárie dopravních prostředků apod.; rozsáhlé havárie výrobních podniků, které mohou působit na předmět díla).
- d) Zhotovitel je oprávněn pověřit provedením díla resp. části díla jinou osobu (podzhotovitele). Při provádění díla jinou osobou má zhotovitel odpovědnost, jako by dílo prováděl sám.
- e) Zhotovitel umožní práce zhotovitelů dalších částí stavby, kteří jsou ve smluvních vztazích s objednatelem, a v případě potřeby a podle svých možností jim poskytne potřebnou součinnost. Obdobně je zhotovitel povinen zavázat i své podzhotovitele.
- f) Zhotovitel je povinen ustanovit k datu zahájení prací své zástupce pověřené odborným vedením realizace stavby (technik, stavbyvedoucí), jejichž jména zapíše při zahájení prací do stavebního deníku. Do stavebního deníku je zhotovitel povinen

neprodleně zapsat i případnou změnu osoby pověřené odborným vedením realizace stavby.

- g) Zhotovitel upozorní objednatele bez zbytečného odkladu na jeho nevhodné pokyny nebo na nevhodnou povahu věcí převzatých od objednatele pro zhotovení díla. Zhotovitel do doby obdržení nových pokynů (podkladů, materiálu) od objednatele přeruší – je-li to nutné – provádění díla; o tuto dobu je automaticky prodloužen termín dokončení díla. Prodloužení pokrývá dobu, kterou si přerušování důvodně vynutí (nezbytná revize, repase, změny nasazení výrobních kapacit vlastních i podzhotovitelů, přesun prací do klimaticky vhodného období apod.).
- h) Veškeré informace, týkající se předmětu smlouvy, s nimiž bude zhotovitel přicházet v průběhu provádění díla do styku, jsou považovány za důvěrné a nesmějí být sděleny nikomu kromě objednatele a – podle dohody s ním – též kromě dalších povolaných osob, např. podzhotovitelů. Tyto informace nebudou použity k jiným účelům než k provádění díla podle smlouvy o dílo.
- i) Pokud zhotovitel při provádění díla objeví fosilie, kosterní pozůstatky, mince, cenné předměty, části staveb, jejich zbytky či jiné předměty s archeologickou hodnotou, okamžitě zastaví práce, které by mohly nález ohrozit a učiní opatření k zabránění znehodnocení nálezu nebo jeho odcizení. O nález neprodleně informuje objednatele, v místě nálezu přerušuje práce a spolu s objednatelem zajistí další opatření u orgánů příslušných k provádění archeologického výzkumu. Po dobu nezbytného zastavení nebo přerušování prací není zhotovitel v prodlení s plněním díla a objednatel je povinen uhradit zhotoviteli účelně provedené práce a vynaložené náklady s tímto nálezem souvisejících.
- j) Zhotovitel je povinen se při stavbě řídit obecně platnými technologickými postupy pro daný typ činnosti. V případě, kdy klimatické nebo jiné podmínky neumožňují tyto technologické postupy dodržet, je zhotovitel povinen po dobu nezbytně nutnou tyto práce přerušit; o tuto dobu je

- automaticky prodloužen termín dokončení díla.
- k) Všechna sdělení zhotovitele určená objednateli budou předávána telefonicky, poštou, elektronickou poštou, faxem nebo budou přímo předána písemně objednateli nebo budou sdělována prostřednictvím stavebního deníku. Pro vedení stavebního deníku platí zvláštní předpis.

## 2. Povinnosti objednatele

- a) Objednatel je povinen poskytovat zhotoviteli součinnost potřebnou pro jeho plnění podle smlouvy o dílo a podle obchodně – technických podmínek, zejména mu včas a řádně předávat potřebné podklady, zučastňovat se jednání a kontrolních dnů a poskytovat mu všechny potřebné informace v souvislosti se zhotovením díla.
- b) Pokud při provádění prací vyjdou najevo nebo vzniknou nové skutečnosti, které zhotovitel při uzavírání smlouvy neznal a nemohl znát a které podstatně ztíží nebo znemožní provedení díla za sjednaných podmínek, je objednatel povinen dohodnout se zhotovitelem odpovídající změnu dotčených ustanovení smlouvy.
- c) Objednatel je povinen do 14 dnů od vydání povolení realizace stavby ve stavebním řízení uzavřít smlouvu o pojištění stavby a je povinen v případě vzniku pojistné události postupovat tak, aby pojišťovně nezavdal důvod ke snížení pojistného plnění.
- d) Objednatel je povinen včas hradit zhotoviteli jeho oprávněné a řádně doložené finanční nároky, vzniklé v důsledku plnění smlouvy, za podmínek v ní uvedených a za podmínek uvedených v těchto OTP. V případě prodlení objednatele s platbou dle smlouvy o dílo popř. při nedostatečné součinnosti objednatele je zhotovitel oprávněn úměrně prodloužit termín dokončení díla. V případě nedostatečné součinnosti a narušené komunikace mezi stranami této smlouvy je zhotovitel oprávněn odstoupit od smlouvy o dílo. Za toto odstoupení se zavazuje zhotovitel uhradit objednateli smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč + DPH.

- e) Objednatel je povinen bez zbytečného odkladu seznámit zhotovitele s těmi ustanoveními smluv o dílo, popřípadě kupních nebo jiných smluv, uzavřených s jinými případnými zhotoviteli objednatele, která mohou mít vliv na plnění zhotovitele.
- f) Všechna sdělení objednatele určená zhotoviteli budou předávána telefonicky, poštou, elektronickou poštou, faxem nebo budou přímo předána písemně objednateli nebo budou sdělována prostřednictvím stavebního deníku.

## 3. Stavební deník, kontrolní dny

- a) Ode dne, kdy jsou zahájeny práce na staveništi podle projektové dokumentace ověřené stavebním úřadem ve stavebním řízení, vede zhotovitel stavební deník, do kterého zapisuje skutečnosti rozhodné pro plnění smlouvy. Stavební deník takto vede do dne odstranění vad a nedodělků a uchovává jej po dobu deseti let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí resp. ode dne udělení souhlasu s užíváním.
- b) Zhotovitel do stavebního deníku zapisuje všechny rozhodné okolnosti týkající se stavby, zejména časový postup prací, jejich rozsah a způsob provádění, odchylky od projektové dokumentace a od podmínek stanovených jinými rozhodnutími nebo opatřeními, údaje o stavu staveniště, o počasí, nasazení pracovníků, strojů a dopravních prostředků, údaje o opatřeních učiněných v souladu s předpisy bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany a ochrany životního prostředí, údaje o událostech a překážkách, vztahujících se ke stavbě. Jména osob oprávněných provádět a podepisovat záznamy ve stavebním deníku budou vždy uvedena na jeho úvodním listu, včetně podpisového vzoru.
- c) Stavební deník musí být přístupný oprávněným osobám objednatele, osobám vykonávajícím technický a autorský dozor a zaměstnancům státního stavebního dohledu kdykoliv v průběhu pracovní doby. Stavební deník má číslované stránky, nesmí v něm být vynechána volná místa a je veden se dvěma čitelnými průpisy. První průpis je určen pro

- osobu vykonávající technický dozor objednatele, druhý průřis ukládá zhotovitel odděleně od originálu tak, aby byl pohotově k dispozici v případě ztráty nebo zničení originálu. Denní záznamy do stavebního deníku čitelně zapisuje a podepisuje oprávněný pracovník zhotovitele v den, kdy byly práce provedeny či nastaly zapisované skutečnosti, výjimečně v následující den.
- d) Osobami, které mohou do stavebního deníku nahlížet, pořizovat z něj výpisy a provádět v něm záznamy, jsou pověřeni zástupce objednatele, osoba pověřená výkonem technického dozoru, zástupce zhotovitele projektu pověřený výkonem autorského dozoru, zástupci orgánu státního stavebního dohledu, případně státní památkové péče.
- e) Jestliže zhotovitel nesouhlasí se záznamem zástupce objednatele, technického či autorského dozoru nebo naopak, připojí k tomuto své vyjádření.
- f) V průběhu provádění díla se v místě jeho provádění konají pravidelná, v případě potřeby mimořádná, kontrolní jednání (kontrolní dny).
- g) Kontrolní dny se konají za účasti pověřených zástupců objednatele a zhotovitele popř. technického dozoru, autorského dozoru a podzhotovitelů, minimálně jedenkrát měsíčně. Pořad jednání zpravidla obsahuje zprávy zhotovitele o stavu a dalším postupu prací (plnění postupných, uzlových termínů) a projednání potřebných opatření.
- h) Zhotovitel organizačně zabezpečuje konání kontrolních dnů a pořizuje z nich zápisy s podpisy všech zúčastněných. Konání jednání a jeho závěry se zapisují do stavebního deníku.

### III. Specifikace cenových programů

- a) Objednatel má možnost výběru z cenových programů zhotovitele, které pro daný typ domu přesně specifikuje příloha 2 smlouvy o dílo.

1) Cenový program „Cena stavby“ obsahuje:

- geodetické vytýčení stavby
- sejmutí ornice ve vrstvě do 0,2 m

- betonové základové pasy š. 0,5 m z prostého betonu B12,5, hl. 0,9 m
- betonová základová deska z betonu B15 vyztužená kari sítí 150/150, se štěrkovým podsypem
- hydroizolace a protiradonová izolace do středního radonového rizika (1 x Foalbit ALS 40, alt. 1 x Bitagit 40 AL radon)
- obvodové stěny – pálené cihelné superizolační bloky tl. 40 cm (Porotherm SI, alt. Supertherm STI, Thermopor SI aj.) zděné na termomaltu (Hasit 820 M5, aj.)
- vnitřní nosné stěny – keramické tl. 24 cm (Porotherm, alt. Supertherm, aj.)
- komín pro krb o průměru 200 mm (Schiedel SIH - UNI 200, alt. Komíny CZ, aj.)
- stropní konstrukce:
  - u domů s obytným podkrovím – keramické – Miako, alt. CZP, aj.
  - u přízemních domů – zavěšený sádkartonový podhled (Knauf, alt. Rigips, aj.)
- krov – dřevěný trámový včetně dvojitého nátěru (Lignofix), u přízemních domů alt. sbíjené vazníky; hoblované konce trámů včetně nátěru polyuretanovým lakem ve dvou vrstvách
- podbití přesahů střechy (vrchem) smrkovými palubkami tl. 16 mm včetně nátěru polyuretanovým lakem ve dvou vrstvách
- střecha – betonová taška Bramac Alpská Classic (alt. KM Beta aj.) včetně kontaktní pojistné difuzní fólie (Jutadach, Gutafol aj.)
- střešní okna dřevěná, U(celého okna)=1,4, U(skla)=1,1 (Prima Fenestra Excellent, alt. Velux), lemování – eloxovaný hliník
- oplechování, úžlabí – eloxovaný hliník v barvě střešní krytiny
- vnitřní schodiště – betonová nosná konstrukce

Cenový program „Cena stavby“ má možnost objednatel objednat samostatně či spolu s doplňkovým cenovým programem „Vybavení 1“ nebo „Vybavení 2“

2) Cenový program „Vybavení 1“ obsahuje:

- okapy a svody - titanizinek
- okna – bílá plastová s meziskelní mřížkou, sklo U=1,1
- vchodové dveře – bílé, dřevěné z masivu s bezpečnostním kováním bez zámkových vložek, v případě garážových vrat – bílá sekční s elektropohonem
- vnitřní příčky 1. i 2. NP - keramické tl. 8 cm (Porotherm, alt. Supertherm, aj.)
- rozvody ÚT – materiál měď, deskové radiátory (Radik alt. Kermi aj.), v koupelně „žebřík“ (např. Radik – linear), termostatické hlavice (Siemens, Danfoss alt. Heimeier aj.), tepelné čerpadlo vzduch-voda Carrier 38VZX (systém split inverter)
- kompletní vnitřní rozvod kanalizace (PVC - Novodur) a vodovodu (PE - Hostalen)
- elektroinstalace – měděný jednofázový rozvod pod omítkou včetně osazení zásuvek a vypínačů (např. ABB Tango aj.), bez svítidel
- rozvod pro centrální vysávání (bez osazení agregátu)
- tepelná izolace v podlaze 1.NP – 90 mm polystyren, kročejová izolace 2.NP – 20 mm (Rockwool - Steprock, alt. Orsil aj.)
- betonová mazanina podlah
- vnitřní sádrová nebo štuková omítka
- tepelná izolace podhledů – minerální vlna tl. 200 mm (Rockmin, alt. Orsil aj.) včetně parozábrany (např. Jutafol N110 ST)
- stropní konstrukce 2.NP u domů s obytným podkrovím – sádrokartonový podhled tl. 12,5 mm (Knauf, alt. Rigips aj.)

- vnitřní schodiště – obklad betonové nosné konstrukce dřevěnými nášlapy a podstupněmi, skládací schodiště do půdního prostoru (např. Triant)
  - vnitřní parapety lamino, vnější parapety hliník
  - vnější omítka (Hasit 715, aj.), nátěr disperzní barvou
  - nátěry vnitřních omítek a stropů (2x Primalex Plus)
  - obklady dle výběru investora (na sociálních zařízeních a v kuchyni) – cena materiálu 330 Kč/m<sup>2</sup> bez DPH
  - dlažby dle výběru investora (v zádveřích a na sociálních zařízeních) – cena materiálu 330 Kč/m<sup>2</sup> bez DPH
  - WC kombi v ceně 2.500 Kč/ks bez DPH
  - umyvadlo v ceně 1.250 Kč/ks bez DPH popř. umývatko v ceně 950 Kč/ks bez DPH
  - vana klasická v ceně 7.000 Kč/ks bez DPH popř. vana rohová v ceně 10.000 Kč/ks bez DPH
  - sprchový kout v ceně 10.000 Kč/ks bez DPH
  - baterie umyvadlová v ceně 1.300 Kč/ks bez DPH
  - baterie vanová popř. sprchová v ceně 2.100 Kč/ks bez DPH
  - plovoucí laminátová podlaha dle výběru investora v 1.NP (kuchyně, pokoj) v ceně materiálu 470 Kč/m<sup>2</sup> bez DPH a v 2.NP (chodba, pokoje) v ceně 300 Kč/m<sup>2</sup> bez DPH
  - zárubně obložkové fólie, vnitřní dveře fólie vč. kování v ceně 2.500 Kč/ks bez DPH, alt. posuvné v ceně 5.500 Kč/ks bez DPH
- 3) Cenový program „Vybavení 2“ obsahuje:
- okapy a svody - měď
  - okna – dřevěná EURO s meziskelní mřížkou, sklo U=1,1

- vchodové dveře – dřevěné z masivu s bezpečnostním kováním bez zámkových vložek, v případě garážových vrat – hnědá sekční s elektropohonem
  - vnitřní příčky 1. i 2. NP – keramické tl. 8 cm (Porotherm, alt. Supertherm, aj.)
  - rozvody ÚT – materiál měď, deskové radiátory (Radik alt. Kermi aj.), v koupelně „žebřík“ (např. Radik – linear) a podlahové topení – elektrorohoze (Stiebel, Devi aj.), termostatické hlavice (Siemens, Danfoss alt. Heimeier aj.), tepelné čerpadlo země – voda včetně regulace a zásobníku pro ohřev TUV (např. Géotherm)
  - kompletní vnitřní rozvod kanalizace (PVC – Novodur) a vodovodu (PE – Hostalen)
  - elektroinstalace – měděný jednofázový rozvod pod omítkou včetně osazení zásuvek a vypínačů (např. ABB Time nebo Element), bez svítidel
  - rozvod pro centrální vysávání včetně osazení agregátu (Beam – Elektrolux)
  - tepelná izolace v podlaze 1.NP – 90 mm polystyren (PSB), kročejová izolace 2.NP – 20 mm (Rockwool – Steprock, alt. Orsil aj.)
  - betonová mazanina podlah
  - vnitřní sádrová nebo štuková omítka
  - tepelná izolace podhledů – minerální vlna tl. 220 mm (Rockmin, alt. Orsil aj.) včetně parozábrany (např. Jutafof N110 ST)
  - stropní konstrukce 2.NP u domů s obytným podkrovím – sádrokartonový podhled tl. 12,5 mm (Knauf, alt. Rigips aj.)
  - vnitřní schodiště – obklad betonové nosné konstrukce dřevěnými nášlapy a podstupněmi, skládací protipožární schodiště do půdního prostoru (Triant)
  - vnitřní parapety lamino, vnější parapety měď
  - vnější tepelně-izolační omítka (např. Hasitherm) tl. 30 mm, nátěr disperzní barvou
  - nátěry vnitřních omítek a stropů (2x Primalex Plus)
  - obklady dle výběru investora (na sociálních zařízeních a v kuchyni) – cena materiálu 800 Kč/m<sup>2</sup> bez DPH
  - dlažby dle výběru investora (v zádveřích a na sociálních zařízeních) – cena materiálu 800 Kč/m<sup>2</sup> bez DPH
  - WC závěsné v ceně 8.000 Kč/ks bez DPH
  - umyvadlo v ceně 3.000 Kč/ks bez DPH popř. umyvátko v ceně 2.500 Kč/ks bez DPH
  - vana klasická v ceně 15.000 Kč/ks bez DPH popř. vana rohová v ceně 25.000 Kč/ks bez DPH
  - sprchový kout v ceně 23.000 Kč/ks bez DPH
  - baterie umyvadlová v ceně 3.000 Kč/ks bez DPH
  - baterie vanová popř. sprchová v ceně 4.500 Kč/ks bez DPH
  - plovoucí dřevěná podlaha dle výběru investora (kuchyně, chodba 2.NP a pokoje) v ceně materiálu 1.100 Kč/m<sup>2</sup> bez DPH
  - zárubně obložkové dýhované, vnitřní dveře dýhované vč. kování v ceně 5.900 Kč/ks bez DPH, alt. posuvné v ceně 7.900 Kč/ks bez DPH
  - krb s krbovou vložkou dle výběru investora v ceně 100.000 Kč bez DPH
  - kuchyňská linka včetně spotřebičů dle výběru investora v ceně 180.000 Kč bez DPH
- Změny ve specifikaci „Cena stavby“: komínová hlava UNI FINAL alt. obezdění lícovými cihlami, v případě střešních oken – provedení Thermal včetně zateplovací sady (U(okna)=1,2), veškeré klempířské prvky měděné – oplechování a úzlabí

4) Cenový program „Cena na klíč – běžný standard“ obsahuje:

- geodetické vytyčení stavby

- sejmutí ornice ve vrstvě do 0,2 m
- betonové základové pasy š. 0,5 m z prostého betonu B12,5, hl. 0,9 m
- betonová základová deska z betonu B15 vyztužená kari sítí 150/150, se štěrkovým podsypem
- hydroizolace a protiradonová izolace do středního radonového rizika (1 × Foalbit ALS 40, alt. 1 × Bitagit 40 AL radon)
- obvodové stěny – Ytong Lambda tl. 37,5 cm
- vnitřní nosné stěny – porobetonové tl. 25 cm (Ytong, aj.)
- stropní konstrukce:
  - u domů s obytným podkrovím – keramické – Miako, alt. CZP, BS aj.
  - u přízemních domů – zavěšený sádkartonový podhled (Knauf, alt. Rigips, aj.)
- krov – dřevěný trámový včetně dvojitého nátěru (Lignofix), u přízemních domů alt. sbíjené vazníky; hoblované konce trámů včetně nátěru polyuretanovým lakem ve dvou vrstvách
- podbití přesahů střechy (vrchem) smrkovými palubkami tl. 16 mm včetně nátěru polyuretanovým lakem ve dvou vrstvách
- střecha – betonová taška Bramac Natura (alt. KM Beta aj.) včetně kontaktní pojistné difuzní fólie (Jutadach, Gutafol aj.)
- střešní okna dřevěná,  $U(\text{celého okna})=1,4$ ,  $U(\text{skla})=1,1$  (Prima Fenestra Optimal, alt. Velux), lemování – eloxovaný hliník
- oplechování, úžlabí, okapy a svody – pozink
- okna – bílá plastová, sklo  $U=1,1$
- vchodové dveře – bílé, dřevěné z masivu s bezpečnostním kováním bez zámkových vložek, v případě garážových vrat – ocelová sklopná
- vnitřní příčky 1. i 2. NP – porobetonové tl. 7,5 cm (Ytong, aj.)
- rozvody ÚT – materiál měď, deskové radiátory (Radik, Kermi aj.), v koupelně „žebřík“ (Radik – linear), pokojový termostat (týdenní, 2 teploty), plynový turbo kotel (Ferroli Domicompact F 24)
- kompletní vnitřní rozvod kanalizace (PVC – Novodur) a vodovodu (PE – Hostalen)
- elektroinstalace – měděný jednofázový rozvod pod omítkou včetně osazení zásuvek a vypínačů (ABB Classic), bez světlidel
- tepelná izolace v podlaze 1.NP – 90 mm polystyren, kročejová izolace 2.NP – 20 mm (Rockwool – Steprock, alt. Orsil)
- betonová mazanina podlah
- vnitřní štuková omítka
- tepelná izolace podhledů – minerální vlna tl. 200 mm (Rockmin, alt. Orsil) včetně parozábrany (Jutafol N110 ST)
- stropní konstrukce 2.NP u domů s obytným podkrovím – sádkartonový podhled tl. 12,5 mm (Knauf, alt. Rigips, aj.)
- vnitřní schodiště – celodřevěné z borovice alt. s podstupnicemi (dle typu domu)
- vnitřní parapety lamino, vnější parapety hliník
- vnější omítka (např. Hasit 715), nátěr disperzní barvou
- nátěry vnitřních omítek a stropů (2 × Primalex)
- obklady dle výběru investora (na sociálních zařízeních a v kuchyni) – cena materiálu 200 Kč/m<sup>2</sup> bez DPH
- dlažby dle výběru investora (v zádveří a na sociálních zařízeních) – cena materiálu 200 Kč/m<sup>2</sup> bez DPH
- WC kombi v ceně 2.500 Kč/ks bez DPH
- umyvadlo v ceně 950 Kč/ks bez DPH

- vana klasická v ceně 3.000 Kč/ks bez DPH, popř. vana rohová v ceně 7.000 Kč/ks bez DPH
- sprchový kout v ceně 7.000 Kč/ks bez DPH
- baterie umyvadlová v ceně 900 Kč/ks bez DPH
- baterie vanová popř. sprchová v ceně 1.800 Kč/ks bez DPH
- zárubně ocelové, vnitřní dveře fólie v ceně 1200,- Kč/ks bez DPH, alt. posuvné v ceně 3.000 Kč/ks bez DPH

5) Cenový program „Cena stavby“ platný pro domy typu Welfast 52x, 62x a 72x:

- geodetické vytyčení stavby
  - sejmutí ornice ve vrstvě do 0,2 m
  - betonové základové pasy š. 0,5 m z prostého betonu B12,5, hl. 0,9 m vč. svislé tepelné izolace tl. 40 mm - polystyren
  - betonová základová deska z betonu B15 vyztužená kari sítí 150/150, se štěrkovým podsypem
  - hydroizolace a protiradonová izolace do středního radonového rizika (1 x Foalbit ALS 40, alt. 1 x Bitagit 40 AL radon)
  - obvodové stěny – pálené cihelné superizolační bloky tl. 36,5 cm (Porotherm SI, alt. Supertherm STI, Thermopor SI aj.) zděné na termomaltu (Hasit 820 M5, aj.) + 100 mm zateplovací systém z minerální vaty
  - vnitřní nosné stěny – keramické tl. 24 cm (Porotherm, alt. Supertherm, aj.)
  - komín pro krb o průměru 200 mm (Schiedel SIH - UNI 200, alt. Komíny CZ, aj.)
  - stropní konstrukce Miako
  - krov – dřevěný trámový včetně dvojitého nátěru (Lignofix) alt. sbíjené vazníky
  - střecha – betonová taška Bramac Tegalit břidlicově černá včetně kontaktní pojistné difuzní fólie (Jutadach, Gutafol aj.); nad garáží alt. vegetační střecha
  - oplechování, úžlabí – eloxovaný hliník v barvě střešní krytiny
  - vnitřní schodiště – betonová nosná konstrukce
- 6) Cenový program „Vybavení WELFAST“ platný pro domy typu Welfast 52x, 62x a 72x:
- okapy a svody – titanžinek
  - okna – dřevěná EURO, sklo U=1,1
  - vchodové dveře – dřevěné z masivu s bezpečnostním kováním bez zámkových vložek, v případě garážových vrat – hnědá sekční s elektropohonem
  - vnitřní příčky 1. i 2. NP – keramické tl. 8 cm a 11,5 cm (Porotherm, alt. Supertherm, aj.)
  - rozvody ÚT – materiál měď, deskové radiátory (Radik alt. Kermi aj.), v koupelně „žebřík“ (např. Radik – linear), termostatické hlavice (Siemens, Danfoss alt. Heimeier aj.), tepelné čerpadlo vzduch-voda Carrier 38VZX (systém split inverter)
  - kompletní vnitřní rozvod kanalizace (PVC - Novodur) a vodovodu (PE - Hostalen)
  - elektroinstalace – měděný jednofázový rozvod pod omítkou včetně osazení zásuvek a vypínačů (např. ABB Time nebo Element), bez svítidel
  - rozvod pro centrální vysávání včetně osazení agregátu (Beam – Elektrolux)
  - tepelná izolace v podlaze 1.NP – 100 mm polystyren (PSB), kročejová izolace 2.NP – 20 mm (Rockwool - Steprock, alt. Orsil aj.)
  - betonová mazanina podlah
  - vnitřní sádrová nebo štuková omítk
  - tepelná izolace podhledů – minerální vlna tl. 260 mm (Rockmin, alt. Orsil aj.) včetně parozábrany (např. Jutafol N110 ST)

- stropní konstrukce 2.NP – sádkartonový podhled tl. 12,5 mm (Knauf, alt. Rigips aj.)
- vnitřní schodiště – obklad betonové nosné konstrukce dřevěnými nášlapy a podstupněmi, skládací protipožární schodiště do půdního prostoru (Triant)
- vnitřní parapety lamino, vnější parapety hliník
- vnější zateplování systém z minerální vaty tl. 100 mm, nátěr disperzní barvou
- podbití přesahů střechy smrkovými palubkami tl. 16 mm včetně nátěru ve dvou vrstvách
- nátěry vnitřních omítek a stropů (2x Primalex Plus)
- obklady dle výběru investora (na sociálních zařízeních a v kuchyni) – cena materiálu 400 Kč/m<sup>2</sup> bez DPH
- dlažby dle výběru investora (v zádveřích a na sociálních zařízeních) – cena materiálu 400 Kč/m<sup>2</sup> bez DPH
- WC závěsné v ceně 8.000 Kč/ks bez DPH , bidet závěsný v ceně 9.500 Kč/ks bez DPH
- umyvadlo v ceně 2.500 Kč/ks bez DPH popř. umývatko v ceně 1.500 Kč/ks bez DPH
- vana klasická v ceně 7.000 Kč/ks bez DPH popř. vana rohová v ceně 15.000 Kč/ks bez DPH
- sprchový kout v ceně 18.000 Kč/ks bez DPH
- baterie umyvadlová v ceně 1.800 Kč/ks bez DPH
- baterie vanová popř. sprchová v ceně 2.300 Kč/ks bez DPH
- plovoucí laminátová podlaha dle výběru investora v 1.NP (kuchyně, pokoj) v ceně materiálu 470 Kč/m<sup>2</sup> bez DPH a v 2.NP (chodba, pokoje) v ceně 300 Kč/m<sup>2</sup> bez DPH
- vnitřní dveře fólie včetně kování, zárubně obložkové fólie v ceně 5.900 Kč/ks bez

DPH, alt. posuvné v ceně 8.900 Kč/ks bez DPH

- krb s krbovou vložkou dle výběru investora v ceně 90.000 Kč bez DPH
- kuchyňská linka včetně spotřebičů dle výběru investora v ceně 160.000 Kč bez DPH

- b) Objednání doplňkového cenového programu „Vybavení 1“ nebo „Vybavení 2“ je podmíněno objednáním cenového programu „Cena stavby“. Pro domy typu Welfast 52x, 62x a 72x je uváděn pouze jeden cenový program „Vybavení WELFAST“.
- c) Změny ve vybavení jednotlivých cenových programů je možno individuálně připravit dle požadavků objednatele v rámci přípravy nebo v rámci realizace stavby. Takové případné změny je nutno upravit dodatkem ke smlouvě o dílo, popř. zápisem do stavebního deníku, který je podepsán oběma smluvními stranami.

#### IV. Sankční ujednání

- a) Zhotovitel se zavazuje pro případ prodlení s dokončením díla o více než 30 dnů uhradit objednateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení.
- b) Zhotovitel se zavazuje pro případ, kdy nevyklidí staveniště do termínu uvedeného v protokolu o odevzdání a převzetí díla uhradit objednateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení s vyklizením staveniště a to až do jeho úplného vyklizení.
- c) Objednatel se zavazuje pro případ prodlení s úhradou sjednaných záloh či konečné faktury uhradit zhotoviteli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení.
- d) Objednatel se zavazuje pro případ prodlení s převzetím dokončeného díla uhradit zhotoviteli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení.
- e) Ujednáními o smluvní pokutě zaniká právo na náhradu škody vzniklou nesplněním smluvních povinností.
- f) V případě, že dojde k prodlení s plněním hypoteční banky či stavební spořitelny, zavazují se smluvní strany uzavřít dodatek ke

smlouvě o dílo, jímž budou prodlouženy termíny úhrady dílčích zálohových plateb a tomu odpovídajícím způsobem prodlouženy termíny provádění díla.

#### V. Odstoupení

- a) Objednatel je oprávněn až do zhotovení díla od smlouvy o dílo odstoupit. Objednatel je však povinen zaplatit zhotoviteli částku za již vykonané práce a nahradit mu účelně vynaložené náklady dle Specifikace objednávky jež je nedílnou součástí smlouvy o dílo. Smluvní strany se dohodly, že podkladem pro výpočet ceny již provedených prací je Specifikace objednávky přičemž jako minimální odběr byla stanovena tzv. hrubá stavba (dle specifikace „Cena stavby“).
- b) Zhotovitel je oprávněn odstoupit od smlouvy o dílo:
  - 1) je - li objednatel v prodlení s úhradou sjednané zálohy nebo faktury o více než 30 dnů ode dne splatnosti
  - 2) nastanou-li zhotovitelem nezaviněné okolnosti, které brání zhotoviteli provést plnění dle této smlouvy (zásah vyšší moci)
  - 3) je-li objednatel v prodlení s převzetím díla o více než 30 dní
  - 4) v případě sjednaném dle čl. I. odst. d) OTP, čl. II. odst. 2) bod d) OTP a čl. IV. odst. 3) SoD.
- c) Odstoupení musí být provedeno písemně a doručeno druhé smluvní straně.
- d) Dojde-li k odstoupení od smlouvy o dílo kterékoli ze smluvních stran po zahájení stavebních prací, zavazuje se objednatel uhradit zhotoviteli paušální poplatek za blokáci výrobních kapacit ve výši 40.000,- Kč + DPH. Tento paušální poplatek není objednatel povinen uhradit :
  - 1) odstoupí-li objednatel od smlouvy o dílo pro podstatné porušení smlouvy na straně zhotovitele
  - 2) odstoupí-li zhotovitel z důvodu vyšší moci (čl. V. odst. b) 2) OTP nebo dle čl. II. odst. 2) bod d) OTP.

#### VI. Kvalita díla a záruka za dílo

- a) Zhotovitel poskytne záruku na jakost provedených stavebních a montážních prací v délce 36 měsíců a na dodávky materiálů a zařízení v délkách stanovených záručními listy jednotlivých subdodavatelů, nejméně však 24 měsíců od podepsání protokolu o odevzdání a převzetí díla oběma smluvními stranami. Zhotovitel odpovídá za to, že předmět této smlouvy je zhotovený podle této smlouvy a realizační projektové dokumentace a že po stanovenou záruční dobu bude mít vlastnosti dohodnuté v této smlouvě.
- b) Zhotovitel neodpovídá za vady způsobené neodbornou obsluhou nebo údržbou provedenou v rozporu s provozními předpisy nebo návody k obsluze.
- c) Záruční lhůta začíná běžet dnem podepsání protokolu o odevzdání a převzetí díla oběma smluvními stranami.
- d) Zhotovitel odpovídá nejen za zjevné, ale i za skryté vady díla, které objednatel nemohl při převzetí díla zjistit.
- e) Zhotovitel odpovídá za vhodnost použitého materiálu, dílenského zpracování dodávaných zařízení a provedení montážních a stavebních prací podle platných předpisů a norem.
- f) Po dobu trvání záruky se objednatel zavazuje bez zbytečného prodlení písemně informovat zhotovitele o zjištěné vadě včetně podrobného popisu jejího rozsahu a pravděpodobné příčiny jejího vzniku. Zhotovitel má právo ověřit rozsah a původ vad na místě, přičemž objednatel je povinen mu toto umožnit.
- g) Všechny vady způsobené zhotovitelem a zjištěné v záruční době budou zhotovitelem bezplatně odstraněny ve lhůtách dohodnutých s objednatelem. Nedojde-li k dohodě o termínu odstranění vad, je zhotovitel povinen odstranit vady v přiměřené lhůtě.
- h) Záruční doba se prodlužuje přiměřeně o dobu, kdy předmět díla nebo jeho část nemohl být objednatelem z důvodů reklamace řádně užíván.

## VII. Vady díla a jejich reklamace

- a) Předmět smlouvy má vady, jestliže nebyl dodán v požadovaném množství, jakosti, neplní zaručené jakostně - technické ukazatele a hodnoty a jestliže jeho provedení neodpovídá příslušným ujednáním v této smlouvě.
- b) Za vady díla, na něž se vztahuje záruka za jakost, odpovídá zhotovitel v rozsahu této záruky.
- c) Případné vady díla uplatní objednatel u zhotovitele písemnou formou. Povinností zhotovitele je vyjádřit se k reklamaci písemně do 10 pracovních dnů od data jejího

prokazatelného obdržení s návrhem způsobu a lhůty odstranění reklamovaných vad, budou-li reklamované vady díla zaviněny ze strany zhotovitele. Takové vady díla odstraní zhotovitel v dohodnutém termínu na své náklady.

- d) Vadou se rozumí odchylka v kvalitě, rozsahu a parametrech díla definovaných v projektové dokumentaci, stanovených touto smlouvou, obecně závaznými technickými normami a právními předpisy.

V Rudné u Prahy dne ..... 2008

V ..... dne ..... 2008

zhotovitel:

objednatel:

.....

WELFAST a.s.  
zastoupena předsedou představenstva  
Robertem Löwy

.....

a

.....