

Obchodní podmínky k budoucím kupním smlouvám, kupním smlouvám a smlouvám o dílo (předmět smlouvy dle architektonického návrhu dodavatele)

dle § 1751 občanského zákoníku v platném znění

1. Základní ustanovení o subjektech smlouvy

- 1.1. Dodavatelem dle těchto obchodních podmínek je myšlen:
 - a) v případě smlouvy o dílo zhotovitel,
 - b) v případě kupní smlouvy prodávající,
 - c) v případě budoucí kupní smlouvy budoucí prodávající.
- 1.2. Zákazníkem dle těchto obchodních podmínek je myšlen:
 - a) v případě smlouvy o dílo objednatel,
 - b) v případě kupní smlouvy kupující,
 - c) v případě budoucí kupní smlouvy budoucí kupující.
- 1.3. Není-li na straně zákazníka ve smlouvě uvedeno identifikační číslo dle § 24 a násl. zákona č. 111/2009 Sb., o základních registrech, má se za to, že zákazník uzavírá smlouvu jako spotřebitel, tedy mimo rámec podnikatelské činnosti nebo mimo rámec samostatného výkonu svého povolání (§419 NOZ). Není-li zákazník v postavení spotřebitele (nebo v případě, že toto postavení v průběhu trvání smluvního vztahu ztrafí) je povinen o tom dodavatele bezodkladně informovat.
- 1.4. Není-li ve smlouvě uvedeno jinak, má se za to, že zákazník není plátcem daně z přidané hodnoty.
- 1.5. Obě strany podpisem smlouvy stvrzují, že jejich finanční situace neodůvodňuje rozhodnutí o úpadku dle zákona č. 182/2006 Sb., vedení exekuce nebo výkonu rozhodnutí. V případě, že dojde ke změně této situace, zavazují se, že budou druhou stranu informovat písemně bez zbytečného odkladu.

2. Podklady pro uzavření smlouvy

- 2.1. Základním podkladem pro uzavření smlouvy, kterým je specifikován předmět smlouvy, je obchodní dokumentace a specifikace standardního provedení.
- 2.2. Z obchodní dokumentace musí být patrně minimálně:
 - a) V případě rodinného domu: vnější vzhled, půdorysné uspořádání všech podlaží vč. celkové výměry a výměry jednotlivých obytných místností, specifikace a umístění pozemku.
 - b) V případě bytové/nebytové jednotky: půdorysné uspořádání vč. celkové výměry a výměry jednotlivých obytných místností, zakreslení umístění jednotky v rámci budovy.
- 2.3. Podklady pro uzavření smlouvy jsou také územní rozhodnutí a stavební povolení ke stavbě (byla-li ke dni podpisu smlouvy vydána).

3. Projektová dokumentace

- 3.1. Architektonický návrh a navazující stupně projektové dokumentace, podle kterých je předmět smlouvy prováděn, tvoří součást práva duševního vlastnictví dodavatele. Tento návrh a navazující stupně projektové dokumentace byly dodavatelem objednány a připraveny před tím, než byla mezi zákazníkem a dodavatelem zahájena jednání o uzavření smlouvy.
- 3.2. Zákazník bere na vědomí, že dodavatel je oprávněn využít architektonický návrh a navazující stupně projektové dokumentace opakovaně a nabízet obdobně provedené stavby i jiným zájemcům.
- 3.3. Projektovou dokumentaci či její části, které budou zákazníkovi poskytnuty v průběhu plnění smlouvy, je oprávněn využít výlučně takovým způsobem a v takovém rozsahu, jak to je nutné k dosažení účelu smlouvy.
- 3.4. Dodavatel je povinen poskytnout zákazníkovi projektovou dokumentaci v zákonem požadovaném rozsahu (tj. zejména dokumentaci skutečného provedení povinně předávanou v případě změny vlastnictví ke stavbě).

4. Kvalitativní požadavky

- 4.1. Dodavatel je povinen provést předmět smlouvy s potřebnou péčí, v ujednaném čase a obstarat vše, co je k provedení předmětu smlouvy potřeba.
- 4.2. Dodavatel se zavazuje, že dodrží kvalitativní požadavky obecně závazných předpisů a obecně závazných technických norem ČSN a použije pouze takových materiálů, jejichž použití neodporuje právním předpisům ČR.
- 4.3. Dodavatel je povinen provést předmět smlouvy v nesnížené třídě jakosti a v souladu s účelem smlouvy. Dodané materiály a komponenty budou nové a nepoužité a v nesnížené třídě jakosti. Při výběru materiálů a pracovních postupů nutných pro provedení předmětu smlouvy je dodavatel vázán obchodní dokumentací a specifikací standardního provedení.

5. Klientské změny

- 5.1. Vzhledem k tomu, že u obdobných právních vztahů, jako jsou vztahy založené smlouvou, se obvykle objevuje požadavek na úpravy a změny standardního provedení podle individuálních přání jednotlivých zájemců o koupi či provedení díla (dále též klientská změna), uplatní se mezi stranami v zájmu právní jistoty, ale také v zájmu pružnosti jednání, tato oboustranně závazná pravidla projednávání klientských změn, při jejichž dodržení budou mít výstupy tohoto projednávání charakter platně uzavřených dodatků ke smlouvě, kterými se mění či upřesňuje předmět smlouvy a zvyšuje či snižuje sjednaná cena s tím, že formální náležitosti a způsob uzavírání klientských změn (coby speciálních dodatků ke smlouvě) jsou upraveny speciálně.
- 5.2. Návrh na uzavření klientské změny (dále též objednávka klientské změny) předkládá zákazník. Objednávka klientské změny nesmí být v rozporu s přílohou smlouvy nadepsanou „Přehled všech přípustných změn“ (dále jen „přehled přípustných změn“). Klientské změny mohou být v objednávce specifikovány i pomocí dostatečně určitého odkazu na grafickou přílohu vytvořenou v souladu s přehledem přípustných změn (vždy musí být uvedeno datum vytvoření či změny grafické přílohy).
- 5.3. Objednávka klientské změny je závazným právním jednáním ve smyslu občanského zákoníku s tím, že ve vztahu k její určitosti má být nejprve vykládána v souladu s dokumentací, na kterou se odkazuje, a dále tak, že případné zdánlivě chybějící údaje a informace mohou být obsaženy v přehledu přípustných změn nebo v dalších přílohách tak, jak jsou dohodnuty již ve smlouvě. Teprve nebude-li možné odstranit nejasnosti v objednávce klientské změny ani výkladem, bude považována za nesrozumitelné či neurčité právní jednání.
- 5.4. Dodavatel je povinen automaticky akceptovat objednávku klientské změny, jsou-li splněny všechny z ní uvedené podmínky:
 - a) objednávka klientské změny splňuje požadavky na srozumitelnost a určitost,
 - b) objednávka byla doručena osobně proti podpisu, doporučeně poštou nebo elektronickou poštou z adresy zákazníka uvedené v záhlaví smlouvy na adresu dodavatele uvedenou tamtéž,
 - c) z přehledu přípustných změn vyplývá, že požadovaná změna je možná,
 - d) objednávka klientské změny byla doručena v řádném termínu tak, jak je uvedeno v přehledu přípustných změn,
 - e) změna je oceněna v ceníku obsaženém v příloze smlouvy nebo specifikaci a návrh ceny klientské změny připravil některý z partnerů dodavatele označených v příloze smlouvy (ze specifikace přitom musí být zřejmé, že tato byla připravena s vědomím toho, že má jít o klientskou změnu mezi zákazníkem a dodavatelem).

Doručením objednávky klientské změny splňující všechny shora uvedené podmínky vzniká dodavateli povinnost klientskou změnu provést a zákazníkovi povinnost zaplatit cenu klientské změny.

- 5.5. V ostatních případech platí, že klientská změna je sjednána v případě, že objednávku klientské změny dodavatel písemně akceptoval. Dodavatel je oprávněn odmítnout klientskou změnu jen v odůvodněných případech. Na žádost zákazníka odůvodní dodavatel odmítnutí písemně.
- 5.6. Nevyplyvá-li z pozdější objednávky výslovně něco jiného, má se za to, že přijetím pozdější objednávky klientské změny se obsah původní klientské změny ruší a nahrazuje obsahem novým.
- 5.7. Nová cena dle smlouvy zahrnující klientskou změnu se určí jako součet jednotlivých položek (ceníkových nebo individuálně dohodnutých), od kterého se odečte ve smlouvě specifikovaná hodnota položek standardního vybavení, které má být v rámci klientské změny zcela nahrazeno či zrušeno.
- 5.8. Projevili-li zákazník požadavek, aby určitou poddodávku (pro dodavatele) provedl třetí subjekt za zákazníkem předjednanou cenu, je dostatečným důvodem k odmítnutí klientské změny neochota zákazníka akceptovat v rámci klientské změny zvýšení předjednané ceny třetího dodavatele o paušální částku 3900,- Kč bez DPH (administrativní náklady systému řízení poddodavatelů - za každý subjekt) a navíc 12% z předjednané ceny (7% za nezbytnou koordinaci + 5% za zahrnutí dodávek třetího dodavatele do jednotné záruky za jakost). Dodavatel je oprávněn požadovat, aby se zákazník v případě takto sjednané klientské změny za třetí subjekt písemně zaručil ve smyslu ustanovení §2018 NOZ.
- 5.9. K ceně bude připočtena DPH dle platných právních předpisů.
- 5.10. V případě, že bude v rámci klientské změny specifikován přesný typ/řada vybavení, a v případě, že toto přesně určené vybavení přestane jeho výrobcem či dovozcem dodávat na český trh, má dodavatel právo požádat zákazníka o dohodu o změně specifikace tohoto vybavení. Nedojde-li v přiměřené lhůtě od požádání k dohodě, má dodavatel právo od klientské změny v nezbytném rozsahu odstoupit.
- 5.11. Při větším rozsahu klientských změn je dodavatel oprávněn požadovat, aby byl dohodnut nový termín dokončení předmětu smlouvy.

6. Platební podmínky

- 6.1. Zákazník je povinen zaplatit dodavateli sjednanou cenu zálohovým způsobem dle platebního kalendáře uvedeného v příloze smlouvy. Dodavatel je povinen vyzvat zákazníka k úhradě každé jednotlivé zálohy minimálně 14 dní předem tím, že mu vystaví a odešle zálohovou fakturu.
- 6.2. Zálohu na zvýšení ceny z důvodu klientské změny uhradí zákazník na výzvu dodavatele (tedy na základě zálohové faktury, kterou je dodavatel oprávněn vystavit kdykoli po uzavření klientské změny).
- 6.3. Pro případ, že zákazník bude financovat zaplacení sjednané ceny částečně formou čerpání hypotečního úvěru u renomované banky, se dodavatel zavazuje k žádosti zákazníka umožnit vznik zástavního práva k předmětu smlouvy pro účely zajištění pohledávky s příslušenstvím vyplývající z hypotečního úvěru. Zákazník

se zavazuje učinit vše pro to, aby dodavatel nebyl nad nejnужnější míru zatížen povinnostmi ze zástavní smlouvy (př. povinnost dalšího pojištění) a v případě, kdy mu toto jeho hypoteční ústav neumožní, zavazuje se nést takto vzniklé náklady sám, jakož i plnit případné povinnosti vůči hypotečnímu ústavu na místo dodavatele (který se zavazuje poskytnout mu potřebnou součinnost).

- 6.4. Strany uzavírají tuto smlouvu při vědomí toho, že v případě, kdy po podpisu této smlouvy dojde k jakékoliv změně sazby DPH vztahující se ke zdanitelnému plnění na základě této smlouvy a nebude-li v této smlouvě nebo jejích přílohách uvedeno jinak, bude sjednaná cena upravena v souladu s touto změnou. Případné zálohové faktury, které nebudou ke dni změny sazby daně uhrazeny (nedojde k připsání platby na účet dodavatele) budou stornovány a následně vystaveny s novou sazbou daně.
- 6.5. Konečná faktura bude dodavatelem vystavena dle požadavků právních předpisů upravujících datum zdanitelného plnění. V konečné faktuře budou zohledněny všechny uhrazené zálohy.
- 6.6. Všechny faktury musí obsahovat náležitosti požadované zákonem o účetnictví, zákonem o DPH a občanským zákoníkem v platném znění.
- 6.7. Prodlení zákazníka se zaplacením částky představující více než 5% sjednané ceny se po uplynutí 30 dnů po splatnosti považuje za porušení smluvních povinností zákazníka, které opravňuje dodavatele přerušit plnění smlouvy a písemnou upomínkou požadovat, aby zákazník neprodleně sjednal nápravu. Termíny stanovené smlouvou pro dokončení předmětu smlouvy se v tomto případě prodlužují o stejný počet dnů, které uplynou od odeslání upomínky po připsání celé dlužné částky na účet dodavatele.

7. Prohlášení a závazky smluvních stran

- 7.1. Obě strany smlouvy jejím podpisem potvrzují, že se vzájemně seznámily s umístěním pozemku, na kterém je/bude postavena stavba, které se smlouva týká, a že jim je znám jeho stav. Dále potvrzují, že se důkladně seznámily se všemi přílohami smlouvy.
- 7.2. Zákazník podpisem smlouvy bere na vědomí, že pokud dodavatel v souvislosti se stavbou, které se smlouva týká, zajišťuje také výstavbu hlavních řadů inženýrských sítí případně výstavbu přístupové komunikace, mohou být tyto řady inženýrských sítí a komunikace v budoucnu převedeny do vlastnictví příslušných správců těchto sítí nebo obce, do jejíž působnosti tyto sítě a komunikace spadají.
- 7.3. Týká-li se smlouva bytové či nebytové jednotky, bere zákazník podpisem smlouvy na vědomí, že o pravidlech pro správu společných částí domu, včetně určení osoby pověřené správou domu a včetně pravidel pro přispívání vlastníků jednotek na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu rozhoduje společenství vlastníků jednotek, a to v souladu s právními předpisy a schválenými stanovami společenství.
- 7.4. Zákazník podpisem smlouvy bere na vědomí, že dodavatel může zajišťovat financování stavby, které se smlouva týká částečně prostřednictvím developerského financování u renomované banky.
- 7.5. Veškeré náklady spojené se sepsáním a uzavřením smlouvy nese dodavatel.
- 7.6. Daň související s převodem vlastnického práva k nemovitostem bude hrazena v souladu s platnými právními předpisy.

8. Předání předmětu smlouvy

- 8.1. Dodavatel předá předmět smlouvy zákazníkovi v termínu uvedeném ve smlouvě. O předání a převzetí předmětu smlouvy sepsí smluvní strany předávací protokol, ve kterém uvedou stavy spotřeby médií, případné drobné vady a je-li to na místě možné, dohodnou způsob jejich odstranění.
- 8.2. Zákazník nemá právo odmítnout převzetí předmětu smlouvy pro ojedinělé drobné vady, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání užívání předmětu smlouvy, ani jeho užívání podstatným způsobem neomezují. Pokud zákazník odmítá předmět smlouvy převzít, je povinen písemně do zápisu o předání a převzetí dříve uvést důvody. Po odstranění nedostatků, pro které zákazník odmítl předmět smlouvy převzít, pozve dodavatel zákazníka ke kontrole odstranění těchto nedostatků a společně dokončí předání podpisem dodatku k předávacímu protokolu, ve kterém vzájemně potvrdí, že nedostatky bránící předání uvedené v původním protokolu byly odstraněny.
- 8.3. Dodavatel k předání připraví dokumentaci skutečného provedení, návody k použití, revizní zprávy a případné samostatné záruční listy k zařízením.
- 8.4. Předmět smlouvy se považuje za převzatý také dnem, kdy jej zákazník začne prokazatelně užívat.

9. Odpovědnost za vady, záruka

- 9.1. Dodavatel odpovídá za vady, jež má předmět smlouvy v době předání nebo které se vyskytnou po předání v záruční době.
- 9.2. Vady spočívající v poškození, které byly způsobeny vnějším zásahem (zašpiněné či mechanicky poškozené povrchy konstrukcí a komponent), musí být výslovně uvedeny v předávacím protokolu. V opačném případě se má za to, že k poškození došlo až po předání, ledaže zákazník prokáže opak.
- 9.3. Na předmět smlouvy je stanovena záruka, kterou se dodavatel zavazuje, že po celou dobu záruční lhůty bude mít předmět smlouvy vlastnosti sjednané ve smlouvě a bude plně funkčně způsobilý k obvyklému užívání. Nedohodnou-li se strany ve smlouvě jinak, začíná záruční doba běžet dnem předání a skončí uplynutím 36 měsíců. Převzal-li zákazník předmět smlouvy teprve po dni, kdy měl povinnost jej převzít, počíná záruční doba běžet již ode dne, kdy měl tuto povinnost.

- 9.4. Práva z odpovědnosti za vady musí zákazník uplatnit u dodavatele bez zbytečného odkladu písemným oznámením s popisem, v čem vada spočívá, a s popisem jejich funkčních projevů. (Písemná oznámení vad je možné zasílat také na elektronickou adresu reklamacie@eurogema.cz. V případě doručení oznámení odešle informační systém automatické potvrzení o doručení oznámení.)
- 9.5. Poskytovaná záruka se nevztahuje na vady vzniklé v důsledku
- poškození vnějším zásahem,
 - obvyklého opotřebením,
 - nesprávného či nevhodného užívání,
 - zanedbání údržby,
 - dodatečných prací a úprav provedených zákazníkem nebo třetí osobou.
- 9.6. Jedná-li se o vadu, která má charakter havárie, je dodavatel povinen zahájit odstraňování do 24 hodin od obdržení výzvy k odstranění vady a v nejkratším možném termínu zajistit, aby nebyl ohrožen majetek ani zdraví osob. V ostatních případech a nedohodnou-li se strany jinak, se má za to, že vada má být odstraněna do 30 dnů od doručení výzvy.
- 9.7. Vylučují-li běžně užívané technologické postupy práci při nízkých vnějších teplotách, má se za to, že lhůta k odstranění vady vyžadující použití takového technologického postupu neběží v měsících listopad, prosinec, leden, únor a březen.
- 9.8. Zákazník je povinen poskytnout dodavateli při odstraňování vad potřebnou součinnost. Zejména nesmí bránit přístupu do budovy osobám určeným dodavatelem pro posouzení či odstranění vady.
- 9.9. Pokud by dodavatel nesplnil svoji povinnost odstranit vady včas a zákazník si jejich odstranění následně zajistil za úplatu prostřednictvím třetího subjektu, je dodavatel kromě náhrady škody (tj. úhrady přímých nákladů zákazníka na opravu popř. na zpracování návrhu odstranění vady) povinen zaplatit zákazníkovi také jednorázovou smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý případ, kdy zákazník k odstranění vad, za které dodavatel odpovídá, úplatně sjednal třetí osobu. Zákazník uvedené případy dodavateli prokáže daňovým dokladem od třetí osoby s tím, že na tomto dokladu musí být jednoznačně uveden popis provedených prací a místo jejich provedení. Více daňových dokladů vystavených stejnou osobou tak, že datum prvního a posledního zdanitelného plnění se liší o méně než 60 dnů, se považují za jeden případ, za který náleží smluvní pokuta. Další práva a povinnosti stran při uplatňování vad a záruky se řídí zákonnou úpravou.

10. Sankce

- 10.1. Nedohodnou-li se strany ve smlouvě jinak, je při prodlení dodavatele s dokončením předmětu smlouvy trvajícím déle než 45 dnů dohodnuta smluvní pokuta ve výši 0,05% sjednané ceny za každý den prodlení. Bude-li prodlením dle tohoto ustanovení dotčena pouze část předmětu smlouvy, přičemž zbývající část je z jeho povahy možno užívat samostatně, snižuje se smluvní pokuta v poměru plošné výměry prodlením dotčené části k celku.
- 10.2. Při prodlení zákazníka s úhradou plateb dle smlouvy má dodavatel nárok na úrok z prodlení ve výši dle platných právních předpisů.

11. Zánik smlouvy, odstoupení

- 11.1. V případě prodlení dodavatele s dokončením předmětu smlouvy delším než 90 dnů, je zákazník oprávněn od smlouvy odstoupit.
- 11.2. V případě prodlení dodavatele s dokončením předmětu smlouvy delším než 90 dnů, je dodavatel povinen zaplatit zákazníkovi jednorázovou smluvní pokutu ve výši 7,5 % sjednané ceny. Právo na úhradu smluvní pokuty dle tohoto bodu je zákazník oprávněn uplatnit pouze v případě, že zároveň využije práva odstoupit od smlouvy dle předchozího bodu.
- 11.3. V případě prodlení zákazníka s úhradou plateb dle smlouvy delším než 90 dnů a představujících více než 5% sjednané ceny je dodavatel oprávněn od smlouvy odstoupit.
- 11.4. V případě prodlení zákazníka s úhradou plateb dle této smlouvy delším než 90 dnů a představujících více než 5% sjednané ceny je zákazník povinen zaplatit dodavateli jednorázovou smluvní pokutu ve výši 7,5% sjednané ceny. Právo na úhradu smluvní pokuty dle tohoto bodu je dodavatel oprávněn uplatnit pouze v případě, že zároveň využije práva odstoupit od smlouvy dle předchozího bodu.