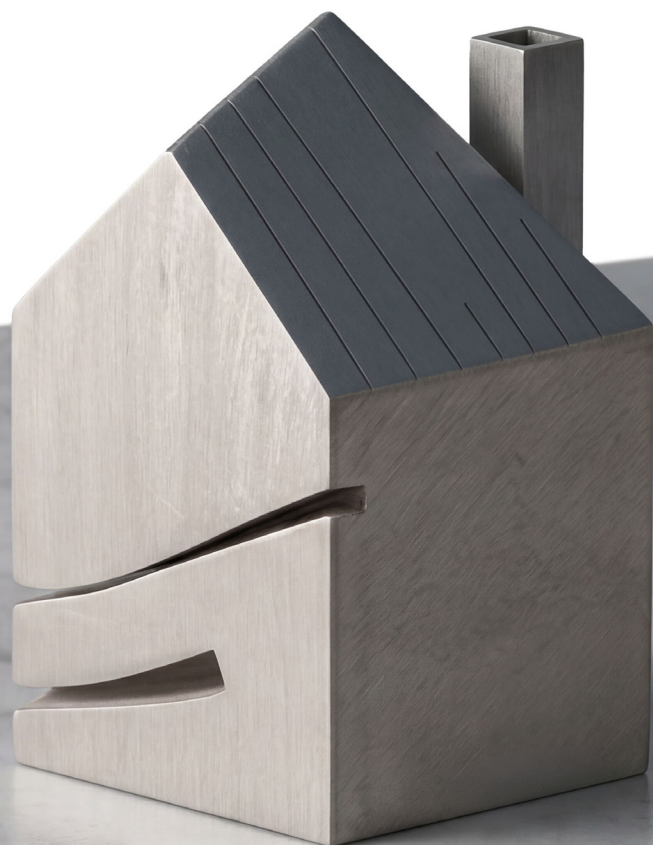




**BYDLENÍ  
V TOPU**

**VŠEOBECNÉ  
OBCHODNÍ PODMÍNKY  
PRO PODNIKATELE**



## 1. Úvodní ustanovení a identifikace Zhotovitele

- 1.1. Identifikace Zhotovitele. Zhotovitelem se pro účely těchto všeobecných obchodních podmínek (dále jen „VOP“) rozumí:
  - **Pavel Čmuhař**, se sídlem Přemyslovců 1232/68, 709 00 Ostrava
  - **IČ:** 02391678
  - **DIČ:** CZ9103105924 (Zhotovitel je plátcem DPH)
  - **Bankovní spojení:** 1606974015/3030 (Air Bank a.s.)
  - **IBAN:** CZ4630300000001606974015 | **BIC/SWIFT:** AIRACZPP
  - **Tel.:** +420 722 235 366
  - **E-mail:** info@bydlenivtopu.cz

Adresa pro reklamace: shodná s adresou sídla (dále jen „Zhotovitel“).

- 1.2. Tyto všeobecné obchodní podmínky (dále jen „VOP“) upravují práva a povinnosti mezi Zhotovitelem a objednatelem, který jedná při uzavírání smlouvy v rámci své podnikatelské činnosti nebo samostatného výkonu povolání (dále jen „Objednatel“), při uzavírání a plnění smlouvy o dílo nebo jiné smlouvy o poskytnutí služeb.
- 1.3. Tyto VOP se použijí zejména pro rekonstrukce bytů a domů, koupelen, kuchyní a dalších interiérů, pro elektroinstalační, vodoinstalační, obkladačské, podlahářské, malířské, sádkartonářské, střešní a jiné stavební či řemeslné práce, jakož i pro návrhy interiérů, 3D vizualizace, dokončovací a úklidové služby.
- 1.4. Tyto VOP jsou nedílnou součástí smlouvy, objednávky, nabídky nebo potvrzení zakázky, pokud na ně takový dokument odkazuje a pokud byly Objednateli před uzavřením smlouvy předány nebo zpřístupněny.
- 1.5. Odchylná ujednání ve smlouvě mají před zněním těchto VOP přednost.

## 2. Uzavření smlouvy

- 2.1. Smlouva je zpravidla uzavírána písemně. Písemná forma je zachována i při uzavření prostřednictvím e-mailu nebo jiného prokazatelného textového prostředku.
- 2.2. Rozsah konkrétního plnění je určen smlouvou, objednávkou, cenovou nabídkou, položkovým rozpočtem, projektovou dokumentací nebo jinou technickou specifikací.
- 2.3. V případě rozporu mezi jednotlivými dokumenty má přednost smlouva, poté její přílohy výslovně označené jako závazné, a následně tyto VOP.

## 3. Návrhy, 3D vizualizace a podklady

- 3.1. Je-li součástí plnění zpracování návrhu interiéru, 3D vizualizace, technického návrhu nebo jiného autorsky chráněného výstupu, poskytuje Zhotovitel Objednateli oprávnění k jeho užití v rozsahu sjednaném ve smlouvě nebo v těchto VOP.
- 3.2. Byla-li cena za návrh, 3D vizualizaci nebo jiný návrhový výstup samostatně sjednána a Objednatel v plném rozsahu uhrazena, poskytuje Zhotovitel Objednateli nevýhradní oprávnění takový výstup užit pro účely realizace, užívání, údržby, změn a dokončení konkrétního projektu, pro který byl zpracován, a to i prostřednictvím třetí osoby, není-li písemně ujednáno jinak.
- 3.3. Nebyla-li cena za návrh nebo vizualizaci plně uhrazena, není Objednatel oprávněn takový výstup použít k realizaci ani jej poskytnout třetí osobě k realizaci.

- 3.4. Není-li písemně sjednáno jinak, nevztahuje se oprávnění podle odstavce 2 na jiné projekty, další samostatné realizace ani na další komerční využití návrhu nebo vizualizace.
- 3.5. 3D vizualizace a návrhy mají orientační charakter. Rozhodující jsou konkrétní materiály, vzorky, technické listy a položky sjednané stranami.
- 3.6. Objednatel odpovídá za správnost a úplnost podkladů, které Zhotoviteli předá.

#### 4. Součinnost Objednatele

- 4.1. Objednatel je povinen poskytnout Zhotoviteli potřebnou součinnost po celou dobu plnění.
- 4.2. Není-li dohodnuto jinak, Objednatel zejména zajistí:
  - přístup do místa plnění,
  - přístup k elektrické energii a vodě v potřebném rozsahu,
  - vyklizení pracovního prostoru, není-li sjednáno jinak,
  - informace o skrytých rozvodech, vadách, omezeních a jiných relevantních skutečnostech,
  - potřebná povolení, souhlasy a oznámení, pokud ze smlouvy výslovně nevyplývá opak.
- 4.3. Prodlení Objednatele se součinností nebo nepřipravenost místa plnění zakládá právo Zhotovitele na přiměřené prodloužení termínu plnění a náhradu účelně vynaložených nákladů.

#### 5. Cena, platební podmínky a vícepráce

- 5.1. Cena plnění je stanovena vždy individuálně ve smlouvě, cenové nabídce, položkovém rozpočtu nebo objednávce.
- 5.2. Není-li výslovně sjednáno jinak, vychází cena z pevně sjednaného rozsahu prací a dodávek uvedeného ve smlouvě nebo jejich přílohách.
- 5.3. Objeví-li se po zahájení prací skryté překážky, skryté vady podkladů, rozvodů nebo konstrukcí, případně potřeba dalších prací, které nebyly součástí původně sjednaného rozsahu a nebylo je možné rozumně předvídat před uzavřením smlouvy, nejde o součást původního rozsahu plnění. Takové práce lze provést pouze na základě písemného dodatku ke smlouvě.
- 5.4. Vícepráce, změny technického řešení, změny materiálů nebo jiné změny rozsahu plnění musí být schváleny výhradně písemným dodatkem podepsaným oběma stranami.
- 5.5. Platební model se sjednává individuálně podle typu služby, rozsahu zakázky a dohody stran.
- 5.6. Výše zálohy se sjednává individuálně.
- 5.7. Není-li ve smlouvě nebo na faktuře uvedeno jinak, činí splatnost faktur 14 dnů ode dne jejich doručení Objednateli.
- 5.8. Zádržné se uplatní pouze tehdy, je-li výslovně sjednáno v konkrétní smlouvě.
- 5.9. Je-li Objednatel v prodlení s úhradou peněžitého závazku, je Zhotovitel oprávněn požadovat zákonný úrok z prodlení.
- 5.10. Trvá-li prodlení Objednatele s úhradou splatné částky déle než 10 dnů, je Zhotovitel oprávněn po předchozím upozornění přerušit práce až do úplné úhrady dlužné částky. O dobu přerušování se přiměřeně prodlužuje termín plnění.

#### 6. Provádění prací, záznamy a skryté překážky

- 6.1. Zhotovitel provádí práce odborně a v souladu se smlouvou.

- 6.2. Zhotovitel je oprávněn použít subdodavatele.
- 6.3. Zhotovitel může o průběhu zakázky vést stavební deník, montážní deník, pracovní záznamy, kontrolní listy nebo fotodokumentaci, a to i v elektronické podobě.
- 6.4. Zjistí-li Zhotovitel nevhodnost podkladů, pokynů nebo věcí předaných Objednatelem, upozorní na tuto skutečnost Objednatele bez zbytečného odkladu.
- 6.5. Zjistí-li Zhotovitel po zahájení prací skryté překážky, skryté vady podkladů, rozvodů nebo konstrukcí, které brání řádnému provedení služby, je oprávněn práce v nezbytném rozsahu přerušit a vyzvat Objednatele k dohodě o dalším postupu.
- 6.6. Termíny plnění se prodlužují v rozsahu odpovídajícím překážkám, které objektivně brání pokračování prací, zejména tehdy, pokud je to s ohledem na povahu konkrétní služby relevantní, například při:
  - nepřipravenosti místa plnění,
  - prodlení Objednatele se součinností,
  - zjištění skrytých překážek nebo skrytých vad,
  - schvalování víceprací nebo změn rozsahu,
  - nutných technologických přestávkách,
  - nepříznivých klimatických podmínkách,
  - zásahu vyšší moci.
- 6.7. Je-li to podle povahy plnění vhodné, Zhotovitel vyzve Objednatele ke kontrole prací, které mají být zakryty nebo se stanou nepřístupnými.

## 7. Materiál a věci dodané Objednatelem

- 7.1. Materiál a výrobky mohou být zajišťovány Zhotovitelem, Objednatelem nebo oběma stranami podle konkrétní dohody.
- 7.2. Dodá-li materiál nebo zařízení Objednatel, odpovídá za jejich vhodnost, úplnost a soulad se sjednaným účelem.
- 7.3. Zhotovitel neodpovídá za vady způsobené nevhodností materiálu nebo zařízení dodaného Objednatelem, pokud na tuto nevhodnost Objednatele včas upozornil.

## 8. Předání a převzetí plnění

- 8.1. Po dokončení prací vyzve Zhotovitel Objednatele k převzetí.
- 8.2. O předání a převzetí bude zpravidla sepsán předávací protokol nebo jiný písemný záznam.
- 8.3. Objednatel je povinen plnění při převzetí přiměřeně prohlédnout a uvést zjevné vady do předávacího protokolu nebo jiného záznamu.
- 8.4. Jde-li o stavbu nebo stavební úpravu, Objednatel není oprávněn odmítnout převzetí pouze pro ojedinělé drobné vady nebo nedodělky, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání funkčnímu užívání nebo je podstatně neomezují.
- 8.5. Součástí předání jsou, vyžaduje-li to povaha plnění nebo právní předpis, také revizní zprávy, návody, atesty, protokoly o zkouškách a další související dokumenty.

## 9. Vady, reklamace a záruka

- 9.1. Objednatel je povinen vytknout vady bez zbytečného odkladu poté, co je zjistí nebo při náležité

pozornosti zjistit mohl.

- 9.2. Reklamací lze uplatnit písemně, e-mailem nebo osobně na adrese sídla Zhotovitele.
- 9.3. Zhotovitel poskytuje na rekonstrukční, stavební, řemeslné, elektroinstalační, vodoinstalační a obdobné práce záruku za jakost v délce 24 měsíců od předání, není-li ve smlouvě výslovně sjednáno jinak.
- 9.4. Na úklidové a jiné jednorázové servisní služby se záruka za jakost neposkytuje, není-li ve smlouvě výslovně uvedeno jinak.
- 9.5. U havarijních stavů, zejména při úniku vody nebo nefunkční elektroinstalaci, zahájí Zhotovitel řešení bez zbytečného odkladu podle svých provozních možností, zpravidla do 24 hodin od nahlášení. U běžných vad Zhotovitel navrhne další postup zpravidla do 5 pracovních dnů.
- 9.6. Záruka a odpovědnost za vady se nevztahují zejména na:
  - běžné opotřebení,
  - vady způsobené nesprávným užíváním nebo neprováděním obvyklé údržby,
  - vady způsobené zásahem třetí osoby,
  - vady vzniklé v důsledku nadměrné vlhkosti, nedostatečného větrání nebo jiných provozních podmínek, které Zhotovitel nemůže ovlivnit,
  - následky přirozeného vysychání staveb a novostaveb,
  - vady podkladů, konstrukcí, rozvodů nebo materiálů dodaných Objednatelem, pokud na jejich nevhodnost Zhotovitel včas upozornil,
  - přirozené vlastnosti materiálů a odchylky v rámci běžných tolerancí.

## 10. Prodlení, přerušení prací, sankce a odstoupení

- 10.1. Je-li Objednatel v prodlení s plněním svých povinností, zejména s úhradou ceny, poskytnutím součinnosti nebo předáním připraveného místa plnění, je Zhotovitel oprávněn přerušit práce do doby odstranění takového prodlení.
- 10.2. Každá ze stran může od smlouvy odstoupit v případech stanovených právními předpisy nebo smlouvou.
- 10.3. Za podstatné porušení smlouvy se považuje zejména:
  - prodlení Objednatele s úhradou splatné částky delší než 10 dnů ani po upozornění,
  - neposkytnutí potřebné součinnosti Objednatelem ani v přiměřené dodatečné lhůtě,
  - podstatné prodlení Zhotovitele z důvodů ležících výlučně na jeho straně,
  - trvání Objednatele na zjevně nevhodném postupu i přes upozornění Zhotovitele.
- 10.4. Smluvní pokuty a jiné smluvní sankce se uplatní pouze tehdy, jsou-li výslovně sjednány v konkrétní smlouvě. Tyto VOP samy o sobě nezakládají povinnost hradit smluvní pokutu.
- 10.5. Je-li Objednatel v prodlení s úhradou peněžitého závazku, náleží Zhotoviteli zákonný úrok z prodlení.

## 11. Závěrečná ustanovení

- 11.1. Pokud je některé ustanovení těchto VOP neplatné nebo neúčinné, nemá to vliv na platnost a účinnost ostatních ustanovení.
- 11.2. Právní vztahy neupravené smlouvou a těmito VOP se řídí právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem.
- 11.3. Tyto VOP jsou účinné od 1. 4. 2026.