

## Všeobecné obchodné podmienky

### Obvodného stavebného bytového družstva Žilina (ďalej len VOP), Tulsá 33, 010 08 Žilina

#### 1. Základné ustanovenia

- 1.1. Tieto VOP upravujú obchodné vzťahy vznikajúce medzi OSBD Žilina, ako Objednávateľom Diela, a Zhotoviteľom Diela.
- 1.2. Zmluvný vzťah medzi Objednávateľom a Zhotoviteľom vzniká:
  - 1.2.1. **uzatvorením písomnej Zmluvy,**
  - 1.2.2. **doručením písomnej Objednávky** Zhotoviteľovi, ktorý ju **akceptuje** a písomne **potvrdí**. Objednávka a jej potvrdenie môžu byť zaslané elektronicky.
- 1.3. Súčasťou zmluvného vzťahu je dohoda medzi Objednávateľom a Zhotoviteľom o forme a spôsobe výmeny informácií týkajúcich sa zmluvného vzťahu. Objednávateľ a Zhotoviteľ sa v nej dohodnú na rozsahu a forme spravidelnej dokumentácie k Dielu, a určia Poverené osoby.
- 1.4. V rozsahu, v akom sa ustanovenia písomnej Zmluvy uzatvorenej medzi Objednávateľom a Zhotoviteľom líšia od ustanovení VOP, sú rozhodujúce ustanovenia takejto písomnej Zmluvy.
- 1.5. VOP sú **dostupné** v sídle Objednávateľa a na jeho internetovej stránke **www.osbda.sk**.

#### 2. Definície

Pojmy písané veľkými začiatkovými písmenami, používané vo VOP, Zmluvách alebo súvisiacej dokumentácii, majú význam, ktorý je definovaný vo VOP, ak to v Zmluvách nie je uvedené inak.

**Byt** - miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky. Súčasťou Bytu sú rozvody elektrickej energie od bytového elektromera vrátane ističov, rozvody teplej a studenej vody od bytových uzatváracích armatúr vrátane vodomerov, rozvody plynu od bytového plynomeru k spotrebičom, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov. Vykurovacie telesá a rozvody vykurovacieho systému v Byte sú spoločným zariadením Domu.

**Cenník** - špecifický súbor jednotlivých položiek pracovných úkonov a dodávok s uvedením jednotkových Konečných cien, ktorý vypracuje Zhotoviteľ pre Objednávateľa. Cenník podlieha odsúhlaseniu Objednávateľom (cenovým referentom). Cenník obsahuje okrem položiek identifikačné údaje Zhotoviteľa a termín platnosti Cenníka.

**Cenová ponuka** - kalkulácia nákladov za Dielo, predkladaná Zhotoviteľom vopred na odsúhlasenie Objednávateľovi. Cenová ponuka musí obsahovať položkovite jednotlivé výmery a ceny tak, aby bol zrejmý technologický postup jednotlivých prác, identifikačné údaje Objednávateľa a Zhotoviteľa, dátum vypracovania a termín platnosti Cenovej ponuky, presný popis predmetu Diela, Miesto a Termín plnenia Diela. V Cenovej ponuke musia byť uvedené: záručná doba, Konečné ceny a vyhlásenie Zhotoviteľa o súhlase s VOP.

**Dielo** - Dielom sa rozumie zhotovenie určitej veci, pokiaľ nespadá pod kúpnu zmluvu, montáž určitej veci, jej údržba, vykonanie dohodnutej opravy alebo úpravy určitej veci alebo hmotne zachytený výsledok inej činnosti. Dielom sa rozumie vždy zhotovenie, montáž, údržba, upratovanie, oprava alebo úprava stavby alebo jej časti.

**Dom** - budova v správe Objednávateľa, ktorej Byty a Nebytové priestory sú vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých Vlastníkov a SČ a SZ sú v podielovom spoluvlastníctve Vlastníkov. Domom sa rozumie tiež budova vo vlastníctve OSBD Žilina.

**Domovník** - osoba oprávnená jednat' s Objednávateľom a Zhotoviteľom za Vlastníkov a Námjmcov Vchodu, v ktorom je zvolená za Domovníka. Domovník za Vchod: odsúhlasuje cenové ponuky Zhotoviteľa, preberá od Zhotoviteľa vykonané práce a dodávky, potvrdzuje ich rozsah a cenu, odsúhlasuje práce navyiac oproti dohodnutému rozsahu Diela, vystavuje Žiadanky za Vlastníkov a Námjmcov Vchodu.

**Harmonogram** - časový rozvrh realizácie prác.

**Havarijná (mimoriadna) situácia** - udalosť, ktorou sú vážne ohrozené životy a zdravie osôb alebo udalosť, ktorou vzniká na majetku vo vlastníctve alebo správe Objednávateľa škoda, ohrozujúca jeho ďalšie riadne užívanie alebo prevádzku. Cieľom riešenia Havarijnej (mimoriadnej) situácie je v krátkom časovom intervale odstrániť vzniknutý stav a zabrániť možným negatívnym dopadom.

**Konečná cena** - cena vrátane platnej sadzby DPH.

**Miesto plnenia** - je miesto, v ktorom Zhotoviteľ vykonáva Dielo dohodnuté s Objednávateľom. Miestom plnenia v zmysle týchto VOP môže byť Dom, Vchod, Byt alebo Nebytový priestor Vlastníka alebo Námjmcu, SČ a SZ Domu, a budovy vo vlastníctve Objednávateľa.

**Námjmc** - fyzická alebo právnická osoba - námjmc družstevného Bytu alebo Nebytového priestoru, ktorému Objednávateľ poskytuje služby.

**Nedorobok** - nedokončená práca oproti projektu, rozsahu a špecifikácii Diela vrátane prípadných zmien a doplnkov k nim.

**Nebytový priestor** - miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie, napr. garáže. Nebytovým priestorom nie je príslušenstvo Bytu ani SČ a SZ.

**Objednávka** - písomný formulár, ktorým Objednávateľ objednáva Dielo u Zhotoviteľa. Objednávka obsahuje najmä: identifikačné a fakturačné údaje Objednávateľa a Zhotoviteľa, dátum vystavenia a číslo Objednávky, presný popis predmetu Diela, jeho rozsah, záručnú dobu, Cenovú ponuku vrátane konečných cien, Miesto a Termín plnenia, Poverené osoby a ich kontakty. Objednávka obsahuje vyhlásenie Zhotoviteľa o súhlase s VOP.

**OSBD Žilina / Objednávateľ** - Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina, IČO: 00176265, zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, odd. Dr, vložka č. 75/L. Jedným z predmetov činnosti OSBD Žilina je správa a údržba bytového a nebytového fondu. Prostredníctvom Zhotoviteľa OSBD Žilina zabezpečuje práce a dodávky súvisiace s uvedeným predmetom činnosti. Vo veciach obchodných je v mene OSBD Žilina oprávnený konať predseda predstavenstva.

**Oznam** - tlačivo, ktorým Zhotoviteľ v dostatočnom časovom predstihu upovedomuje Vlastníkov a Námjmcov o vykonávaných prácach v Dome, Vchode. Oznam obsahuje kontaktné údaje Zhotoviteľa a Objednávateľa, informáciu o vykonávanom Dieli a Termíne plnenia. Oznam má jednotnú formu pre všetky Zhotoviteľov. Šablóna Oznamu je prílohou týchto VOP. Šablóna Oznamu v elektronickej forme poskytne Zhotoviteľovi Objednávateľ. Zhotoviteľ vyvesí Oznam v spolupráci so ZVB alebo Domovníkom na obvyklé miesto v Dome, Vchode, v dostatočnom predstihu pred realizáciou v zmysle bodu 3.11, okrem Havarijných (mimoriadnych) situácií.

**Poverená osoba** - osoba určená Objednávateľom alebo Zhotoviteľom na zastupovanie a konanie, s obmedzenými právami len na presne špecifikované úkony.

**SČ** spoločné časti Domu - základy Domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povyly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie v Dome v správe Objednávateľa.

**Stavebný denník** - dokument, ktorý je súčasťou dokumentácie uloženej na Mieste plnenia. Zaznamenávajú sa v ňom všetky podstatné udalosti, ktoré sa stali počas realizácie Diela. Stavebný denník vedie Zhotoviteľ od prvého dňa prípravných prác až do skončenia Diela. Zapisujú sa najmä údaje:

- o počasí, pokiaľ sú vykonávané činnosti ktorých priebeh a kvalitu podmieňujú poveternostné podmienky (najmä denná teplota, dážď, sneh a pod),
- o vykonaných opatreniach na elimináciu nepriaznivého vplyvu počasia na kvalitu prác,
- o pracovnej dobe Zhotoviteľa, o postupe vykonávaných prác,
- o ich prerušení a o dôvodoch prerušenia,
- o počte odpracovaných hodín pri práci podľa HZS,
- o rozsahu a kvalite vykonávaných prác o dodávok,
- o všetkých skutočnostiach, ktoré môžu mať vplyv na priebeh prác a nedodržanie termínov, informácie o poruchách, haváriách, požiaroch a úrazoch,
- o odchýlkach vykonávaných prác od realizačnej dokumentácie, o dohode ich vykonania medzi Zhotoviteľom a Objednávateľom resp. autorom dokumentácie, a ich zdôvodnenie,
- o požiadavkách stavebného dozoru alebo Objednávateľa na odstránenie nedostatkov v práci Zhotoviteľa a termíny ich odstrá-

nenia doplnené o stanovisko Zhotoviteľa, • o vykonaných skúškach a ich výsledky (podmienky k výkonným skúškam, meno a priezvisko odborného pracovníka ktorý skúšku vykoná), • o výzve Zhotoviteľa Objednávateľovi ku kontrole časti Diela, ktorá sa ďalším postupom stane nedostupná, výsledok tejto kontroly a pripravenosť k nadväzujúcim prácam.

**SZ** - spoločné zariadenia Domu určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne Domu a to aj v prípade, že sú umiestnené mimo. Na účely týchto VOP sa ako SZ rozumiejú výťahy, pracovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, ďalej vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky až po rozvody v Byte. Vykurovací systém napojený z centrálného zdroja tepla patrí do SZ vrátane rozvodov a vykurovacích telies v Byte.

**Termín plnenia** - dohodnutý dátum a čas vykonania Diela.

**Tretia osoba** - Vlastník, Námjmc, ZVB, Domovník v Dome v správe Objednávateľa.

**Vada Diela** - je ak Dielo nie je vykonané v súlade so Zmluvou alebo Objednávku, alebo nemá vlastnosti určené právnymi predpismi, ustanoveniami príslušných STN, prípadne vlastnosti zvyčajné.

**Vchod** - pod pojmom Vchod sa rozumie: schodište, chodba a spoločné pivničné priestory jedného vchodu s Bytmi v Dome v správe Objednávateľa.

**Vlastník** - fyzická alebo právnická osoba - vlastník Bytu, Nebytového priestoru v Dome, pre ktorého Objednávateľ zabezpečuje služby spojené s užívaním Bytu, Nebytového priestoru.

**VOP** - Všeobecné obchodné podmienky OSBD Žilina.

**Zhotoviteľ** - fyzická alebo právnická osoba, ktorá vykonáva svoju činnosť na základe živnostenského, prípadne iného oprávnenia vydaného na základe osobitných predpisov, a ktorá je, alebo bude, s OSBD Žilina v zmluvnom vzťahu.

**Zmluva** - písomný dokument, v zmysle ktorého Objednávateľ objednáva Dielo u Zhotoviteľa. Zmluva obsahuje najmä identifikačné, kontaktné a fakturačné údaje Objednávateľa a Zhotoviteľa, číslo zmluvy, dátum jej účinnosti a dobu platnosti, presný popis predmetu Diela, jeho rozsah vrátane konečných cien, Miesto a Termín plnenia, Poverené osoby a ich kontakty, parametre kvality a dĺžku záručnej doby. Zmluva obsahuje vyhlásenie Zhotoviteľa o súhlase s VOP.

**ZVB** - zástupca vlastníkov Bytov a Nebytových priestorov v Dome v správe Objednávateľa, oprávnený rokovat' s Objednávateľom a Zhotoviteľom za Vlastníkov v súlade so zákonom 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov a v rozsahu schválenom Vlastníkmi Domu. ZVB za Vlastníkov: odsúhlasuje Cenové ponuky Zhotoviteľa, preberá od Zhotoviteľa vykonané Dielo, potvrdzuje jeho rozsah a cenu, odsúhlasuje práce navyiac oproti dohodnutému rozsahu Diela, vystavuje Žiadanky za Vlastníkov Domu. **Žiadanka** - formulár Objednávateľa, na ktorom Tretia osoba objednáva vykonanie prác a dodávok od Objednávateľa.

#### 3. Predmet zmluvného vzťahu, podmienky a rozsah plnenia

- 3.1. **Zhotoviteľ môže pre Objednávateľa vykonávať práce a dodávky len v rozsahu svojho živnostenského príj. iného oprávnenia vydaného na základe osobitných predpisov.**
- 3.2. Pokiaľ nie je Zhotoviteľ zaregistrovaný u Objednávateľa, je Zhotoviteľ **povinný preukázať** oprávnenie na podnikateľskú činnosť predložením aktuálneho živnostenského listu, resp. výpisu z Obchodného registra.
- 3.3. Zhotoviteľ **nemôže poveriť** vykonaním dohodnutých prác **inú osobu**, pokiaľ v zmluvnom vzťahu s Objednávateľom nie je dohodnuté inak.
- 3.4. Predmetom zmluvného vzťahu je **presná špecifikácia** Diela.
- 3.5. V prípade, že si to povaha Diela vyžaduje, dohodne Zhotoviteľ s povereným zamestnancom Objednávateľa **technologický postup** vykonania prác.
- 3.6. Zhotoviteľ vykonáva práce len v rozsahu, na ktorom sa **vopred dohodol** s Objednávateľom.
- 3.7. Zhotoviteľ vykoná **práce navyiac** oproti dohodnutému rozsahu Diela len po predchádzajúcej **dohode** o rozsahu a cene za práce navyiac s Objednávateľom.
- 3.8. Za plnenie dohodnutých podmienok v zmluvnom vzťahu **zodpovedajú** vopred určené a Poverené osoby Objednávateľa a Zhotoviteľa.
- 3.9. Pri uzavretí zmluvného vzťahu Objednávateľ presne špecifikuje Miesto plnenia, kde má Zhotoviteľ vykonávať svoju činnosť. Údaje o Mieste plnenia musia (podľa rozsahu Diela) obsahovať:
  - 3.9.1. obec, ulicu a súpisné číslo Domu, číslo Vchodu,
  - 3.9.2. číslo Bytu, meno Vlastníka, Námjmcu alebo nimi poverenej osoby, spolu s telefonickým kontaktom,
  - 3.9.3. meno a kontaktné údaje ZVB, Domovníka, kompetentných pre jednanie za Dom, Vchod,
  - 3.9.4. účtovné číslo pre dané Miesto plnenia (Domu, Vchodu).
- 3.10. Termín plnenia bude dohodnutý poverenými osobami Objednávateľa a Zhotoviteľa pre každé Dielo osobitne, so zreteľom na rozsah prác.
- 3.11. O prácach a termíne ich vykonania je **Zhotoviteľ povinný** oboznámiť dotknuté Tretie osoby nasledovne:
  - 3.11.1. výkon činnosti, ktorej Miestom plnenia sú SČ a SZ, **oznami** Zhotoviteľ ZVB, resp. Domovníkovi minimálne **5 dní** vopred, okrem Havarijných / mimoriadnych situácií,
  - 3.11.2. výkon činnosti, ktorej Miestom plnenia sú SČ a SZ, a ktoré trvajú **viac ako jeden pracovný deň, alebo sa jedná o prerušenie dodávok energií**, oznámi Zhotoviteľ Vlastníkom a Námjmcov vyvesením **Oznamu** na viditeľnom mieste minimálne **2 dni** vopred,
  - 3.11.3. výkon činnosti, ktorej Miestom plnenia sú **Byty Vlastníkov a Námjmcov** v Dome, oznámi Zhotoviteľ vyvesením **Oznamu** s Harmonogramom na viditeľnom mieste minimálne **7 dní vopred**, pokiaľ zákon neustanovuje inak,
  - 3.11.4. výkon činnosti, ktorej Miestom plnenia je jeden konkrétny Byt Vlastníka alebo Námjmcu, dohodne Zhotoviteľ individuálne s Vlastníkom alebo Námjmcov minimálne **tri dni** vopred, pokiaľ zákon neustanovuje inak.
- 3.12. Zhotoviteľ je **povinný** v súlade so zákonom 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov, v znení neskorších predpisov, zabezpečiť ochranu tých osobných údajov, ktoré mu Objednávateľ poskytol na základe zmluvného vzťahu, alebo s ktorými príde do styku v súvislosti s plnením Diela.

#### 4. Ceny

- 4.1. Zhotoviteľ predloží pri registrácii u Objednávateľa svoj Cenník, ktorý podlieha **odsúhlaseniu** objednávatela. Zhotoviteľ sa zaväzuje včas oznámiť Objednávateľovi každú cenovú a sortimentnú zmenu v svojom Cenníku.
- 4.2. Zhotoviteľ na Dielo vypracuje Cenovú ponuku, ktorú predloží na **odsúhlasenie** poverenému zamestnancovi Objednávateľa.
- 4.3. Zhotoviteľ bude akceptovať zníženie ceny v prípade, že sa časť dodávky na podnet Objednávateľa nebude realizovať.

#### 5. Povinnosti Zhotoviteľa

- 5.1. Zhotoviteľ vykoná práce **kvalitne**, podľa platných noriem, riadne zaškolenými pracovníkmi a za dodržania technologických postupov.
- 5.2. Pri realizácii prác je Zhotoviteľ povinný počínať si s odbornou starostlivosťou, **chrániť záujmy a majetok** Vlastníkov, Námjmcov a Objednávateľa.
- 5.3. Zhotoviteľ je povinný si pred začatím prác predstúďovať projektovú dokumentáciu a upozorniť Objednávateľa na prípadné chyby a nedostatky. Takisto je povinný zistiť pred začatím prác **prekážky**, ktoré môžu brániť riadnemu vykonaniu Diela a **upozorniť** na ne Objednávateľa a navrhnúť mu prípadnú zmenu Diela. Ak sa strany v primeranej lehote nedohodnú na zmene, môže ktorákoľvek zo strán od zmluvného vzťahu **odstúpiť**.
- 5.4. Ak Zhotoviteľ pri vykonávaní prác zistí kryté prekážky týkajúce sa vecí, na ktorej sa má vykonať oprava alebo úprava, alebo miesta, kde sa majú práce vykonať, a tieto prekážky znemožňujú vykonanie Diela dohodnutým spôsobom, je Zhotoviteľ **povinný oznámiť to písomne** bez zbytočného odkladu Objednávateľovi a **navrhnúť** mu zmenu Diela. Do dosiahnutia dohody o

- zmena Diela je Zhotoviteľ oprávnený vykonávanie prác **preušíť**. Ak sa strany v primeranej lehote nedohodnú na zmenu, môže ktorákoľvek zo strán od zmluvného vzťahu **odstúpiť**.
- Zhotoviteľ je **povinný zabezpečiť sústavné plnenie** všetkých povinností vyplývajúcich z platných predpisov v čase realizácie Diela na úseku **požiarnej ochrany a BOZP**.
  - Zhotoviteľ je **povinný** v maximálnej možnej miere **obmedziť** negatívne dopady svojej činnosti na okolie. Zhotoviteľ sa zaväzuje **udržiavať** v Mieste plnenia poriadok a čistotu počas celého výkonu činnosti. Pri vykonávaní prác, a po ich ukončení, je povinný **odstrániť zvyšný materiál** a Miesto plnenia zanechať v poriadku a v užívaní schopnom stave. V súlade so zákonom o odpadoch na svoje náklady odstráni odpady, ktoré sú výsledkom jeho činnosti.
  - Zhotoviteľ zodpovedá za dodržiavanie nočného a nedeľného kľudu, ktorý by mohol ohroziť svojou činnosťou.
  - Pokiaľ je Miestom plnenia Byt, pracovníci Zhotoviteľa sú povinní sa pred vstupom do Bytu vyzuť, alebo použiť ochranné návleky.
  - Zhotoviteľ **zodpovedá** za škodu na majetku Objednávateľa alebo Tretej osoby, spôsobenú v súvislosti s Predmetom plnenia.
  - Zhotoviteľ **musí mať** v primeranom rozsahu uzatvorené poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú pri výkone svojej činnosti, ak sa zmluvné strany nedohodli inak.
  - Zhotoviteľ **bezodkladne zdokumentuje a písomne oznámí** Objednávateľovi vznik škody, ktorú spôsobil na majetku Tretej osôb a Objednávateľa, a zabezpečí náhradu škody poškodenému v termíne do riadneho ukončenia Diela, inak Objednávateľ nepristúpi k prevzatíu Diela.
  - Zhotoviteľ je pri plnení povinností vyplývajúcich zo zmluvného vzťahu **povinný** Objednávateľovi a Treťou osobám **poskytnúť** potrebnú **súčinnosť** pri zaznamenávaní a nahlasovaní škodových udalostí ktoré nespôsobil, ale na odstraňovaní ktorých sa podieľa.
  - Zhotoviteľ je povinný obstaráť veci, ktoré sú potrebné na vykonanie Diela, a na ktorých obstaranie nie je zaviazaný Objednávateľ.
  - Povinnosti Objednávateľa**
    - Objednávateľ sa zaväzuje poskytnúť Zhotoviteľovi potrebné údaje.
    - Objednávateľ sa zaväzuje, že zaistí Zhotoviteľovi **prístup** do Miesta plnenia.
    - Pokiaľ Zhotoviteľ v cene Diela neuplatní náklady na zriadenie staveniska, zaväzuje sa Objednávateľ, že podľa potreby zaistí Zhotoviteľovi prístup k prípojke elektrickej energie a vody.
    - Objednávateľ sa zaväzuje vytvoriť nevyhnutne nutný manipulačný a montážny priestor pre vykonanie Diela Zhotoviteľom vo svojich priestoroch a v priestoroch Domu vo svojej správe.
    - V prípade, že Miestom plnenia Diela je majetok v správe Objednávateľa, povinnosti podľa bodu 6.1 až 6.4 Objednávateľ zabezpečí **prostredníctvom**, resp. v spolupráci s Treťou osobami.
  - Kontrola Diela, prevzatie**
    - Objednávateľ a príslušné Trete osoby sú **oprávnené kontrolovať** Zhotoviteľa pri výkone Diela. Ak Objednávateľ zistí, že Zhotoviteľ vykonáva Dielo v rozpore so svojimi povinnosťami, je Objednávateľ oprávnený dožadovať sa toho, aby Zhotoviteľ odstránil nedostatky vzniknuté chybným vykonávaním a Dielo vykonával riadnym spôsobom. Ak tak Zhotoviteľ neurobí ani v primeranej lehote mu na to poskytnutej, je Objednávateľ **oprávnený odstúpiť** od zmluvného vzťahu **bez nároku** Zhotoviteľa na úhradu vynaložených nákladov.
    - Pri odstúpení od zmluvy je Zhotoviteľ povinný **práce zastaviť** a podľa možnosti vec uviesť do pôvodného stavu alebo **na vlastné náklady zabrániť vzniku škôd** v spojitosti so zastavením prác. Odstúpenie od Zmluvy sa netýka nároku na náhradu škody vzniknutej porušením zmluvy a rovnako nemá vplyv na povinnosť zaplatiť zmluvnú pokutu.
    - Odstúpenie** od zmluvy musí zmluvná strana oznámiť druhej strane **písomne** s uvedením dôvodu. Účinky odstúpenia nastávajú **dňom doručenia** odstúpenia druhej zmluvnej strane.
    - Konečný termín realizácie Diela je možné predĺžiť len v **odôvodnených** prípadoch, za ktoré sa považujú najmä:
      - vyššia moc** ( nepredvídateľné udalosti, t.j. udalosti, ktoré nie sú závislé od vôle zmluvných strán a tieto ich nemôžu ovplyvniť (o vzniku ako aj zániku týchto udalostí je zmluvná strana druhú zmluvnú stranu povinná písomne informovať),
      - nepriaznivé **klimatické podmienky**, ktoré by ohrozovali kvalitu realizovaných prác,
      - príkazy, zákazy a obmedzenia** vydané štátnymi orgánmi alebo miestnymi správnyimi orgánmi, ak neboli vyvolané konaním resp. nekonaním Zhotoviteľa.
      - V prípade, ak sa Zhotoviteľ dostal do omeškania podľa bodu 7.4., alebo je možné predpokladať, že sa do omeškania z týchto dôvodov dostane, je nutné, aby zmluvné strany neodkladne dohodli **nový termín** plnenia Diela alebo harmonogram prác.
      - Doba dohodnutá na vykonanie Diela sa **predlžuje** o dobu, počas ktorej nemohol Zhotoviteľ plniť svoj záväzok z dôvodu prekážok na strane Objednávateľa.
      - Ak Zhotoviteľ ukončí dielo pred zmluvne dohodnutým termínom, zaväzuje sa Objednávateľ dielo prevziať aj v skoršom termíne.
      - Ak sa podľa zmluvného vzťahu má riadne vykonanie Diela preukázať vykonaním dohodnutých skúšok, považuje sa Dielo za dokončené až vtedy, keď sa tieto **skúšky úspešne vykonali**. Na účasť na nich je Zhotoviteľ **povinný** Objednávateľa včas pozvať.
      - Neúčasť Objednávateľa na skúškach, na ktorých vykonanie bol Objednávateľ včas pozvaný, **nebráni** vykonaniu skúšok.
      - Výsledok skúšok sa zapisuje v protokole podpísanom oboma zmluvnými stranami. Ak Objednávateľ nie je prítomný, podpíše protokol namiesto neho nim **splnomocnená osoba**, ktorá sa na skúškach zúčastnila.
      - Ak je Objednávateľ oprávnený skontrolovať Dielo na určitom stupni jeho vykonávania, je Zhotoviteľ **povinný** včas Objednávateľa **pozvať** na vykonanie kontroly.
      - Ak Zhotoviteľ nespĺní povinnosť uvedenú v predchádzajúcom bode 7.11., je povinný **umožniť** Objednávateľovi vykonanie **dotatočnej kontroly** a znášať náklady s tým spojené.
      - Ak sa Objednávateľ nedostavil na kontrolu, na ktorú bol riadne pozvaný alebo ktorá sa mala konať podľa dohodnutého časového harmonogramu, môže Zhotoviteľ pokračovať vo vykonávaní prác. Ak však účasť na kontrole znemožnila Objednávateľovi prekážka, ktorú nemohol odvrátiť, môže Objednávateľ bez zbytočného odkladu požadovať vykonanie dotatočnej kontroly.
    - V prípade požiadavky Objednávateľa Zhotoviteľ **vyhotovuje denné záznamy** o vykonávaných prácach, ktoré podliehajú priebežnej kontrole Objednávateľa. V prípade zhotovenia, montáže a úpravy stavby alebo jej časti, Zhotoviteľ vždy vedie **Stavebný (montážny) denník**.
    - Objednávateľ sa zaväzuje od Zhotoviteľa vykonané práce a dodávky prevziať nasledovne:
      - v nájomných Bytoch práce a dodávky **preberá Nájomca**, alebo plnoletá osoba odlišná od Nájomcu prítomná v Byte počas ich preberania, pričom samotná prítomnosť tejto osoby v Byte znamená, že bola poverená k tomuto úkonu nájomcom, ak sa nepreukáže opak,
      - vo vlastníckych Bytoch **preberá práce a dodávky Vlastník**, alebo plnoletá osoba odlišná od Vlastníka prítomná v Byte počas ich preberania, pričom samotná prítomnosť tejto osoby v Byte znamená, že bola poverená k tomuto úkonu vlastníkom, ak sa nepreukáže opak,
      - práce a dodávky vykonávané v Dome (v SČ a na SZ) **preberá ZVB**,
      - práce a dodávky vykonávané vo Vchode **preberá Domovník**, mimoriadne ZVB,
      - práce a dodávky vykonávané v Dome a vo Vchode **preberá poverený zamestnanec Objednávateľa** a príslušná Trečia osoba. Domovník a ZVB preberá vykonané dielo vždy svojim podpisom a pečiatkou s vyznačením dátumu prevzatia.
    - Úlohou prevzatia je kvalitatívne a kvantitatívne prevzatie prác a dodávok. **Potvrdenie** o prevzatí sa vykoná na doklade o vykonaní prác a dodávok s vyznačením dátumu prevzatia. Pri odovzdaní a prevzatí Diela **preukáže** Zhotoviteľ Objednávateľovi kvalitu použitých materiálov platnými certifikátmi o preukázaní zhody, pokiaľ tak bolo zmluvnými stranami dohodnuté.

- Zhotoviteľ sa **zaväzuje** najmenej **3 dni vopred** oznámiť Objednávateľovi pripravenosť celého Diela na **odovzdanie a prevzatie**. Objednávateľ sa zaväzuje v určenej lehote pristúpiť k prevzatíu celého Diela podľa bodu 7.21.
- Účasť Tretej osoby na preberaní a odovzdaní Diela zabezpečí Objednávateľ tak, aby Dielo mohlo byť odovzdané a prevzaté v termíne určenom Zhotoviteľom.
- Každý doklad o vykonaní prác (pracovný list, protokol, dodací list, súpis vykonaných prác a zisťovací protokol) bude **potvrdený** podpisom osoby kompetentnej na prevzatie prác (zamestnanec Objednávateľa, Trečia osoba, alebo osoba podľa bodu 7.15.1. a 7.15.2.).
- Doklad o vykonaní prác bude obsahovať všetky potrebné údaje: Miesto, Predmet, Cenu a Termín plnenia, údaje o Dome, Vchode, Vlastníkovi, Nájomcovi a potvrdenie, že pri výkone činnosti Zhotoviteľa nevznikli na majetku Objednávateľa, Vlastníkov alebo Nájomcu žiadne škody.
- Dielo bude Zhotoviteľom **odovzdané** a Objednávateľom **prevzaté** len v prípade, že je vykonané **riadne a bez akýchkoľvek väd**. V prípade zistených väd sa tieto musia uviesť v zápise o odovzdaní a prevzatí Diela so stanovením termínu ich odstránenia. Po odstránení všetkých väd sa opätovne pristúpi k odovzdaniu a prevzatíu riadne vykonaného diela.
- Fakturácia**
  - Zhotoviteľ doručí faktúru po odovzdaní a prevzatí Diela, najneskôr však do 3 pracovných dní v mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bolo Dielo riadne odovzdané a prevzaté. Súčasťou faktúry bude príslušnou osobou podľa bodu 7.15. **podpísaný** súpis vykonaných prác a dodávok, preberací a odovzdávací protokol a v prípade čiastkových faktúr aj zisťovací protokol.
  - Súmrnú faktúru** vystaví Zhotoviteľ na základe súpisu vykonaných prác pre každý Dom **zvlášť**. Súpis vykonaných prác bude vytvorený na základe postupne podpísaných dokladov o vykonaní prác (pracovných listov, protokolov) v deň ich vykonania, pre jednotlivé práce. Jednotlivé doklady o vykonaní prác budú **podpísané** príslušnou osobou podľa bodu 7.15. a tvoria súčasť prílohy faktúry za Dom.
  - Vo faktúre Zhotoviteľ uvedie číslo Zmluvy, Objednávky, alebo špecifikácie Cenovej ponuky a Žiadanky, na základe ktorých je predmet fakturácie vykonaný.
  - Faktúra** Zhotoviteľa bude vyhotovená v písomnej forme v **dvoch origináloch** a bude mať náležitosti obvykle zaužívané v obchodnej praxi, lehota splatnosti bude 14 dní a začne plynúť dňom doručenia faktúry Objednávateľovi. Účtovné doklady budú vystavené na Objednávateľa. Faktúra musí spĺňať všetky náležitosti daňového dokladu v súlade s § 71 ods.2 zákona č. 222/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov. V prípade vrátenia faktúry Zhotoviteľovi, je Objednávateľ povinný uviesť dôvod vrátenia. Doručením opravenej alebo novej faktúry na to isté Dielo začína plynúť nová lehota splatnosti.
  - Objednávateľ zaplatí Zhotoviteľovi cenu za vykonané Dielo na základe odsúhlasenej faktúry, poníženú o prípadné zádržné. Obdobie zádržného a jeho výška bude špecifikovaná v konkrétnej Zmluve alebo Objednávke. Objednávateľ zaplatí Zhotoviteľovi cenu za vykonané Dielo bezhotovostným prevodom na bankový účet Zhotoviteľa.
- Záručné podmienky, reklamácie**
  - Záručná doba na Dielo je minimálne 24 mesiacov, pokiaľ zákon alebo Zmluva nestanovuje inak. Záručná doba začína plynúť **riadnym odovzdaním** Diela.
  - Objednávateľ má právo nedostatky na Dielo reklamovať u Zhotoviteľa. Musí tak urobiť bez zbytočného odkladu a nedostatky presne popísať.
  - Objednávateľ doručí reklamáciu Zhotoviteľovi v písomnej forme alebo elektronicky. V reklámácii Objednávateľ určí Poverenú osobu, ktorá skontroluje odstránenie reklamovaných nedostatkov.
  - Zhotoviteľ je **povinný do troch pracovných dní** od doručenia reklamácie Objednávateľa vyjadriť sa písomne k reklamovaným nedostatkom. Vyjadrenie môže byť zaslané aj v elektronickej forme.
  - Zhotoviteľ sa **zaväzuje začať** s odstraňovaním nedostatkov Diela v čo najkratšom možnom termíne po dohode s Objednávateľom. V prípade nedostatkov **havarijného** charakteru sa Zhotoviteľ zaväzuje odstrániť ich do **24 hodín** od oznámenia Objednávateľom alebo Treťou osobou.
  - V prípade **nedodržania** dohodnutého termínu nástupu na odstránenie reklamovaných nedostatkov Zhotoviteľom, má Objednávateľ právo vyfakturovať Zhotoviteľovi zmluvnú **pokutu** vo výške **33 € za každý deň omeškania** a zabezpečiť si odstránenie reklamovaných nedostatkov inou osobou, pričom vzniknuté **náklady** bude **znášať** Zhotoviteľ.
  - O odstránení reklamovaných nedostatkov spíše Zhotoviteľ **protokol**, ktorý potvrdí Poverená osoba Objednávateľa.
  - Zhotoviteľ zodpovedá za Vady, ktoré má Dielo v čase jeho odovzdania, za skryté vady a za tie, ktoré sa vyskytnú v záručnej dobe.
  - Zmluvné pokuty**
    - Zhotoviteľ je povinný uhradiť Objednávateľovi zmluvnú **pokutu** vo výške 1 % z dohodnutej ceny za Dielo, pri nedodržaní Termínu plnenia, za každý i začaty deň omeškania, maximálne však do výšky 30% z celkovej ceny diela, pokiaľ v Objednávke diela a v Zmluve o Dielo nie je určené inak.
    - Objednávateľ je povinný zaplatiť Zhotoviteľovi **pokutu** 0,05% z fakturovanej ceny za každý deň omeškania s platením faktúry.
  - Riešenie sporov**
    - Možné spory, vyplývajúce zo zmluvného vzťahu, rovnako ako súvisiace právne otázky, vrátane problémov platnosti alebo dôsledkov neplatnosti, sa budú riadiť právnym poriadkom SR.
    - Akékoľvek spory a nároky zo zmluvného vzťahu alebo s ním súvisiace sa budú riešiť predovšetkým rokováním, dohodou zmluvných strán v dobrej viere a s dobrým úmyslom.
    - Zmluvné strany vynaložia všetko úsilie na to, aby akékoľvek **spory** alebo nezrovnalosti, ktoré môžu medzi nimi vzniknúť, v súvislosti so zmluvným vzťahom, vrátane jeho porušení, ukončenia alebo neplatnosti, sa urovnali **dohodou**.
  - Doručovanie**
    - Písomnosti sa doručujú na adresu uvedenú zmluvnými stranami pri vzniku zmluvného vzťahu, na adresu oznámenú písomne ako adresu pre doručovanie, na adresu uvedenú v Živnostenskom alebo Obchodnom registri. V prípade vrátenia zásielky ako nedoručenej z akéhokoľvek dôvodu sa považuje táto za doručenu **dňom vrátenia zásielky**, a to aj vtedy ak sa adresát o tom **nedozvie**.
    - Dokumenty v elektronickej forme sa doručujú na e-mail adresu Objednávateľa osbda@osbda.sk.
  - Účinnosť VOP**
    - Všetky** zmluvné vzťahy uzatvorené medzi Objednávateľom a Zhotoviteľom odo dňa účinnosti VOP sa riadia **týmto VOP**, pokiaľ v nich nie je uvedené inak.
    - Ak sa akékoľvek ustanovenie týchto VOP stane neplatným v dôsledku jeho rozporu s právnymi predpismi SR, nespôsobi to neplatnosť celých VOP. Objednávateľ sa v takomto prípade zaväzuje bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým platným ustanovením tak, aby bol zachovaný účel VOP a obsah jednotlivých ustanovení VOP.
    - Objednávateľ je **oprávnený jednostranne meniť** ustanovenia VOP. Zmenené ustanovenia VOP sú voči Zhotoviteľovi účinné a **zaväzujú** ho odo dňa, keď sa so zmenou VOP oboznámil a **písomne potvrdil**, že so zmenami VOP **súhlasí**.
  - Tieto VOP **nadobúdajú účinnosť 01.07.2016**

Súhlas Zhotoviteľa s VOP:

Zhotoviteľ ..... svojim podpisom potvrdzuje, že si VOP pozorne prečítal, všetky ich ustanovenia sú mu jasné a zrozumiteľné, v celom rozsahu im porozumel, a na znak súhlasu ich slobodne, vážne a dobrovoľne podpísal.

Za Zhotoviteľa: