

VŠEOBECNÉ OBCHODNÉ PODMIENKY

Súčasť zmluvy o poskytovaní architektonických služieb uzatvorených s firmou Createrra s.r.o.

Čl. I Architektonické služby

1. Architektonickými službami sa rozumejú základné, koordinačné a projektové výkony, ktoré sa v rozsahu zmluvy architekt zaväzuje poskytnúť v časovej a vecnej nadväznosti (ďalej len „výkonová fáza“).
2. Výkonovými fázami sú
 - prípravná fáza,
 - návrhová fáza,
 - projektová fáza,
 - realizačná fáza.
3. Architektonickými službami sa rozumejú aj vedľajšie výkony, ktoré sa architekt zaväzuje poskytnúť v rozsahu zmluvy alebo dodatočnej objednávky klienta.
4. Architektonické služby podľa tejto zmluvy architekt poskytuje na vlastnú zodpovednosť osobne alebo prostredníctvom ním poverených osôb, pričom architekt pri plnení predmetu tejto zmluvy zodpovedá klientovi za správnu koordináciu ich činností.
5. Architekt sa zaväzuje poskytnúť klientovi architektonické služby podľa tejto zmluvy spôsobom a formou, ktorú požaduje stavebný zákon a jeho vykonávacie predpisy, právne predpisy o verejnom zdraví, o požiarnej ochrane, o civilnej ochrane, o doprave, o pamiatkovej ochrane a slovenské technické normy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že pod „pasívnym domom“ sa rozumie stavba s parametrami:
 - a. výpočtom mernej potreby tepla na vykurovanie s použitím špecializovaného programu PHPP: je dosiahnutá maximálna hodnota: 15 kWh/m²/rok alebo tepelná strata je menšia ako 10W/m².
 - b. vykonaním skúšky tesnosti obvodového plášťa budovy (blower-door test), ktorým sa pri tlaku 50 pascalov overí, že netesnosťami neunikne za hodinu viac ako 60% z celkového objemu vzduchu v danom priestore.
 - c. výpočtom celkovej spotreby primárnej energie (zahŕňa aj straty pri výrobe a distribúcii elektrického prúdu), je dosiahnutá maximálna hodnota 120 kWh/m²/rok.
7. Ak nie je možné dosiahnuť pasívny štandard (z dôvodu tienenia alebo iných obmedzení pozemku), bude objednávateľ o tom informovaný počas projekčných prác.

Čl. II Rozsah poskytovania architektonických služieb

1. Výkonové fázy obsahujú:

A. prípravná fáza - štúdia

V rámci **prípravnej fázy** sa architekt zaväzuje klientovi poskytnúť tieto základné, koordinačné a projektové výkony:

- vstupné rokovanie s klientom o type a rozsahu objednávaných služieb
- spresnenie vzájomných požiadaviek architekta a klienta
- obhliadka parcely a vyhodnotenie podkladov klienta
- oboznámenie sa s investičným zámerom a jeho porovnanie s parametrami staveniska, infraštruktúrou a inými podkladmi klienta

V rámci prípravnej fázy sa klient zaväzuje architektovi poskytnúť tieto podklady:

- územnoplánovaciu informáciu o usporiadaní územia (ak existuje)
- geodetické a výškopisné zameranie pozemku

B. návrhová fáza - štúdia

V rámci návrhovej fázy – **štúdia** sa architekt zaväzuje klientovi poskytnúť tieto základné, koordinačné a projektové výkony:

- Konceptne riešenie územia - UAŠ (platí len pre kategóriu „Veľké stavby“)
- vypracovanie architektonického návrhu stavby na základe investičného zámeru vzájomne odsúhlaseného s klientom a pozostávajúceho z textovej a výkresovej dokumentácie o urbanistickom, architektonicko-výtvarnom, dispozično-prevádzkovom, interiérovom, konštrukčnom a materiálovom riešení budúcej stavby, ako aj o jej základných ekonomických parametroch (ak bol objednaný zjednodušený rozpočet) v elektronickej forme (Formátoch PDF a BIMx.)
- V cene návrhu sú maximálne dva väčšie korekcie pôvodného návrhu. Ak budú požiadavky na ďalšie zmeny nad bežný rámec, budú tie fakturované podľa hodinovej sadzbe.

C.1 projektová fáza – územné konanie

(Pre kategóriu „Systémový dom“ nie je táto fáza súčasťou zmluvy). V rámci **projektovej fázy** – územné konanie sa architekt zaväzuje klientovi poskytnúť tieto základné, koordinačné a projektové výkony:

- vypracovanie dokumentácie na územné konanie (DUR) v štyroch (4) písomných vyhotoveniach a v elektronickej forme vo formátoch PDF

V rámci územného konania sa klient zaväzuje vykonať alebo zabezpečiť nasledovnú inžiniersku činnosť:

- obstaranie územnoplánovacej informácie o usporiadaní územia (ak nebola dodaná pri štúdiu)
- obstaranie vyjadrení vlastníkov inžinierskych sietí potrebných v územnom konaní
- obstaranie záväzných stanovísk a rozhodnutí dotknutých orgánov potrebných v územnom konaní
- vypracovanie žiadosti o vydanie územného rozhodnutia

C.2. projektová fáza – stavebné konanie

V rámci projektovej fázy – **stavebné konanie** sa architekt zaväzuje klientovi poskytnúť tieto základné, koordinačné a projektové výkony:

- zapracovanie podmienok štúdia a územného rozhodnutia do projektu
- vypracovanie projektu na stavebné konanie v piatich (5) písomných vyhotoveniach a v elektronickej forme vo formátoch PDF a DWG
- súčasťou projektu sú aj všetky potrebné projekty profesistov: statika, zdravotníctvo, kúrenie, elektroinštalácia a požiarne ochrana. Pri pasívnom dome je súčasťou dokumentácie aj projekt vetrania.

V rámci stavebného konania sa klient zaväzuje vykonať alebo zabezpečiť nasledovnú inžiniersku činnosť:

- obstaranie vyjadrení vlastníkov inžinierskych sietí potrebných v stavebnom konaní
- obstaranie záväzných stanovísk a rozhodnutí dotknutých orgánov potrebných v stavebnom konaní
- vypracovanie žiadosti o vydanie stavebného povolenia

C3 - projektová fáza – výber zhotoviteľa stavby

(platí len pre kategóriu „Veľké stavby“) V rámci projektovej fázy – **výber zhotoviteľa stavby** sa architekt zaväzuje klientovi poskytnúť tieto základné, koordinačné a projektové výkony, **ak je o tom požiadaný zo strany klienta.**

Poskytované služby budú vyučované na základe hodinového honoráru stanovený pre vedľajšie výkony:

- vypracovanie dokumentácie na výber zhotoviteľa stavby
- vypracovanie súťažných podmienok klienta pre vyhlásenie súťaže pre výber zhotoviteľov stavby alebo jej častí
- vypracovanie kritérií pre výber zhotoviteľov stavby alebo jej častí
- vyhľadanie potencionálnych zhotoviteľov stavby alebo jej častí
- odborná a organizačná podpora klienta
- vyhodnotenie výsledkov výberového konania

D - realizačná fáza – realizačný projekt

V rámci realizačnej fázy – **realizačný projekt** sa architekt zaväzuje klientovi poskytnúť tieto základné, koordinačné a projektové výkony:

- zapracovanie podmienok stavebného povolenia do projektu a zapracovanie technických detailov od výrobcov stavebných výrobkov

- vypracovanie projektu na uskutočnenie stavby v troch (3) písomných vyhotoveniach a v elektronickej forme vo formátoch PDF a DWG
- súčasť projektu sú aj všetky potrebné projekty profesistov: statika, zdravotníctvo, kúrenie, elektroinštalácia a požiarna ochrana. Pri pasívnom dome je súčasťou dokumentácie aj projekt vetrania.
- obstaranie podkladov od výrobcov stavebných výrobkov, prerokovanie spresnených nákladov s klientom (ak bol objednávaný podrobný výkaz-výmer)

E - realizačná fáza - autorský dozor

V rámci realizačnej fázy - **autorský dozor** sa architekt zaväzuje klientovi poskytnúť tieto základné, koordinačné a projektové výkony (autorský dozor). Poskytované služby budú vyučované na základe hodinového honoráru stanovený pre vedľajšie výkony:

- overenie súladu jednotlivých častí projektovej dokumentácie, návrh riešenia pri odchýlkach od projektu
- overenie súladu podrobných vytyčovacích výkresov s celkovou situáciou (vytyčovací výkresom projektovej dokumentácie)
- poskytovanie vysvetlení projektovej dokumentácie pre ocenenie zhotoviteľom
- poskytovanie vysvetlení potrebných pre vypracovanie výrobnej (dielenskej) dokumentácie
- schvaľovanie materiálových vzoriek, farebných úprav a pod.
- dozor nad súladom realizácie stavby s projektovou dokumentáciou a podmienkami stavebného povolenia
- poskytovanie vysvetlení projektovej dokumentácie potrebných pre plynulosť výstavby
- posudzovanie návrhov zhotoviteľa na zmeny a odchýlky od projektovej dokumentácie

V rámci autorského dozoru sa architekt zaväzuje klientovi poskytnúť tieto manažerské služby, **ak je o tom požiadaný zo strany klienta**. Poskytované služby budú vyučované na základe hodinového honoráru stanovený pre vedľajšie výkony:

- vyjadrenie k požiadavkám zhotoviteľa na množstvové a kvalitatívne zmeny výrobkov a výkonov od schválenej projektovej dokumentácii
- sledovanie postupu výstavby z technického a časového hľadiska
- zabezpečenie výkonu činnosti zodpovedného geodeta projektanta
- informovanie stavebníka o podstatných náležitostiach počas realizácie stavby
- účasť na odovzdaní stavby, na funkčných skúškach a na kolaudačnom konaní
- naštudovanie projektovej dokumentácie, stavebného povolenia, zmlúv a ostatných podkladov na uskutočňovanie stavby
- odovzдание staveniska zhotoviteľovi stavby
- odovzдание základ. smerového a výškového vytyčenia stavby zhotoviteľovi stavby
- kontrola stavebných prvkov v ďalšom postupe zakrytých alebo neprístupných
- účasť na kontrolných dňoch stavby, resp. ich vedenie
- kontrola úplnosti, vecnej a cenovej správnosti oceňovacích podkladov a faktúr
- odsúhlasovanie zmien projektu, ktoré nezvyšujú schválené náklady stavby ani nepredlžujú lehotu výstavby
- účasť na skúškach materiálov, konštrukcií a prác
- dohľad nad dodržiavaním podmienok stavebného povolenia a opatrení štátneho stavebného dohľadu počas uskutočňovania stavby
- informovanie klienta o podstatných okolnostiach počas realizácie stavby
- zabezpečovanie zápisov v stavebnom denníku
- účasť na rokovaníach so stavebným úradom a štátnym stavebným dohľadom
- príprava podkladov na záverečné hodnotenie stavby
- kontrola dokladov na kolaudačné konanie (geodetické zameranie stavby, vyhlásenia zhody výrobcov stavebných výrobkov)
- účasť na kolaudačnom konaní

Čl. III Čas poskytovania architektonických služieb

1. Architekt sa zaväzuje poskytovať klientovi architektonické služby v lehotách uvedených v zmluve.
2. Lehoty na realizáciu vedľajších výkonov (napr. zjednodušená kalkulácia) nie sú zahrnuté v dohodnutých termínoch a môžu viesť k predĺženiu konečných termínov.
3. Pokiaľ klient neprimerane mení alebo upravuje požiadavky na stavbu počas projektu, alebo iným spôsobom spôsobí oneskorenie dokončenia projektu, môže to viesť k predĺženiu termínov a k zvýšeniu dohodnutej ceny.

4. Zmluvnými stranami dohodnuté lehoty neplynú po dobu, v ktorej je klient v omeškaní s riadnym poskytovaním súčinnosti podľa čl. VII, alebo keď je plnenie architekta znemožnené prekážkou, ktorú zmluvné strany nezavinili a nemôžu ju odstrániť ani pri vynaložení všetkého úsilia, ktoré možno od nich spravodlivo požadovať.
5. Klient sa zaväzuje, že prevezme od architekta aj predčasné plnenie.

Čl. IV Honorár za poskytnuté architektonické služby

1. Za poskytnuté architektonické služby podľa článku 1 sa klient zaväzuje riadne a včas zaplatiť architektovi honorár.
2. Zmluvné strany sa dohodli na preddavkoch pre architekta vo výške uvedené v zmluve.
3. Klient sa zaväzuje zaplatiť architektovi dohodnutý honorár postupne, po každej riadne ukončenej výkonovej fáze. Zaplatené preddavky klientom budú odrátané z dohodnutého honoráru architekta.
4. Riadne ukončenie jednotlivých výkonových fáz zo strany architekta sa klient zaväzuje potvrdiť svojím podpisom v preberacom protokole po každej výkonovej fáze alebo úhradou faktúry.
5. Pre vedľajšie výkony, neuvedené v zmluve alebo v cenníku, sa zmluvné strany dohodli, že platí hodinový honorár.
6. Klient sa zaväzuje zaplatiť architektovi dohodnutý honorár za vedľajšie výkony až po riadnom ukončení objednaných vedľajších výkonov.
7. Zmluvnými stranami dohodnutý honorár architekta a preddavky za poskytovanie architektonických služieb sú uvedené bez dane z pridanej hodnoty.
8. Ak sú niektoré výkony na základe vzájomnej dohody fakturované klientovi priamo osobami alebo firmami mimo zmluvného vzťahu, budú tieto náklady odpočítané z dohodnutej ceny.
9. Ak po uzavretí tejto zmluvy dôjde k zmene v rozsahu objednaných architektonických služieb alebo k objednaní ďalších výkonov architekta podľa článku III. bod 3, zmluvné strany v písomnom dodatku upravia honorár architekta dohodnutý v tejto zmluve.

Čl. V Platobné podmienky

1. Klient sa zaväzuje zaplatiť architektovi dohodnutý honorár za architektonické služby alebo preddavok riadne a včas až na základe riadne vystavenej a doručenej faktúry architektom.
2. Klient je oprávnený vrátiť faktúru v lehote jej splatnosti, ak odporuje záväzkom architekta podľa tejto zmluvy, alebo ak neobsahuje náležitosti vyžadované daňovými právnymi predpismi. Odo dňa oprávneného vrátenia faktúry klientom neplynú lehota splatnosti faktúry a nová lehota splatnosti faktúry začne plynúť dorúčením opravenej faktúry klientovi.
3. Dohodnutý honorár za architektonické služby je splatný do 7 dní od doručenia faktúry klientovi, ak vo faktúre nie je uvedená dlhšia lehota splatnosti.
4. Architekt je platcom dane z pridanej hodnoty.
5. Ak je faktúra vystavená platiteľom dane z pridanej hodnoty, zvyšuje sa dohodnutý honorár architekta o daň z pridanej hodnoty.

Čl. VI Súčinnosť, dôvernosť a zodpovednosť zmluvných strán

1. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne spolupracovať a poskytovať si všetky informácie a podklady potrebné pre riadne plnenie záväzkov vyplývajúcich im z tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bez zbytočného odkladu informovať druhú zmluvnú stranu o všetkých skutočnostiach, ktoré sú alebo môžu byť dôležité pre riadne plnenie tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú použiť architektom bezplatne poskytovaný webový nástroj Basecamp na vzájomnú komunikáciu a zdieľanie súborov a podkladov.
3. Architekt je povinný bez zbytočného odkladu upozorniť klienta na nevhodnosť podkladov prevzatých od klienta alebo na nevhodnosť pokynov od klienta na poskytovanie architektonických služieb, ak architekt mohol túto nevhodnosť zistiť pri vynaložení odbornej starostlivosti.
4. Architekt nezodpovedá klientovi za vady v poskytnutých architektonických službách, ktoré vznikli v dôsledku použitia nevhodných podkladov prevzatých od klienta, alebo v dôsledku nevhodných pokynov klienta, ak ich nevhodnosť architekt nemohol zistiť ani pri vynaložení odbornej starostlivosti, alebo na ich nevhodnosť bez zbytočného odkladu upozornil klienta a klient napriek tomu na ich použitie trval.
5. Klient je povinný oznámiť architektovi vady alebo nedostatky v poskytovaných architektonických službách bez zbytočného odkladu po tom, čo ich zistí. Architekt sa zaväzuje odstrániť vady alebo nedostatky v poskytovaných architektonických službách bez zbytočného odkladu.

Čl. VII Autorské práva

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že výkresy, správy a iné materiály vypracované architektom pri plnení tejto zmluvy, ktorých obsahom je architektonické dielo vyjadrené, sú predmetom autorského práva.
2. Výkresy, správy a iné materiály vypracované architektom pri plnení tejto zmluvy, ktorých obsahom je architektonické dielo vyjadrené, možno použiť len na účel zhotovenia stavby vymedzenej v zmluve. Použitie na iný účel klientom alebo treťou osobou je možné len na základe písomne uzavretej licenčnej zmluvy s architektom.
3. Odmena architekta za použitie architektonického diela podľa tejto zmluvy je zahrnutá do honoráru architekta.
4. Architekt je oprávnený použiť výkresy, správy a iné materiály reprezentujúce architektonické dielo podľa tejto zmluvy na vlastné marketingové účely a do architektonických súťaží, avšak bez uvedenia mena klienta.
5. Klient sa zaväzuje uvádzať autora architektonického diela podľa tejto zmluvy na všetkých svojich marketingových materiáloch súvisiacich s plnením tejto zmluvy.
6. Použitie architektom pripravených materiálov podľa tejto zmluvy zo strany klienta na účely schvaľovacích konaní alebo na iné úradné účely sa nepovažuje za porušenie autorských práv.

Čl. VIII Sankcie

1. Ak došlo k omeškaniu klienta so zaplatením dohodnutého honoráru alebo preddavku architektovi, je klient povinný zaplatiť architektovi zmluvnú pokutu v sume 0,05% z faktúrovanej sumy za každý deň omeškania.
2. Ak sa klient so zaplatením dohodnutého honoráru alebo preddavku architekta dostane do omeškania o viac ako 30 dní, architekt má právo prerušiť poskytovanie architektonických služieb podľa článku III, a to až do riadneho splnenia peňažného záväzku. Počas prerušenia architektonických služieb neplnú lehoty podľa článku IV.
3. Ak sa architekt dostal do omeškania s poskytovaním architektonických služieb podľa tejto zmluvy je architekt povinný zaplatiť klientovi zmluvnú pokutu v sume 0,05% za každý deň omeškania z honoráru architekta dohodnutého v tejto zmluve.

Čl. IX Zánik Zmluvy

1. Zmluva zaniká splnením predmetu zmluvy.
2. Pred splnením zmluvy môže zmluva zaniknúť
 - a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - b) výpoveďou, alebo
 - c) odstúpením od zmluvy.
3. Architekt je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu ak z objektívnych dôvodov, z rozhodnutí štátnych alebo iných orgánov, alebo z mimoriadnych okolností (vis major), ktoré architekt nemá možnosť ovplyvniť alebo nemohol predvídať, nemôže ďalej poskytovať architektonické služby podľa tejto zmluvy v dohodnutom rozsahu, alebo v potrebnej kvalite, alebo v lehotách dohodnutých v tejto zmluve.
4. Klient je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu z akéhokoľvek dôvodu alebo bez udania dôvodu, pričom podmienkou výpovede je úplné zaplatenie honoráru architektovi podľa tejto zmluvy v rozsahu uskutočnených výkonov, ktoré architekt poskytol klientovi do uplynutia výpovednej lehoty.
5. Architekt je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu z akéhokoľvek dôvodu alebo bez udania dôvodu, pričom podmienkou výpovede je úplné ukončenie rozpracovanej fázy.
6. Výpovedná lehota je rovnaká pre obe zmluvné strany a je 30 dní. Výpovedná lehota začne plynúť odo dňa doručenia výpovede druhej zmluvnej strane.
7. Architekt je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak klient neposkytuje potrebnú súčinnosť dlhšie ako 30 dní.
8. Klient je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak architekt neposkytuje architektonické služby v dohodnutom rozsahu, alebo v potrebnej kvalite alebo v lehotách dohodnutých v tejto zmluve, ak vady v poskytovaných architektonických službách architekt neodstráni ani v dodatočnej primeranej lehote, ktorá mu na to bola poskytnutá.
9. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a musí byť doručené druhej zmluvnej strane.

Čl. X Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že výkresy, správy a iné materiály vypracované architektom pri plnení tejto zmluvy sú vlastníctvom architekta až do zaplatenia honoráru podľa tejto zmluvy a ich prevzatia klientom.
2. Na práva a povinnosti zmluvných strán výslovne neupravených touto zmluvou sa vzťahujú príslušné ustanovenia Obchodného zákonníka. Ak niektoré otázky nemožno riešiť podľa ustanovení Obchodného

zákonníka, riešia sa podľa ustanovení Občianskeho zákonníka. Ak ich nemožno riešiť ani podľa Občianskeho zákonníka, posúdia sa podľa obchodných zvyklostí zachovávaných vo výstavbe.

3. Na rozsah profesijných oprávnení a povinností architekta sa vzťahujú ustanovenia druhej časti zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch v znení neskorších zmien.
4. Na rozsah a obsah architektonických služieb a na výpočet honoráru za architektonické služby sa primerane použije Metodické odporúčanie Slovenskej komory architektov na výpočet honoráru za architektonické služby.
5. Zmluvu možno meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov podpísaných zmluvnými stranami.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej podpisu.