

DODATEK Č. 1 KE SMLOUVĚ O DÍLO Č. 39/2025

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2586 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), a analogicky na základě zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, mezi níže uvedenými smluvními stranami:

(1) **PRAHA 10 – Majetková, a.s.**

IČO: 27205703

DIČ: CZ27205703

se sídlem: Vinohradská 3216/163, Strašnice, 100 00 Praha 10

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 9712

zastoupená: Mgr. Petrem Janů, předsedou představenstva

Mgr. Petrem Scholzem, místopředsedou představenstva

(dále jen „objednatel“)

a

(2) **Boheme Facility s.r.o.**

IČO: 25605721

DIČ: CZ25605721

se sídlem: Závěrka 412/4, Břevnov, 169 00 Praha 6

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném MS v Praze, oddíl C, vložka 54211

zastoupená: Ing. Lukášem Hrabákem, jednatelem

(dále jen „zhotovitel“)

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1 Výše uvedené smluvní strany uzavřely dne 13.05.2025 Smlouvu o dílo č. 39/2025 na realizaci díla v rámci veřejné zakázky na stavební práce s názvem „**Opravy dvou bytových jednotek na adrese Ruská 21/144 a Ruská 18/142, Praha 10**“ (dále jen „Smlouva“) a objednatel se zavázal za toto dílo uhradit sjednanou cenu ve výši 654.823,60 Kč bez DPH, tj. 733.402,43 Kč vč. DPH.
- 1.2 Tento Dodatek č. 1 (dále jen „Dodatek“) se uzavírá z důvodu nezbytného provedení dodatečných stavebních prací a dodávek jejichž potřeba vznikla v průběhu provádění díla a bylo nezbytné je provést. Veškeré dodatečné stavební práce a dodávky jsou podrobně specifikovány v Příloze č. 1 tohoto dodatku – Položkový rozpočet více a méně prací č. 1 tvořený změnovým listem č. 1.

2. PŘEDMĚT DODATKU

- 2.1. Předmětem tohoto dodatku je změna předmětu a rozsahu díla, a s tím související změna ceny díla, analogicky dle ustanovení § 222 odst. 4) a 5) zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZZVZ“), což nic nemění na skutečnosti, že veřejná zakázka je realizována mimo režim ZZVZ.
- 2.2. Změny závazku jsou specifikovány v příloze č. 1 tohoto dodatku č. 1, v Položkovém rozpočtu více a méně prací č. 1 tvořeném změnovým listem č. 1, přičemž změny závazku ze smlouvy provedené analogicky dle § 222 odst. 4) a 5) ZZVZ jsou zahrnuty ve změnovém listě č. 1, kdy součet hodnot všech těchto změn závazku činí 94.025,27 Kč bez DPH.
- 2.3. Smluvní strany pro vyloučení všech pochybností uvádějí, že realizace předmětu plnění veřejné zakázky je zajištěna na základě dvou samostatně uzavřených smluv, kdy pro každý byt byla zvlášť uzavřena samostatná smlouva o dílo. V této souvislosti smluvní strany uvádějí, že na

druhý byt byla uzavřena smlouva o dílo č. 40/2025, ze dne 13.05.2025 s cenou díla ve výši 741.892,81 Kč bez DPH, tj. 830.919,95 Kč vč. DPH, přičemž na základě dodatku č. 1 k uvedené smlouvě budou za analogického použití ust. § 222 odst. 4) a 5) ZZVZ realizovány změny, jejichž hodnota činí 139.367,78 Kč bez DPH. Celková hodnota změn závazku z obou výše uvedených smluv u výše uvedené veřejné zakázky realizovaných při analogickém použití ust. § 222 odst. 4) a 5) ZZVZ tak činí 233.393,05 Kč bez DPH, tj. 16,7 % původní hodnoty závazku dle uzavřených smluv o dílo.

- 2.4. Smluvní strany se dohodly, že v čl. 2 Smlouvy se odst. 2.1. ruší a nahrazuje následujícím zněním:

„2.1. Předmětem této smlouvy je závazek zhotovitele na svůj náklad a nebezpečí provést pro objednatele stavební práce spočívající v opravě bytové jednotky č. 2 (dále jen „dílo“) nacházející v 1. nadzemním podlaží bytového domu na adrese Ruská 18/142, Praha 10 (dále jen „objekt“). Předmětem této smlouvy je dále závazek objednatele dílo převzít a zaplatit cenu za dílo, to vše v rozsahu a za podmínek sjednaných v této smlouvě a jejích přílohách.

Dílo je blíže specifikováno v projektové dokumentaci (příloha č. 1 této smlouvy), oceněném výkazu výměr (příloha č. 2 této smlouvy) a dále v Položkovém rozpočtu více a méně prací č. 1 tvořeného změnovým listem č. 1, který je přílohou č. 3 této Smlouvy.“

- 2.5. Smluvní strany se dohodly, že v čl. 4 Smlouvy se odst. 4.1. ruší a nahrazuje následujícím zněním:

„4.1. Cena za dílo stanovená dle výkazu výměr, který je přílohou č. 2 této smlouvy, a dle Položkového rozpočtu více a méně prací č. 1 tvořeného změnovým listem č. 1, který je přílohou č. 3 této Smlouvy, je dohodnuta jako cena maximální, úplná, závazná a konečná, kterou je možné překročit jen za podmínek sjednaných v této smlouvě. Cena za dílo obsahuje všechny nákladové složky nezbytné k řádnému provedení díla v termínu a kvalitě dle této smlouvy (materiál, mzdy, náklady na energie včetně nákladů na zajištění přívodu energií na staveniště /elektrocentrály apod./, ostatní přímé náklady, odpisy techniky, provozní náklady, správní poplatky, zařízení staveniště, veškeré doklady o provedení stavby, poplatky související s odvozem a odstraněním odpadu vzniklého při provádění díla, pojistné, ztratiné apod.), včetně nákladů na pomocné práce, manipulace, oplocení staveniště, dopravu, provedení měření a předepsaných zkoušek apod.“

- 2.6. Smluvní strany se dohodly, že v čl. 4 Smlouvy se odst. 4.2. ruší a nahrazuje následujícím zněním:

„4.2. Cena za dílo je ve smyslu čl. 4.1. této smlouvy sjednána v maximální výši:

748.848,87 Kč	bez DPH
157.258,26 Kč	DPH 12 %
906.107,13 Kč	včetně 12 % DPH“

- 2.7. Smluvní strany se dohodly, že v čl. 15 Smlouvy se odst. 15.8. ruší a nahrazuje následujícím zněním:

„15.8. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

- Příloha č. 1: Projektová dokumentace (volná příloha)
Příloha č. 2: Oceněný výkaz výměr
Příloha č. 3: Položkový rozpočet více a méně prací č. 1 tvořený změnovým listem č. 1“

- 2.8. Ostatní ustanovení Smlouvy zůstávají tímto dodatkem nedotčena.

3. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- 3.1. Smluvní strany prohlašují, že si tento dodatek přečetly, že byl uzavřen po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek.
- 3.2. Tento dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jeho zveřejnění v Registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
- 3.3. Tento dodatek je vyhotoven ve 3 stejnopisech, z nichž 2 obdrží objednatel a 1 zhotovitel.
- 3.4. Příloha č. 1 tohoto dodatku, která zároveň tvoří novou přílohu č. 3 Smlouvy – Položkový rozpočet více a méně prací č. 1 tvořený změnovým listem č. 1, je nedílnou součástí tohoto dodatku.

V Praze dne _____

V Praze dne 28-08-2025

za **PRAHA 10 - Majetková, a.s.**

Za **Boheme Facility s.r.o.**

Podpis: _____

Jméno: _____

Funkce: _____



Funkce: místopředseda představenstva

Podpis: _____

Jméno: Ing. Lukáš Hrabák

Funkce: jednatel společnosti



Popis ke změnovému listu pro byt č.2 v 1.NP, Ruská ulice 18/142,

Praha 10 - Vršovice

V průběhu realizace opravy bytu byly zjištěny nutné změny oproti původnímu projektu, např. po odkrytí podlahových krytin, při zasekávání nových rozvodů apod. Veškeré návrhy změn byly průběžně projednávány mezi objednatelem, technickým dozorem, autorským dozorem i s dodavatelem stavebních prací se zápisem do stavebního deníku. Dodavatel pořizoval v průběhu prací ke všem změnám fotodokumentaci. Veškeré změny, méněpráce a vícepráce, jsou uvedeny na samostatném změnovém rozpočtovém listě, který bude součástí dodatku ke smlouvě o dílo.

1. **Obklady za kuchyňskou linkou** – za kuchyňským sporákem a mezi dolními a horními skříňkami byl proveden keramický obklad. Dodávka kuchyňské linky předpokládala místo obkladu systémovou desku, kterou nahradil keramický obklad pro delší životnost i lepší estetiku.
2. **Parketové vlysové podlahy** – PD předpokládala renovaci podlah. Z odborného posouzení dvěma specializovanými firmami vyplynulo, že parkety jsou rozeschlé se spárami do 5 mm, místně propadlé, silně poškozené a v ploše chybějící materiál se již nevyrábí, dodavatelé opravu považují za ekonomicky nereálnou. Po projednání plus a minus alternativ bylo konstatováno, že kvalitativně je výhodnější zvolit variantu místo renovace parket provést vyrovnaní parketového podkladu s obroušením a vytmelením spár. Finální vrstva podlahy je položená na parketový podklad, skládaná z plovoucích vinylových desek s integrovanou podložkou utlumující kročejový hluk.
3. **Vyztužení povrchů stěn a stropů.** Po provedených opravách omítek po drážkách elektro rozvodů, ZTI, ÚT, prasklin, nerovností stěn a stropů nebylo možné docílit kvalitních finálních omítek. Pro docílení požadované kvality omítek bylo nutné provést mimo PD celoplošné natažení perlinky se stěrkou, přebroušení a penetraci pro štukovou vrstvu.
4. **Sádrokartonová předstěna.** Okolo vstupních dveří bylo nutné vytvořit předstěnu SDK, která zakryla velké nerovnosti a ukryla svazek kabelů k rozvaděči.
5. **Nábytek do koupelny.** Na žádost objednatele byla osazena skříňka pod umyvadlo a skříňka se zrcadlem a světlem.

Přílohy: 1x rozpočet s výkazem výměr méněprací a víceprací, jako podklad pro změnový list
v celkové výši + 94 025,27 Kč bez DP

V Praze dne: 6.8.2025

Za dodavatele stavebních prací:

podpis:



BOHUMÍR FABIAN
HAKABIA

Za technický dozor:

podpis:



ADOMIS s.r.o.
Euklidova 371
109 00 Praha 10
IČO: 276 44 201

Za objednatele:

podpis:



PRAHA 10 - Majetková, a.s.
Vinohradská 3216/163
100 00 Praha 10 - Strašnice
IČO: 272 05 703

-4-

KRYCÍ LIST ROZPOČTU

Název položky		MN	CENA jednotková	CENA
Hlavní stavební výroba			0 Kč	94 025 Kč

Celková cena bez DPH			- Kč	94 025,27 Kč
přenesená DPH 12%			- Kč	11 283,03 Kč
Celková cena materiálu a práce s DPH				94 025,27 Kč

Platnost rozpočtu

ROZPOČET PRO ZMĚNOVÝ LIST

OPSO4 HL & SEKO

5.8.2025



ADOMIS s.r.o.
Euklidova 371
109 00 Praha 10
IČO: 276 44 201

V Praze dne: 04.08.2025

Zpracoval: Lukáš Hrabák



CENÍK POLOŽEK PRO HSV
práce vč. materiálu

	MJ	MN	CENA jednotková	CENA
natažení perlinky, přestěrkování, broušení, penetrace podkladu - stěny, stropy	m ²	173,10	397,00	68 721 Kč
instalace obkladů do tmelu vč.spárování + srovnání podkladu, kuch.linka	m ²	2,40	894,00	2 146 Kč
obklad keramický, kuch.linka	m ²	2,78	487,00	1 354 Kč
sdk předstěna, ocel.kce, 1xRB 12,5mm, nezatepl. - rozvaděč	kpl	1,00	3 920,00	3 920 Kč
sdk výplň do špalety po celém obvodu z obou stran vč.akrylování	ks	4,00	1 250,00	5 000 Kč
nábytek skříňka pod umyvadlo	ks	1,00	5 921,00	5 921 Kč
nábytek zrcadlová skříňka	ks	1,00	4 561,00	4 561 Kč
výměna uzávěrů vody 3x, napuštění / vypuštění systému	kpl	1,00	2 000,00	2 000 Kč
montáž podlah plovoucích z velkoplošných lamel vinylových na dřevovláknité nebo kompozitní desce, spojovaných zaklapnutím na zámek (pokoj - původní repase parket)	m ²	19,30	325,00	6 273 Kč
dílec vinylový heterogenní plovoucí na P+D úprava PUR dřevovláknitá podložka, třída zátěže 23/31, hořlavost Bfl-s1, náslapná vrstva 0,30mm tl 9,0mm	m ²	20,84	851,00	17 738 Kč
				0 Kč
				0 Kč
osazování ocelových zárubní protipožárních nebo protiplynových dveří do vynechaného otvoru, s obetonováním, dveří jednokřídlových do 2,5 m2	ks	-1,00	4 080,00	-4 080 Kč
zárubeň jednokřídla ocelová pro zdění s protipožární úpravou tl stěny 75-100mm rozměru 800/1970. 2100mm	ks	-1,00	2 710,00	-2 710 Kč
vybourání kovových rámu oken s křídly, dveřních zárubní, vrat, stěn, ostění nebo obkladů dveřních zárubní, plochy do 2 m2	m ²	-1,58	435,00	-686 Kč
doplnění podlah vlysových bez broušení a olištování tl. do 22 mm, plochy do 0,25 m2	ks	-3,00	287,00	-861 Kč
vlysy parketové š 50mm do dl 300mm I třída buk	m ²	-0,75	990,00	-743 Kč
ostatní práce při opravách dřevěných podlah broušení podlah vlysových, palubkových, parketových nebo mozaikových celkové včetně tmelení s broušením hrubým, středním a jemným	m ²	-19,30	245,00	-4 729 Kč
ostatní práce při opravách dřevěných podlah lakování jednotlivé operace základní lak	m ²	-19,30	186,00	-3 590 Kč
ostatní práce při opravách dřevěných podlah lakování jednotlivé operace vrchní lak pro běžnou zátěž (bytové prostory apod.)	m ²	-19,30	117,00	-2 258 Kč
ostatní práce při opravách dřevěných podlah lakování jednotlivé operace mezibroušení mezi vrstvami laku	m ²	-19,30	35,90	-693 Kč
ostatní práce při opravách dřevěných podlah dokončovací pastování	m ²	-19,30	61,00	-1 177 Kč
linkrustace s vrchním nátěrem latexovým na schodišti o výšce podlaží do 3,80 m	m ²	-3,00	694,00	-2 082 Kč
				0 Kč

