



S/0694/2025/IO

**DOHODA O SPOLEČNÉM POSTUPU V RÁMCI VYŘEŠENÍ REKLAMOVANÝCH VAD DÍLA  
(DÁLE TÉŽ JEN „dohoda“)  
dle Smlouvy o dílo č. objednatele S/0307/2018/IO, č. zhotovitele ..., ze dne  
10.05.2018**

uzavřená dle ustanovení § 1746 odst. 2 a § 1903 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, mezi těmito stranami:

**statutární město Frýdek-Místek**

se sídlem Radniční 1148, Frýdek, 738 01 Frýdek-Místek

IČO: 00296643

DIČ: CZ 00296643

zastoupeno: Petrem Korčem, primátorem

(dále jako „objednatel“)

a

**S u b t e r r a a. s.**

se sídlem Koželužská 2246/5, Libeň, 180 00 Praha 8

IČO: 45309612

zastoupena: Ing. Ondřejem Fuchsem, předsedou představenstva a Ing. Pavlem Zykánem,

místopředsedou představenstva

(dále jako „zhotovitel“)

**I.**

1. Objednatel a zhotovitel uzavřeli dne 10.05.2018 smlouvu o dílo č. objednatele S/0307/2018/IO, ve znění dodatků (dále jen „smlouva o dílo“), na provedení stavby „Centrum aktivních seniorů“ (dále jen „dílo“).
2. Zhotovitel předal hotové dílo objednateli dne 16.07.2019. Zhotovitel poskytl dle čl. 9 odst. 1 smlouvy o dílo objednateli záruku za jakost díla v délce 60 měsíců od předání díla (tj. do 16.07.2024). Objednatel uplatnil u zhotovitele v souladu s čl. 9 odst. 6 smlouvy o dílo protokolem reklamačního řízení č. 9 dne 28.11.2023 vadu díla spočívající ve vztlínající vlhkosti v místnosti č. 1.06. Následně se vlhkost projevila i v dalších místnostech, z důvodu vlhkosti se začala objevovat plíseň ve vestavěných skříních atd. Zhotovitel provedl tlakovou zkoušku ÚT, prohlédl koncové prvky, uzávěry či armatury na vodovodním a kanalizačním potrubí atd., žádnou závadu na vnitřních rozvodech však neobjevil. Vlhkost však přetrvávala dál, a proto objednatel uplatnil u zhotovitele protokolem reklamačního řízení č. 10 dne 06.06.2024 další vadu díla spočívající ve vzniku mokrých map na stěně mezi místnostmi č. 1.20 a 1.02 za vestavěnými skříněmi. Zhotovitel provedl sondu v místě terasy, konstatoval zvodnělou vrstvu v hloubce 50 cm pod povrchem (s tím, že před tím přšelo) a dále, že hydroizolace byla provedena dle projektové dokumentace. Následně dne 10.9.2024 zhotovitel konstatoval, že k zatékání dochází pravděpodobně pouze z vnějšího prostředí (což před tím již vyzoroval objednatel), a že pravděpodobně došlo ke špatnému návrhu izolace nebo ke změně hydrogeologických poměrů. Výsledkem tedy je, že provedená izolace spodní stavby proti zemní vlhkosti není schopna stékající nebo tlakové vodě odolát, na namáhání vodou nebyla navržena a projektové zadání s ní nevažovalo, z uvedeného

důvodu zhotovitel reklamovanou vadu odmítl jako neoprávněnou a odmítl pokračovat v jakýchkoli pracích souvisejících s touto vadou.

3. Generální projektant stavby, CHVÁLEK ATELIÉR s.r.o., se dne 14.10.2024 vyjádřil tak, že způsob a materiálové složení izolace, které navrhl, je dostatečné a v praxi ověřené, otázkou je forma a kvalita realizace zhotovitele stavby, kvalita provedení měla být kontrolována technickým dozorem.
4. Objednatel nechal provést společností SANACE ZDIVA - PRINS, s.r.o. na konci listopadu 2024 vlhkostní průzkum, jenž v závěru poukazuje na špatně provedené venkovní izolace, resp. nesprávně ukončené vodorovné izolace spodní stavby a povrchových úprav kolem objektu (viz příloha č. 1 této dohody). Na základě vlhkostního průzkumu objednatel vyzval zhotovitele k odstranění příčiny vztlínání vlhkosti způsobem navrženým v návrhu sanačních opatření, vyhotoveném výše uvedenou společností v prosinci 2024 (viz příloha č. 2 této dohody).
5. Zhotovitel provedl dne 25.03.2025 další sondy v exteriéru kolem budovy, kterými zjistil, že vodorovná hydroizolační vrstva v jižní části objektu v návaznosti na prosklenou fasádu je opatřena zpětným spojem a svislá část hydroizolace natavena na hliníkový profil, který je systémově „zapnut“ pod vodorovnou přitlačnou lištu AL sloupkového systému prosklené fasády, z pohledu zhotovitele zde tedy bylo provedeno vše podle projektového zadání. Dle názoru zhotovitele se dle projektového zadání jedná pouze o izolaci proti zemní vlhkosti, s jakýmkoliv jiným namáháním jako např. stékající voda, či voda stojící, projektové zadání neuvažovalo, ale právě k tomuto ojediněle dochází, a právě to bude nejspíše hlavním příčinou problému. Objednatel navrhované částečné odkopání hydroizolace nalevo od hlavního vstupu objektu a doplnění asfaltového pásu – přeizolování zpětného spoje až na svislou část základu by situaci mohlo pomoci, stejně tak odkopání a snížení vrstvy stěrkodeř, která je nyní podkladem pro terče a dřevěnou terasu. Zhotovitel však z těchto i z dříve uvedených důvodů trval na zamítnutí reklamace, s čímž ale objednatel nesouhlasil.
6. Dle čl. 9 odst. 6 smlouvy o dílo se zhotovitel zavázal po ohlášení vady, která nebrání běžnému užívání díla a neohrožuje uživatele, do 5 dnů nastoupit a započít s odstraněním vad díla, a to i v případě, že reklamaci neuznává. Reklamovanou vadu díla je zhotovitel povinen odstranit nejpozději do 10 dnů ode dne doručení oznámení o vadě, pokud se smluvní strany z objektivních důvodů nedohodnou písemně jinak.
7. Dle čl. 9 odst. 7 smlouvy o dílo neodstraní-li zhotovitel reklamované vady v termínech dle této smlouvy, je objednatel oprávněn pověřit opravou vady jiného dodavatele. Veškeré takto vzniklé účelně vynaložené náklady uhradí objednateli zhotovitel v případě, prokáže-li se, že reklamace byla oprávněná.
8. Objednatel má dle čl. 10 odst. 6 smlouvy o dílo nárok na smluvní pokutu v případě neodstranění reklamované vady zhotovitelem ve sjednaném termínu ve výši 3.000 Kč za každý započatý den prodlení a každou reklamovanou vadu.
9. Obě smluvní strany se opakovaně snažily zjistit příčinu reklamované vady. Konkrétní příčina vady díla se neprokázala ani přes opakované snahy ze strany zhotovitele, kdy v rámci několika návštěv zhotovitel provedl za účasti objednatel jak několik zkoušek v interiéru (popř. rovnou i dodatečných úprav), tak i kontrolních sond v exteriéru (popsané např. v bodech 2. a 5. článku I. výše v textu). Ani zde v textu inkriminovaná oblast podél jižní fasády při kontrolních sondách nevykazovala odlišnosti od smluvní projektové dokumentace.

10. Jelikož nebyla dosud spolehlivě zjištěna příčina vzniku vady díla i přes dosavadní snahu zhotovitele, shodli se účastníci dohody, že z uvedeného důvodu ani nemohl vzniknout nárok objednatele na smluvní pokutu z důvodu prodloužení zhotovitele s odstraněním vady díla ve smyslu čl. 10 odst. 6 smlouvy o dílo (vše souhrnně též jako „sporná práva“).

## II.

S ohledem na skutečnosti uvedené v čl. I s cílem vyřešit výše uvedenou vadu díla smírnou cestou se účastníci této dohody dohodli na následujícím narovnání ohledně způsobu odstranění vady díla:

- a) Objednatel zajistí provedení stavebních (sanačních) prací za účelem zjištění příčiny vzniku vady díla a jejího odstranění (tj. provedením nové hydroizolace), vše ale pouze podél čelní - jižní části objektu v místě prosklené fasády, nikoli kolem celého objektu, jak předpokládá návrh sanačních opatření uvedený v příloze č. 2 této dohody, prostřednictvím jiného zhotovitele.
- b) Účastníci se dále dohodli, že veškeré povinnosti a závazky zhotovitele vůči objednateli v uvedené věci, ať byly nároky odpovídající těmto povinnostem a závazkům k datu uzavření této dohody vzneseny nebo jinak uplatněny, nebo nikoli, se tímto ruší a nahrazují závazkem zhotovitele zaplatit objednateli částku v celkové výši **150.000,00 Kč bez DPH**, tj. 181 500,00 Kč včetně DPH, jako dohodnutý fixní podíl nákladů zhotovitele na provedení sanačních prací dle písm. a) tohoto článku dohody. Uvedenou částku uhradí zhotovitel objednateli do 30 dnů od nabytí účinnosti dohody na účet číslo 19-928/0100, variabilní symbol 435623244.
- c) Úhradou částky zhotovitelem dle článku II. bodu b) dohody jsou tak veškerá sporná práva, povinnosti a vzájemné nároky (a to tedy i včetně reklamace č. 9 a č. 10), jakkoliv související s dílem nebo spornými právy zcela narovnány a obě strany prohlašují, že vůči sobě navzájem nemají žádné pohledávky nebo jiné nevypořádané nároky. Uhrazením částky zhotovitelem dle článku II. bodu b) dohody tak nebude mít objednatel jakýkoliv nárok, který by vůči zhotoviteli mohl uplatnit a neexistují tak žádné další skutečnosti, které zakládají nebo by mohly kdykoliv v budoucnu zakládat jakékoliv vzájemné nároky.

## III.

1. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními právních předpisů České republiky v účinném znění, tj. zejména občanským zákoníkem.
2. Osobní údaje uvedené v této dohodě jsou zpracovávány v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) a v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v účinném znění. Informace o zpracování osobních údajů a právech subjektu údajů jsou zveřejněny na stránkách [www.frydek-mistek.cz](http://www.frydek-mistek.cz).
3. Tato dohoda je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží objednatel a jeden zhotovitel.
4. Tato dohoda podléhá povinnosti uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle ustanovení § 2 odst. 1 a § 3 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“). Objednatel je jako osoba uvedená v ustanovení § 2 odst. 1 tohoto zákona povinen zaslat tuto dohodu nejpozději do 30 dnů od jejího uzavření Ministerstvu vnitra jako správci registru smluv k uveřejnění.

5. Tato dohoda je uzavřena okamžikem jejího podpisu oběma stranami dohody, přičemž rozhodující je den posledního podpisu, a nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv.
6. Účastníci dohody si tímto vzájemně prohlašují a stvrzují svými podpisy, že si tuto dohodu řádně přečetli, a že závazky a veškerá ujednání obsažená v této dohodě jsou projevem jejich pravé, vážné a svobodné vůle.
7. O uzavření této dohody rozhodla Rada města Frýdku-Místku na své 78. schůzi, konané dne 22.07.2025

Přílohy: 1) SANACE ZDIVA - PRINS, s.r.o. Vlhkostní průzkum  
2) SANACE ZDIVA - PRINS, s.r.o. Návrh sanačních opatření

Ve Frýdku-Místku dne:

V Praze dne:

Objednatel:

Zhotovitel:

.....  
Petr Korč  
primátor

.....  
Ing. Ondřej Fuchs  
předseda představenstva

.....  
Ing. Pavel Zykán  
místopředseda představenstva