

SMLOUVA O DÍLO

uzavřená podle ustanovení § 2586 a násl. zák. č. 89/2012, občanského zákoníku, ve znění
pozdějších předpisů

1. Smluvní strany

Objednatel: Statutární město Brno, městská část Brno-střed

Sídlo: Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, Brno-město
Doručovací adresa: Dominikánská 264/2, 601 69 Brno
Zastoupený: Ing. arch. Vojtěch Mencl, starosta
IČO: 449 92 785
DIČ: CZ44992785
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
Číslo účtu: 43-8044220247/0100

(dále jen „objednatel“)

Ve věcech technických je oprávněn jednat:

- pověření zaměstnanci Odboru investičního a správy bytových domů ÚMČ Brno-střed, Dominikánská 2, Brno, tel. 542 526 715, e-mail: podatelna.stred@brno.cz
- technický dozor stavebníka (dále jen „TDS“)

Zhotovitel: UCHYTIL s.r.o.

Sídlo: K terminálu 507/7, Horní Heršpice, 619 00 Brno
Doručovací adresa: K terminálu 507/7, Horní Heršpice, 619 00 Brno
Zastoupený: Josefem Uchytilem, jednatelem
IČO: 60734078
DIČ: CZ60734078
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
Číslo účtu: 107-6412170257/0100
Tel. kontakt: 545423211
E-mail: brno@uchytil.eu

zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddíle C, vložka 17690

(dále jen „zhotovitel“)

Stavbyvedoucí a koordinátor stavby:

Jméno a příjmení: [REDACTED]

Číslo autorizace stavbyvedoucího: [REDACTED]

tel.: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

Vymezení pojmů a zkratk

Objednatel se rozumí subjekt, který je objednatelem stavby, stavebníkem podle zák. č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, a zároveň zadavatelem dle zák. č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů.

Zhotovitelem stavby se rozumí subjekt, který bude na základě smlouvy o dílo s Objednatel

Stavba popř. označená jako „dílo“ se rozumí stavba, která bude předmětem smlouvy o dílo.

TDS je technický dozor stavebníka a je dozorem vykonávaným zástupcem stavebníka nad prováděním stavby a ekonomickou stránkou výstavby.

Stavbyvedoucím je fyzická osoba, která zabezpečuje odborné vedení provádění stavby a má pro tuto činnost oprávnění podle zvláštního právního předpisu – zák. č. 360/1992 Sb., autorizačního zákona, ve znění pozdějších předpisů.

2. Rozsah předmětu smlouvy

2.1. Rozsah předmětu smlouvy

2.1.1. Předmětem smlouvy a těchto obchodních podmínek je zhotovení stavby

„Botanická 23 - Zateplení dvorní fasády, výměna výplní otvorů a výtahu“

v rozsahu vymezeném zadávací dokumentací uveřejněnou na profilu zadavatele, která byla podkladem pro zpracování nabídky zhotovitele ze dne 14.7.2025 předložené objednateli zhotovitelem jako uchazečem v zadávacím řízení, na základě jehož výsledků byla uzavřena smlouva o dílo, v souladu s ustanoveními této smlouvy a pokyny objednatele (dále jen „dílo“). Dílem se rozumí stavební práce, dodávky a služby provedené dle Podkladu k zakázce Botanická 23 - příloha č. 1 této smlouvy (metoda Design & Build).

2.1.2. Zhotovitel se zavazuje k provedení díla specifikovaného v čl. 2.1.1. této smlouvy a objednatel se zavazuje hotové dílo bez vad a nedodělků, které brání užívání, převzít a zaplatit mu za to cenu, specifikovanou v čl. 4 této smlouvy.

2.1.3. Závazek zhotovitele provést dílo bude splněn jeho řádným předáním objednateli, bez jakýchkoliv vad a nedodělků.

2.2. Dílo bude prováděno ve dvou etapách (etapa I., etapa II.):

2.2.1. V rámci etapy I. je zhotovitel povinen:

2.2.1.1. zpracovat plán organizace výstavby - plán organizace výstavby bude obsahovat harmonogram veškerých prací, zejména oprav v jednotlivých bytových a nebytových jednotkách a společných prostorách v místě plnění (domu), a to po dohodě s nájemci těchto jednotek s ohledem na časové možnosti nájemců pro zpřístupnění bytů a nebytových prostor,

2.2.1.2. provádět přípravné práce, při kterých nebude přímo zasahováno do bytů; v rámci přípravných prací je zhotovitel povinen provést zejména zajištění záboru, práce ve společných prostorách domu,

2.2.1.3. zajišťovat veškerou komunikaci s nájemci domu, která spočívá zejména v asertivním vysvětlení postupu prací z věcného i časového hlediska, vysvětlení nutnosti součinnosti ze strany nájemců atd. a to zejména prostřednictvím koordinátora stavby (dále také jen „koordinátor“) dle čl. 1 této smlouvy, případně dalšími osobami pod vedením koordinátora. Zhotovitel prohlašuje, že koordinátor a další osoby pod jeho vedením splňují osobní a kompetenční předpoklady pro výkon těchto činností, přičemž při výkonu těchto činností budou postupovat směrem k nájemcům diplomatically, vstřícně, asertivně a profesionálně.

2.2.1.4. provádět práce v exteriérech bytového domu, tedy práce bez přímého zásahu do bytů či nebytových prostor, pokud tato potřeba vyplývá z této smlouvy či z požadavků objednatele,

2.2.1.5. zajistit veškerá potřebná vyjádření a povolení nutné pro provedení a zprovoznění díla včetně projektové dokumentace nutné pro stavební ohlášení záměru,

2.2.1.6. zajistit vydání ohlášení záměru,

2.2.1.7. provádět další nezbytné činnosti dle požadavků objednatele.

2.2.2. V rámci etapy II. je zhotovitel povinen provést samotné stavební práce, dodávky a služby dle Podkladu k zakázce Botanická 23 - příloha č. 1 této smlouvy (metoda Design & Build) včetně souvisejících prací a následně dokončovací práce a předání dokončeného díla, provádět další nezbytné činnosti dle požadavků objednatele. Zajistit kolaudační rozhodnutí a uvedení výtahu do provozu.

2.3. Zhotovením stavby se rozumí úplné, funkční a bezvadné provedení všech stavebních a

montážních prací, včetně dodávek potřebných materiálů a zařízení nezbytných pro řádné dokončení díla. Dále provedení všech činností souvisejících s dodávkou stavebních a montážních prací, jejichž provedení je pro řádné dokončení díla nezbytné (např. zařízení staveniště, zábor prostranství, bezpečnostní opatření, provedení revizí, různá odborná posouzení a vyjádření, konzultace s Odborem památkové péče MMB, NPÚ, vyřízení povolení zvláštního užívání komunikace, apod.) včetně koordinační a kompletační činnosti celé stavby. Nedílnou součástí díla je také předání dokladové části díla.

2.3.1. Mimo všechny definované činnosti patří do dodávky stavby i následující práce a činnosti:

- 2.3.1.1. zajištění všech nezbytných průzkumů nutných pro řádné provádění a dokončení díla,
- 2.3.1.2. zajištění a provedení všech opatření organizačního a stavebně technologického charakteru k řádnému provedení díla, zejména pak zajištění bezpečného provozu v domě z pohledu ochrany zdraví všech osob, které se budou v domě nacházet
- 2.3.1.3. zajištění a provedení všech nutných zkoušek dle ČSN (případně jiných norem vztahujících se k prováděnému dílu včetně pořízení protokolů a revizí k uvedení do provozu),
- 2.3.1.4. zřízení a odstranění zařízení staveniště včetně napojení na inženýrské sítě, a to včetně poplatků za spotřebované energie (doklady o zaplacení budou po úplném dokončení díla předány objednateli),
- 2.3.1.5. odvoz a uložení vybouraných hmot a stavební sutě na skládku včetně poplatku za uskladnění v souladu s ustanoveními zákona o odpadech, doložení likvidace (vážní listy, daňové doklady)
- 2.3.1.6. uvedení všech povrchů dotčených stavbou do původního stavu (komunikace, chodníky, zeleň, příkopy, propustky apod.), včetně úklidu všech povrchů a zařízení interiéru, které byly v průběhu prováděných prací znečištěny,
- 2.3.1.7. zhotovení dokumentace skutečného provedení díla včetně fotodokumentace (dispozice, veškeré skryté instalace atd.); dokumentace bude předána ve dvojím vyhotovení v listinné i jednou v elektronické podobě (formáty elektronické podoby budou *.DWG, tak i *. PDF), elektronická podoba bude uložena na cloudovém úložišti objednatele (přístup na cloud poskytne objednatel). U výpočtu podlahové plochy postupovat v souladu s nařízením vlády č. 366/2016 Sb., dále bude uvedena užitná plocha prostoru. Obě uvedené plochy budou zakresleny v elektronické podobě pomocí úseček (ve formátu dwg) pro každý druh plochy v samostatné vrstvě,
- 2.3.1.8. zpracování plánu bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na staveništi, prostřednictvím koordinátora BOZP a dle požadavků stanovených v §15 zákona č. 309/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, pokud je podle tohoto zákona vyžadován, a jeho předání objednateli dle čl. 8.2. této smlouvy,
- 2.3.1.9. předkládání vzorků materiálů a výrobků určených pro osazení či zabudování do stavby k odsouhlasení TDS do 3 týdnů od předání staveniště,
- 2.3.1.10. celkový úklid stavby, staveniště a okolí staveniště před předáním a převzetím díla. Celkový úklid před předáním díla, případně před předáním jednotlivě předávaných objektů, zahrnuje kompletní a úplné vyčištění stavby, staveniště a okolí staveniště před předáním a převzetím a to v takovém rozsahu, který umožní okamžité užívání bez provádění jakéhokoli dalšího úklidu ze strany objednatele. Součástí úklidu je i úklid okolních ploch a komunikací. Uvedení okolí stavby do stavu před zahájením realizace.
- 2.3.1.11. Pokud budou v rámci oprav dotčeny rozvody plynu v rozsahu vymezeném zadáním nebo budou odstraňovány závady na rozvodu plynu, je součástí plnění zajištění projektové dokumentace (PD) a revizní zprávy vč. tlakových zkoušek.
- 2.3.1.12. S ohledem na uvedené termíny plnění je nutné dobře zkoordinovat

stavební práce a jednotlivé profese u prováděcích prací a přizpůsobit technologické postupy. Zejména výběr vhodných materiálů a zajistit okolní podmínky (temperování, větrání, vysoušení).

- 2.3.2. Při provádění díla budou dodrženy všechny platné zákony, vyhlášky a normy v aktuálním znění vztahující se k předmětu plnění, např. ČSN 73 0540-2 (Tepelná ochrana budov), ČSN 74 6077 (Požadavky na zabudování oken a vnějších dveří), ČSN 73 3610 (Klempířské konstrukce), ČSN 73 2901 (Provádění vnějších tepelněizolačních kompozitních systémů (ETICS), ČSN 73 2902 (Vnější tepelněizolační kompozitní systémy - spojení ETICS s podkladem), ČSN 73 0802 ed. 2 (Požární bezpečnost staveb - Nevýrobní objekty), ČSN 73 0834 (Požární bezpečnost staveb - Změny staveb), ČSN 73 0833 (Požární bezpečnost staveb - Budovy pro bydlení a ubytování), ČSN 73 0810 (Požární bezpečnost staveb - Společná ustanovení) atd.. Kvalita provedených konstrukcí je definována mezními odchylkami uvedenými v následujících normách. Jejich nedodržení opravňuje Objednatele požadovat výměnu či opravu těchto konstrukcí, aby byly odchylky splněny, popř. může Objednatel požadovat slevu za takto provedené práce ve výši max. 30% z nákladů na položky související s danou vadou. Kontrola obkladů a dlažeb podle ČSN 73 3450. Kontrola dlažeb a dalších povrchů podlah podle ČSN 74 4505. Kontrola omítek podle ČSN EN 13914-2 – požadovaná třída 3 a lepší. Kvalitu provedených prací doloží Zhotovitel protokolem o provedeném měření v souladu s výše uvedenými normami.
- 2.3.3. Zhotovitel prohlašuje, že se v plném rozsahu seznámil s rozsahem a povahou jím prováděného díla, že jsou mu známy veškeré technické, kvalitativní a jiné podmínky nezbytné k realizaci díla a prohlašuje, že jeho zástupci na stavbě jsou osoby s prokazatelnou odbornou kvalifikací odpovídající předmětu díla.
- 2.3.4. Zhotovitel dále prohlašuje, že je na základě svých podnikatelských oprávnění a dle jiných oprávnění oprávněn a schopen zhotovit dílo v požadovaném rozsahu, kvalitě a termínu, a je k tomu vybaven potřebnými materiálními, technickými a organizačními prostředky.
- 2.3.5. Zhotovitel zajistí výrobní dokumentaci všech výplní otvorů. Tuto výrobní dokumentaci musí Zhotovitel konzultovat s Odborem památkové péče MMB a Národním památkovým úřadem a zajistí jejich souhlasné vyjádření k výrobní dokumentaci. Výrobní dokumentace všech výplní otvorů bude před zahájením výroby výplní otvorů předložena TDS, který ji písemně odsouhlasí (souhlas bude vyznačen na výrobní dokumentaci a zápisem do stavebního deníku). Odsouhlasený originál výrobní dokumentace bude součástí stavebního deníku, který bude předán TDS při předání a převzetí díla.
V případě, že dojde k výrobě nebo i dodání výplní otvorů, u kterých nebyla schválena výrobní dokumentace, není Zhotovitel oprávněn požadovat po Objednateli úhradu za tyto práce nebo dodávky.
- 2.3.6. Při montáži oken je zhotovitel povinen připojovací spáry ošetřit ve smyslu ČSN 730540-2, tedy z vnější strany po celém obvodu difúzně otevřenou expanzní páskou k tomuto účelu určenou, nebo difúzní páskou přilepenou na penetrované očištěné povrchy. Přesná koncepce bude stanovena se zástupcem investora. Z vnitřní strany bude po celém obvodě osazena parotěsná páska na penetrované povrchy, bude zaválečkováno pro dosažení parotěsnosti. Podklad bude vyrovnán pro odpovídající nalepení pásky. Styk mezi rámem a konstrukcí bude zcela vypěněn PU pěnou bez dutin. Spoj mezi podkladním profilem plastových oken a rámem bude vytěsněn expanzní páskou. před zaomítáním bude tato konstrukce přebrána investorem. Jiné řešení ošetření připojovací spáry nebude akceptováno.
- 2.3.7. Po 6 měsících od dokončení díla provede Zhotovitel kontrolu funkčnosti a seřízení všech výplní otvorů, které byly součástí díla.
- 2.3.8. Celková modernizace výtahu obsahuje kompletní dodávku výtahu včetně souvisejících technologií a zařízení, včetně montážních prací s tím souvisejících. Dále veškeré součásti nutné k zajištění bezproblémového provozu výtahu (např. náklady na SIM kartu nutnou pro komunikaci mezi zablokovaným výtahem a servisní firmou, veškeré náklady spojené s uvedením do provozu, zajištění potřebných revizí a dokumentací). Po uvedení výtahu do provozu a jeho protokolárním předání objednateli musí výtah splňovat veškeré aktuálně platné

- normy pro provoz výtahu.
- 2.3.9. Zhotovitel nebo jeho poddodavatel je povinen nejpozději při předání a převzetí díla uzavřít Servisní smlouvu na výtah. Servisní smlouva musí být akceptována ve znění, ve kterém je předložena objednatelem a která byla nedílnou součástí zadávací dokumentace. Bez uzavření uvedené servisní smlouvy je tato smlouva o dílo neplatná.
 - 2.3.10. Zhotovitel zajistí kladečské listy, k obkladům a dlažbě, které předloží ke schválení objednateli před zahájením prací na lepení obkladů nebo dlažby.
 - 2.3.11. Zhotovitel prohlašuje, že povinnosti vyplývající z této smlouvy, byly zohledněny v cenové nabídce.

3. Termíny a místo plnění

3.1. Termín zahájení

- 3.1.1. Zhotovitel je povinen zahájit práce na díle a řádně v nich pokračovat nejpozději do 2 dnů ode dne protokolárního předání staveniště, které bude předáno dle čl. 6.1. této smlouvy. Zahájením prací se rozumí zahájení etapy I., tedy zejména jednání s nájemci atd.

3.2. Termín dokončení

- 3.2.1. Zhotovitel je povinen ukončit I. etapu nejpozději do 3 měsíců od uzavření této smlouvy.
- 3.2.2. Zhotovitel je povinen ukončit II. etapu nejpozději do 30. 6. 2026

3.3. Přerušování provádění díla

- 3.3.1. Provádění díla bude přerušeno v období od 20. 12. 2025 do 4. 1. 2026 z důvodu zajištění komfortu nájemců s ohledem na klid během vánočních svátků. V tomto období není zhotovitel oprávněn provádět stavební a související práce.
- 3.3.2. Termín dokončení prací lze prodloužit na základě dohody smluvních stran písemným dodatkem k této smlouvě, a to pouze za předpokladu, že:
 - a) nastanou nepředvídatelné skutečnosti, které povedou ke vzniku dodatečných nepředvídatelných stavebních prací a z technologického hlediska také nutnosti prodloužit termín plnění,
 - b) nastanou nepředvídatelné skutečnosti, které si vyžádají přerušování prací.
- 3.3.3. Přerušování prací je možné za předpokladu, že aktuální klimatické podmínky nedovolují provádění prací s použitým materiálem dle příslušného technologického postupu. Zhotovitel je povinen využít přísady umožňující práce i v nižších teplotách, je-li to možné. Přerušování prací musí odsouhlasit zástupce objednatele a musí být proveden zápis do stavebního deníku. V zápisu musí být uvedena teplota požadovaná pro provádění prací a teploty naměřené v daný den. O dobu, po kterou budou přerušeny práce podle tohoto odstavce, se prodlužuje termín sjednaný dle odst. 3.2. této smlouvy.

Z důvodu přerušování prací dle tohoto odstavce nelze navýšit cenu díla.

- 3.3.4. Objednatel (popř. TDS) je oprávněn přerušit stavební práce ze závažných důvodů na straně objednatele. Nejdéle však na dobu 4 týdnů. O přerušování a následném zahájení prací se provede zápis do stavebního deníku, s uvedením důvodu pro přerušování. Po dobu přerušování prací dle tohoto odstavce se sjednané lhůty a sjednané termíny automaticky prodlužují, nejvýše však o čas odpovídající času přerušování prací. Do prodloužení sjednaných lhůt a termínů se započítává i den, ve kterém došlo k přerušování prací, i den, kdy byly práce opět povoleny.
- 3.3.5. Zhotovitel je povinen práce v dotčených prostorech provádět v termínech dohodnutých s nájemcem daného prostoru, tyto termíny dodržovat a pracovat pokud možno bez přerušování, tak, aby čas potřebný na opravu nepřesáhl 14 dní. Započítávají se pouze dny, po které budou v bytě probíhat práce. Je nutné přijmout taková opatření, aby se technologické přestávky zkrátily na minimum (použití rychle-tuhnoucích materiálů s rychlým náběhem požadovaných vlastností, použití vysoušečů apod.).

- 3.4. Místo plnění
3.4.1. Místem plnění je bytový dům Botanická 23, Brno, pozemek parc. č. 1643, k.ú. Veveří.

4. Cena díla a podmínky pro změnu sjednané ceny

- 4.1. Výše sjednané ceny
4.1.1. Cena díla, jehož předmět a rozsah jsou vymezeny v čl. 2 této smlouvy, se sjednává dohodou smluvních stran jako cena nejvýše přípustná ve výši:

Soupis dílčích částí díla vč. dílčích cen:

a) Zpracování projektové dokumentace, zajištění ohlášení záměru a kolaudačního rozhodnutí:

Cena bez DPH	563.000 Kč
DPH 21%	118.230 Kč
Cena včetně DPH 21%	681.230 Kč

b) Stavební práce

Prosklená stěna výtahu	478.000 Kč bez DPH
Modernizace výtahu	1.756.000 Kč bez DPH
Výměna výplní otvorů	1.849.000 Kč bez DPH
Oprava balkonů	960.000 Kč bez DPH
Zateplení dvorní fasády	2.327.000 Kč bez DPH

Cena stavebních prací celkem bez DPH	7.370.000 Kč
DPH 12%	884.400 Kč
Cena stavebních prací celkem včetně DPH 12%	8.254,400 Kč

Celková cena díla (a)+b)) bez DPH	7.933.000 Kč
Celková cena díla (a)+b)) včetně DPH	8.935.630 Kč

Smluvní cena díla byla stanovena nabídkou uchazeče v rámci zadávacího řízení a to dle zadávací dokumentace a této smlouvy. Cena zahrnuje veškeré náklady zhotovitele nutné k úplnému dokončení díla.

- 4.1.2. Sjednaná cena obsahuje veškeré náklady a zisk zhotovitele nezbytné k řádnému, úplnému a včasnému provedení díla. Součástí sjednané ceny jsou veškeré práce a dodávky, poplatky a jiné náklady nezbytné pro řádnou a úplnou realizaci díla a splnění veškerých povinností zhotovitele podle této smlouvy. Cena obsahuje i náklady zhotovitele nutné pro vybudování, provoz a demontáž zařízení staveniště a obsahuje rovněž i zvýšené náklady vzniklé vývojem cen vstupních nákladů, a to až do doby úplného dokončení díla bez jakýchkoliv vad a nedodělků. Ve smluvní ceně jsou zahrnuty veškeré náklady zhotovitele vzniklé při provádění díla nebo v souvislosti s ním.
- 4.1.3. Na výši smluvní ceny nemá vliv změna cen materiálů, technologií, služeb ani cenových předpisů (netýká se výše DPH). Zhotovitel není oprávněn domáhat se z těchto důvodů jakéhokoli zvýšení sjednané ceny.
- 4.1.4. Zhotovitel prohlašuje, že si prohlédl místo provádění díla a seznámil se se všemi okolnostmi, které mají nebo by mohly mít vliv na stanovení ceny díla a tyto jsou zahrnuty v ceně díla.
- 4.1.5. Zhotovitel prohlašuje, že zadávací dokumentace a definované standardy jsou dostatečné k zajištění a dodržení smluvní pevné ceny.
- 4.1.6. Pevnou cenou se rozumí cena maximální a je nepřekročitelná. Veškerá rizika s případnými vícepracemi na sebe přebírá zhotovitel.
- 4.2. Podmínky pro změnu ceny
4.2.1. Sjednaná cena je cenou nejvýše přípustnou.

- 4.2.2. V případě, že se vyskytnou natolik závažné skutečnosti (např. vady a poruchy v konstrukčním systému), jež nebylo možné s vynaložením veškeré odborné péče předvídat, bude tato skutečnost řešena po vzájemné dohodě smluvních stran samostatně dodatkem či objednávkou, a to za podmínky, že nepůjde o celkovou změnu veřejné zakázky. Za těchto podmínek se bude jednat o vyhrazenou změnu závazku dle § 100 odst. 1 zák. č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek.
- 4.2.3. Změna sjednané ceny je dále možná v případě změny sazby a výše DPH, a to pouze ve výši odpovídající této změně.

5. Platební podmínky

5.1. Zálohy

- 5.1.1. Objednatel neposkytne zhotoviteli zálohu.

5.2. Postup plateb

- 5.2.1. Cena za dílo bude uhrazena formou dílčích faktur, které budou odpovídat skutečně provedeným uceleným pracím (oddílům) v příslušném kalendářním měsíci. DUZP (datum uskutečnění zdanitelného plnění) pro každý dokončený oddíl prací je den předání a převzetí uvedený v předávacím protokolu.

Jednotlivé ucelené práce (oddíly) a výše poměrné částky, která bude za tyto práce uhrazena, je dána následovně:

a) cena dle bodu 4.1.1.a) - 60% po dokončení projektové dokumentace k povolení záměru

- 15% po vydání povolení závěru
- 15% po vydání kolaudačního rozhodnutí

b) cena dle bodu 4.1.1.b)

- Prosklená stěna výtahu - 90% z ceny za prosklenou stěnu výtahu
- Modernizace výtahu - 90% z ceny za modernizaci výtahu
- Výměna výplní otvorů - 90% z ceny za výměnu výplní otvorů
- Oprava balkonů - 90% z ceny za opravu balkonů
- Zateplení dvorní fasády - 90% z ceny za zateplení dvorní fasády

Po protokolárním předání celého díla lze fakturovat zbylou část ceny díla v souladu s článkem 5.3 této Smlouvy.

- 5.2.2. Zhotovitel předloží TDS vždy nejpozději do 5. dne následujícího kalendářního měsíce soupis (rozsah) skutečně provedených prací za uplynulý kalendářní měsíc oceněný v souladu se způsobem stanoveným ve smlouvě. Objednatel (TDS) je povinen se k tomuto soupisu vyjádřit nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne jeho obdržení. Po odsouhlasení soupisu skutečně provedených prací vystaví zhotovitel, dle tohoto soupisu dílčí fakturu **a to nejpozději do 10. dne příslušného kalendářního měsíce ji odevzdá na podatelnu objednatele (na adrese uvedenou v záhlaví smlouvy)**. Nedílnou součástí dílčí faktury musí být soupis provedených prací odsouhlasený objednatelem. Bez tohoto soupisu je faktura neplatná.

- 5.2.3. Dílčí faktura bude obsahovat tyto údaje:

- a) označení a číslo faktury,
- b) název, sídlo, IČO, DIČ, údaje o zápisu do obchodního rejstříku, bankovní spojení obou smluvních stran, uvést adresu odběratele a příjemce (doručovací adresu)

Odběratel: Statutární město Brno

Dominikánské náměstí 196/1

602 00 Brno

IČO: 44992785

DIČ: CZ44992785

Konečný příjemce: Statutární město Brno

Městská část Brno-střed

Dominikánská 264/2

601 69 Brno
IČO: 44992785
DIČ: CZ44992785

- c) datum vystavení a lhůtu splatnosti v souladu s touto smlouvou,
- d) předmět platby, fakturovanou finanční částku a způsob platby,
- e) údaje pro daňové účely - základ pro DPH a sazbu DPH a větu „Dle § 92a zákona o dani z přidané hodnoty, výši daně je povinen přiznat plátce, pro kterého je toto plnění uskutečněno“ – v případě, že zhotovitel bude fakturovat práce podléhající režimu přenesení daňové povinnosti
- f) číslo smlouvy a název díla,
- g) rekapitulace uhrazených dílčích faktur a výše zádržného,
- h) odsouhlasený soupis provedených prací,
- i) razítko a podpis zhotovitele.

5.2.4. Dílčí (měsíční) fakturací bude uhrazena cena díla až do výše 90% z celkové sjednané ceny bez DPH uvedené v čl. 4 této smlouvy.

5.2.5. Po předání a převzetí díla vystaví zhotovitel konečnou fakturu, v níž uvede rekapitulaci uhrazených dílčích faktur a výši zádržného. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je den předání a převzetí uvedený v předávacím protokolu.

5.3. Zádržné (pozastávka)

5.3.1. Částka rovnající se 10% z celkové sjednané ceny bez DPH slouží jako zádržné, které bude uhrazeno objednatelem zhotoviteli až po úspěšném protokolárním předání a převzetí díla bez vad a nedodělků.

5.3.2. Pokud objednatel převezme dílo, na němž se vyskytují vady či nedodělky, bude zádržné uhrazeno až po odstranění posledního z nich.

5.3.3. Zádržné bude uhrazeno objednatelem zhotoviteli na základě písemné žádosti zhotovitele se splatností 20 dnů od doručení žádosti.

5.3.4. Případné smluvní pokuty (sankce) uplatněné v průběhu plnění, nebo při dokončování díla (termín plnění, vady a nedodělky atd.) budou započteny oproti zádržnému. Vyplácené zádržné tedy bude již poníženo o uplatněné sankce.

5.3.5. V případě, že uplatněné smluvní pokuty (sankce) budou vyšší než hodnota zádržného, bude část smluvních pokut (sankcí) přesahující hodnotu zádržného uplatňována samostatně písemnou výzvou s uvedením data splatnosti.

5.3.6. Zádržné 10% z ceny modernizace výtahu bude vyplacena až po vydání kolaudačního rozhodnutí.

5.4. Lhůty splatnosti

5.4.1. Objednatel je povinen uhradit fakturu zhotovitele nejpozději do **20 dnů** ode dne následujícího po dni doručení faktury. Stejná lhůta platí i pro úhradu zádržného.

5.4.2. Dnem zaplacení se rozumí den odepsání fakturované částky z bankovního účtu objednatele ve prospěch bankovního účtu zhotovitele.

5.4.3. V případě, že faktura bude obsahovat nesprávné nebo neúplné údaje, je objednatel oprávněn fakturu vrátit zhotoviteli do data její smluvní splatnosti. Zhotovitel podle charakteru nedostatků fakturu opraví, nebo vystaví novou. Po doručení bezchybné faktury objednateli počíná běžet doba splatnosti od počátku. Opravená faktura musí být doručena nejpozději do 13. dne příslušného kalendářního měsíce.

5.5. Přenesení daňové povinnosti

5.5.1. Zhotovitel se při vystavování daňových dokladů zavazuje, že bude postupovat v souladu s ust. §92a a §92e zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

5.5.2. Objednatel prohlašuje, že plnění dle smlouvy bude použito v souvislosti s jeho ekonomickou činností a plnění tak podléhá režimu přenesení daňové povinnosti.

5.6. Plnění finančních závazků vůči poddodavatelům

Zhotovitel se zavazuje řádně a včas plnit finanční závazky vůči svým poddodavatelům, kdy za řádné a včasné plnění se považuje plné uhrazení poddodavatelem vystavených faktur za plnění poskytnutá k plnění veřejné zakázky, a to vždy do 5 pracovních dnů od obdržení platby ze strany objednatele za konkrétní plnění. Objednatel je oprávněn

plnění těchto povinností kdykoliv kontrolovat, a to i bez předchozího ohlášení zhotoviteli. Je-li k provedení kontroly potřeba předložení dokumentů, zavazuje se zhotovitel k jejich předložení nejpozději do 2 pracovních dnů od doručení výzvy objednatele.

6. Staveniště

6.1. Předání a převzetí staveniště

- 6.1.1. Staveniště bude předáno objednatelem (TDS) zhotoviteli (stavbyvedoucímu dle čl. 7.3.2.) **do 5 pracovních dnů od uveřejnění této smlouvy v registru smluv.** Dnem převzetí staveniště přebírá zhotovitel odpovědnost za veškeré škody způsobené na majetku či zdraví v souvislosti s předmětem zakázky do doby předání hotového díla objednateli.
O předání a převzetí staveniště vyhotoví objednatel písemný protokol, který obě strany podepíší (za objednatele TDS a za zhotovitele stavbyvedoucí).
- 6.1.2. V souladu s čl. 6.1.1. termín pro předání staveniště stanoví objednatel. Termín (datum, místo, čas) bude sdělen zhotoviteli na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. V případě, že termín objednatel nestanoví, bude předání staveniště zahájeno pátý pracovní den po zveřejnění této smlouvy o dílo v Registru smluv na adrese Botanická 23, Brno v 10:00hod.
Zhotovitel je povinen staveniště převzít. Pokud se zhotovitel (stavbyvedoucí) k převzetí staveniště nedostaví, může objednatel udělit sankci 5.000,- Kč za každý i započatý den prodlení.

6.2. Vykližení staveniště

- 6.2.1. Zhotovitel je povinen nejpozději ke dni předání a převzetí díla staveniště zcela vyklidit, jinak je objednatel oprávněn převzetí díla odmítnout.

7. Stavební deník

7.1 Povinnost vést elektronický stavební deník

- 7.1.1. Zhotovitel je povinen vést stavební deník v souladu s ustanovením §166 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a přílohy č. 12 vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb. Zhotovitel (prostřednictvím autorizované osoby – stavbyvedoucího) vede stavební deník ode dne předání a převzetí staveniště (včetně), a to až do dne odstranění veškerých vad a nedodělků.
- 7.1.2. Do stavebního deníku zapisuje stavbyvedoucí veškeré skutečnosti rozhodné pro provádění díla, a to zejména časový postup prací, odchylky od zadání a jejich důvod, dále klimatické podmínky (teplota, počasí), za kterých byly práce prováděny. V případě, že jsou součástí předmětu díla výplně otvorů, je nutné provádět zápis o počtech a umístění výplní otvorů tak, jak budou postupně zabudovávány. Zápisy do stavebního deníku provádí stavbyvedoucí vždy v ten den, kdy byly práce provedeny nebo kdy nastaly okolnosti, které jsou předmětem zápisu.
- 7.1.3. Do elektronického stavebního deníku bude stavbyvedoucí průběžně vkládat fotodokumentaci z průběhu stavby za každý den, kdy budou prováděny práce.
- 7.1.4. V případě neočekávaných událostí nebo okolností mající zvláštní význam pro další postup stavby pořizuje Zhotovitel i příslušnou fotodokumentaci, která se stane součástí stavebního deníku.
- 7.1.5. Zápisem do stavebního deníku nelze měnit obsah této smlouvy ani nezakládají nárok na změnu smlouvy.
- 7.1.6. Úkoly zapsané TDS do elektronického stavebního deníku a jeho nástroje pro úkoly jsou plnohodnotným pokynem TDS dle této smlouvy.
- 7.1.7. Zhotovitel (stavbyvedoucí) je povinen vést stavební deník elektronicky a za tímto účelem si zajistit elektronický podpis s příslušným certifikátem. Náklady na pronájem platformy elektronického deníku zajišťuje objednatel, který při podpisu smlouvy o dílo seznámí zhotovitele (stavbyvedoucího) s přístupovými údaji a zajistí zřízení přístupových práv pro dotčené osoby zhotovitele. Připojení k zápisu do elektronického deníku je povinen obstarat zhotovitel (stavbyvedoucí).
- 7.1.8. Objednatel nepřipouští vést stavební deník v papírové podobě.
- 7.1.9. Pokud nebude dohodnuto jinak, je zhotovitel povinen při předání díla elektronický

deník vytisknout, včetně fotodokumentace, a předat jeden výtisk objednateli. Fotodokumentaci je možné místo tisku nahrát na cloudové úložiště přidělené zhotoviteli objednatelem. Na úložišti vytvoří zhotovitel přehlednou adresářovou strukturu, do které budou fotografie uloženy s ohledem na prováděný rozsah prací. Adresářová struktura musí být schválena TDS a fotografie musí obsahovat datum pořízení.

7.2. Kontrolní dny

- 7.2.1. Pro účely kontroly průběhu provádění díla organizuje objednatel (TDS) kontrolní dny v termínech nezbytných pro řádné provádění díla.
- 7.2.2. Kontrolního dne se vždy účastní TDS a stavbyvedoucí, příp. další dotčené osoby (např. koordinátora BOZP, Odbor památkové péče MMB).
- 7.2.3. Zhotovitel je povinen do 2 týdnů od předání staveniště svolat **zahajovací kontrolní den**, Svoláním tohoto kontrolního dne se rozumí zaslání písemného oznámení, min. 2 pracovní dny před plánovaným termínem, na e-mailové kontakty objednatele, TDS a příp. dalších dotčených osob.
Na zahajovacím kontrolním dnu se zúčastněné osoby dohodnou na termínech, kdy budou probíhat další kontrolní dny v průběhu realizace díla.
- 7.2.4. Nad rámec běžných kontrolních dnů je stavbyvedoucí povinen vždy svolat kontrolní den před zakrytím konstrukcí, instalací a prací, které budou zakryty v dalším průběhu prací a které jsou předmětem díla. Tato povinnost se vztahuje i na zakrytí připojovací spáry u oken. Svolání kontrolního dne bude zasláno elektronicky prostřednictvím e-mailu na všechny kontakty uvedené v protokolu o předání staveniště a v této smlouvě, a to nejméně 3 pracovní dny před jeho konáním.

Dále je Zhotovitel povinen svolat kontrolní den:

- po omytí fasády tlakovou vodou a dokončení osazení zakládacích lišt
 - při zahájení kotvení zateplovacího systému – kontrola kotvícího plánu
 - po přebroušení zateplovacího systému (EPS) a osazení všech kotevních prvků
 - po dokončení vrstvy lepidla s roznášecí vložkou
 - před nanášením penetrace na lepidlo
 - po osazení klempířských prvků, hromosvodů, větracích mřížek a podobně
 - před zahájením provádění a po dokončení finální vrstvy probarvené fasády
- budou-li tyto činnosti v rámci zakázky prováděny.

- 7.2.5. V případě nesplnění povinnosti svolat zahajovací kontrolní den dle výše uvedeného je zhotovitel povinen uhradit objednateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý takový jednotlivý případ. Tímto není dotčen nárok na náhradu škody.

7.3. Dozor na stavbě

- 7.3.1. Zhotovitel zajistí vedení stavby stavbyvedoucím v souladu s ust. §159 a §164 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů.
- 7.3.2. Zhotovitel určuje stavbyvedoucím na stavbě osobu uvedenou v čl. 1 této smlouvy. V případě změny stavbyvedoucího je povinen tuto změnu Zhotovitel písemně (doporučenou poštou nebo do datové schránky) oznámit Objednateli neprodleně, nejpozději do 2 pracovních dnů od změny. V písemném oznámení uvede jméno, příjmení a číslo autorizace nového stavbyvedoucího. Nová osoba stavbyvedoucího musí splňovat minimální kvalifikační požadavky kladené na pozici stavbyvedoucího v zadávacím řízení.
- 7.3.3. Stavbyvedoucí dle čl. 1 této smlouvy je povinen se účastnit předání staveniště, předání díla a všech kontrolních dnů na stavbě. Stejně tak provádí každodenní kontrolu na stavbě a zápisy do SD. Za neúčast stavbyvedoucího na kontrolních dnech nebo při předání díla je Zhotovitel povinen uhradit Objednateli smluvní pokutu 5.000,- Kč za každou neúčast. O neúčasti bude proveden zápis do stavebního deníku.
- 7.3.4. V případě nemoci (nebo dovolené) může být stavbyvedoucí dle čl. 1 této smlouvy dočasně a po dobu nezbytně nutnou (max. na 2 kontrolní dny) zastoupen jiným stavbyvedoucím, který je k této činnosti autorizován.

- 7.3.5. Technický dozor stavebníka (TDS) vykonává ÚMČ města Brna, Brno-střed, odbor investiční a správy bytových domů. Vedoucí tohoto odboru je oprávněn k výkonu TDS pověřit konkrétní osobu z tohoto odboru, která bude výkon činností TDS zajišťovat, popř. může určit jinou osobu (právníckou nebo fyzickou) mimo tento odbor, a to na základě objednávky nebo příkazní smlouvy.

8. Provádění díla a bezpečnost práce

8.1. Pokyny objednatele

- 8.1.1. Při provádění díla postupuje zhotovitel samostatně. Zhotovitel se však zavazuje respektovat veškeré pokyny objednatele, týkající se realizace předmětného díla a upozorňující na možné porušování smluvních povinností zhotovitele.
- 8.1.2. Zhotovitel je povinen v souladu s ust. § 2594 z. č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů upozornit objednatele bez zbytečného odkladu na nevhodnou povahu věcí převzatých od objednatele nebo pokynů daných mu objednatelem k provedení díla, jestliže zhotovitel mohl tuto nevhodnost zjistit při vynaložení potřebné odborné péče. V případě, že tak neučiní, odpovídá za vady díla takto vzniklé.
- 8.1.3. Bude-li během provádění díla zjištěna jakákoliv chyba v umístění nebo rozměrech částí díla ve srovnání s technickou normou nebo technickými pokyny výrobce nebo písemnými pokyny zadavatele nebo TDS (uvedenými ve stavebním deníku), je zhotovitel povinen na výzvu objednatele odstranit takové nedostatky na vlastní náklady, a to způsobem stanoveným objednatelem.
- 8.1.4. V den předání staveniště **zajistí zhotovitel informace pro nájemníky** domu o plánovaných opravách včetně kontaktu na odpovědnou osobu, tedy stavbyvedoucího či koordinátora, a předpokládaného harmonogramu stavebních prací, a to formou oznámení, které bude vloženo do schránky každého nájemce. Toto oznámení bude dále vylepeno na nástěnku v domě (a pravidelně aktualizováno v případě poškození), na vstupní dveře domu nebo na jiném vhodném místě, o čemž bude pořízena fotodokumentace, kterou je zhotovitel povinen do 2 dnů od vylepení odeslat na e-mail: podatelna.stred@brno.cz V případě porušení povinnosti informovat nájemce uvedeným způsobem o zahájení prací v domě, má objednatel nárok na uplatnění smluvní pokuty ve výši 10.000,- Kč nebo v případě nedodržení stanoveného harmonogramu odstávky výtahu je zhotovitel povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 15.000,- Kč. V případě nutnosti komunikace s nájemníky bytového domu povede tato jednání stavbyvedoucí či koordinátor nebo jím pověřený zaměstnanec, který musí jednat s nájemníky slušně a věcně.
- 8.1.5. Pracovní doba v pracovních dnech maximálně od 8:00 do 18:00 hod. V těchto dnech mohou probíhat práce se zvýšenou hlučností po nezbytně nutnou dobu, pokud se smluvní strany zápisem do stavebního deníku nedohodnou jinak. Pracovní doba o sobotách, nedělích a svátcích je od 9:00 do 16:00 hod. V těchto dnech nelze provádět žádné práce, které způsobují zvýšenou hlučnost.
- 8.1.6. Na konci každého dne, kdy budou probíhat práce je Zhotovitel povinen zajistit úklid společných prostor v domě v rozsahu dle čl. 8.2.7.
- 8.1.7. Zhotovitel není oprávněn používat výtah v domě k přesunu materiálu. Výtah slouží pouze pro přepravu osob. Osoby používající výtah nesmějí výtahem přesouvat materiál ani výtah znečišťovat.
- 8.1.8. Při stavbě lešení je povinen Zhotovitel zajistit bezpečný provoz v okolí a dostatečné značení v souladu s podmínkami záboru. Lešení musí být opatřeno krycími plachtami, aby byla minimalizována prašnost v okolí stavby. Pokud je nutné zajistit průchod pod lešením, bude průchod dostatečně označen a v noci osvětlen. Musí být zajištěn přístup do všech vstupů v domě. V případě nedodržení stanoveného je zhotovitel povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč.
- 8.1.9. Zhotovitel vč. jeho subdodavatelů nejsou oprávněni v rámci záboru pro zařízení staveniště parkovat osobní automobily (a to ani krátkodobě), ani za tímto účelem požadovat rozsáhlejší zábory veřejných prostranství. Zábory veřejného prostranství slouží pouze pro umístění zařízení staveniště nikoliv pro parkování. Doprava osob nebo materiálu užitkovými a nákladními vozy je možná za předpokladu, že zde vozy stabilně neparkují, ale jsou zde po nezbytně dlouhou dobu k vyložení a naložení materiálu či osob.

Při dlouhodobém přerušení stavby (více než 1 měsíc, obvykle z klimatických důvodů aj.) je zhotovitel povinen na své náklady zmenšit nebo úplně zrušit zábor pro zařízení staveniště tak, aby staveniště bezdůvodně nezabíralo veřejný prostor, dále při přerušení stavby nesmí být místo záboru být nijak znečištěno nebo zde umístěn jakýkoliv odpad, suť apod.

8.2. Dodržování bezpečnosti a hygieny práce

- 8.2.1. Zhotovitel je povinen zajistit při provádění díla dodržení veškerých bezpečnostních opatření (zejména užití ochranných pomůcek) a hygienických opatření a opatření vedoucích k požární ochraně prováděného díla, a to v rozsahu a způsobem stanoveným příslušnými předpisy.
- 8.2.2. Zhotovitel je povinen nejpozději 5 dnů před zahájením prací na staveništi zpracovat a předat objednateli plán bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na staveništi dle požadavků stanovených v §15 odst. 2 zákona č. 309/2006 Sb., pokud je podle tohoto zákona pro danou stavbu vyžadován.
- 8.2.3. Zhotovitel je povinen nejpozději 5 dnů po zveřejnění této smlouvy v Registru smluv hlásit objednateli takové podmínky na staveništi, které mají vliv na přítomnost koordinátora BOZP na staveništi dle zákona č. 309/2006 Sb. a s ním souvisejícími předpisy.
- 8.2.4. V případě, že bude nutné, aby objednatel zajistil činnost koordinátora BOZP, zavazuje se zhotovitel, že na to objednatele upozorní a následně bude dodržovat nařízení koordinátora BOZP.
- 8.2.5. Ve společných prostorách domu nebude zhotovitel skladovat, žádný materiál, nářadí ani jiné věci. Ve společných prostorách domu ani dvoru, nebude skladován žádný vybouraný materiál (suť, trubky, kabely nebo jiné vybourané části stavby). Vybouraný materiál bude ihned po vybourání tříděn a odnášen do kontejneru před domem popř. přímo nakládán na dopravní prostředek a odvážen.
- 8.2.6. V případě provádění bouracích prací musí být přijata taková opatření, která zamezí nebo výrazně sníží prašnost bouracích prací. O těchto opatřeních musí být proveden zápis do stavebního deníku. Není povoleno větrat do společných prostor v domě, aby se nešířil prach v domě.
- 8.2.7. Zhotovitel je povinen zajistit každodenní úklid společných prostor domu (chodby, schodiště, zábradlí, vstupní dveře od bytů, vypínače, schránky, výtah), tak aby každý den po skončení prací byl dům v běžném užitelném stavu. Úklid musí proběhnout minimálně v následujícím rozsahu:
 1. odklizení hrubých nečistot a zametení
 2. mytí 2x mokrou cestou u podlah, schodiště a výtahu
 3. mytí 1x mokrou cestou u zábradlí, klik od dveří, vypínačů, zvonků, schránekO provedení úklidu bude Zhotovitelem pořizována pravidelně fotodokumentace a ukládána na cloudové úložiště.
- 8.2.8. Při provádění prací v obytném prostoru nebo v prostoru určeném k podnikání je nutné zajistit zakrývání všech stávajících nášlapných vrstev, nábytku a jiných věcí, které by mohly být poškozeny nebo znečištěny. Dále zajistit taková opatření, aby se zamezilo nadbytečnému šíření prachu zejména při bouracích pracích. V případě, že dojde k znečištění bytu, je nutné toto nutné znečištění odstranit bezodkladně, v daný den. Provedený úklid potvrdí svým podpisem nájemce daného prostoru nebo zástupce vlastníka objektu do stavebního deníku.
- 8.2.9. Zhotovitel musí zajistit WC pro pracovníky stavby.

8.3. Řízení stavby

- 8.3.1. Zhotovitel a stavbyvedoucí převezme v plném rozsahu odpovědnost za vlastní řízení postupu prací a dodržování předpisů bezpečnosti práce a ochrany zdraví při práci, požárních, ekologických a dalších předpisů
- 8.3.2. Zhotovitel a stavbyvedoucí odpovídá za provádění díla v kvalitě podle obecně platných předpisů a norem.
- 8.3.3. Zhotovitel je v rámci sjednané ceny díla plně zodpovědný za zabezpečení všech přístrojů, nástrojů, prací a dodávek nezbytných k zajištění činností v této smlouvě uvedených, plně odpovídá i za správnost rozměrů a umístění všech částí díla.
- 8.3.4. Zhotovitel odpovídá objednateli a třetím osobám za prokazatelné škody vzniklé

- porušením těchto povinností.
- 8.3.5. Zhotovitel se zavazuje zajistit trvalé vedení stavby autorizovaným technikem (stavbyvedoucím) s příslušným nutným množstvím pracovníků pro kvalitní zajištění výstavby.
- 8.3.6. Zhotovitel je povinen odpady vznikající během provádění díla likvidovat v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., zákon o odpadech, v platném znění a prováděcími předpisy. Zhotovitel o provedené likvidaci odpadu předá objednateli doklady o jeho zlikvidování.
- 8.4. Odpovědnost zhotovitele za škodu a povinnost nahradit škodu
- 8.4.1. Pokud činností zhotovitele dojde ke způsobení škody objednateli nebo třetím osobám z titulu opomenutí, nedbalosti nebo neplněním podmínek vyplývajících ze zákona, technických nebo jiných norem nebo vyplývajících z této smlouvy je zhotovitel povinen bez zbytečného odkladu tuto škodu odstranit a není-li to možné, tak finančně uhradit. Veškeré náklady s tím spojené nese zhotovitel.
- 8.4.2. Zhotovitel odpovídá i za škodu způsobenou činností těch, kteří pro něj dílo provádějí.
- 8.4.3. Zhotovitel odpovídá za škodu způsobenou okolnostmi, které mají původ v povaze strojů, přístrojů nebo jiných věcí, které zhotovitel použil nebo hodlal použít při provádění díla.
- 8.4.4. Zhotovitel a stavbyvedoucí odpovídá za rozsah, kvalitu prací a dodávek dle obsahu této smlouvy a platných ČSN a právních předpisů upravujících provádění díla.
- 8.5. Férové podmínky v dodavatelském řetězci
- Zhotovitel se zavazuje v rámci plnění této veřejné zakázky zajistit plnění veškerých povinností vyplývajících z právních předpisů České republiky, zejména pak z oblasti pracovněprávních předpisů; zajistit legální zaměstnávání, férové a důstojné pracovní podmínky a odpovídající úroveň bezpečnosti práce pro všechny osoby, které se budou na plnění předmětu této veřejné zakázky a plnění těchto povinností zajistit i u svých poddodavatelů. Objednatel je oprávněn plnění těchto povinností kdykoliv kontrolovat, a to i bez předchozího ohlášení zhotoviteli. Je-li k provedení kontroly potřeba předložení dokumentů, zavazuje se zhotovitel k jejich předložení nejpozději do 2 pracovních dnů od doručení výzvy objednatele

9. Předání a převzetí díla

- 9.1. U modernizace výtahu se za dokončené dílo považuje výtah uvedený do provozu.
- 9.2. Protokol o předání a převzetí díla
- Předávací řízení a předání požadovaných dokumentů organizuje a zajišťuje stavbyvedoucí. O průběhu předávacího a převjímacího řízení pořídí objednatel (TDS) zápis (protokol). Součástí předání díla bude rovněž předání veškerých dokladů požadovaných touto smlouvou, PD skutečného provedení (zejména u skrytých instalací), písemné prohlášení o shodě, atesty, revize, zkoušky, návody na užívání a údržbu, doklady o uložení odpadů, fotodokumentace na datovém nosiči, zápis o spotřebovaných energiích, originál stavebního deníku apod. Nedodání některého z dokladů je považováno za nedodělek.
- 9.2.1. O průběhu předávacího a převjímacího řízení pořídí objednatel (TDS) zápis (protokol). Součástí předání díla bude zejména předání kompletní dokladové části díla požadované touto smlouvou ve dvou vyhotoveních v listinné podobě:
- jeden výtisk stavebního deníku, popř. uložení na cloudové úložiště, včetně fotodokumentace dle čl. 7.1.9.
 - fotodokumentace průběhu stavby a dokladovou část předání díla na datovém nosiči (cloudové úložiště),
 - zápis o spotřebovaných energiích,
 - doklad o protiskluznosti podlah,
 - návod k údržbě a obsluze výtahu,
 - zápisy z jednání s NPÚ, OPP MMB (v případě, že proběhne)
 - prohlášení, ujištění o shodě na celou stavbu,

- prohlášení stavbyvedoucího o provedení díla,
- doklady o likvidaci odpadů
- protokol o kontrole kvality dle odstavce 2.3.2. smlouvy
- pravomocné kolaudační rozhodnutí

a dále bude předáno:

- projektovou dokumentaci skutečného provedení, ve formátu dwg a pdf
- statický návrh
- posouzení výtahu

Nedodání některého z výše uvedených dokladů je považováno za nedodělek.

9.2.2. Obsahuje-li dílo, které je předmětem předání a převzetí, vady nebo nedodělky, které nebrání řádnému užívání, **musí protokol obsahovat i:**

- **soupis zjištěných vad a nedodělků a závazný termín jejich odstranění**
- dohodu o způsobu a termínech jejich odstranění, popřípadě o jiném způsobu narovnání (sleva z ceny díla apod.)
- dohodu o zpřístupnění díla nebo jeho částí zhotoviteli za účelem odstranění vad nebo nedodělků

9.2.3. V případě, že objednatel odmítá dílo převzít, uvede v protokolu o předání a převzetí díla i důvody, pro které odmítá dílo převzít.

9.2.4. Objednatel je oprávněn při přejímacím a předávacím řízení požadovat provedení dalších dodatečných zkoušek včetně zdůvodnění proč je požaduje a s uvedením termínu do kdy je požaduje provést. Tento požadavek však není důvodem k odmítnutí převzetí díla.

9.2.5. Objednatel může převzít jen dílo, které je schopno řádného užívání.

10. Záruka za jakost díla

10.1. Odpovědnost za vady díla

10.1.1. Zhotovitel se zavazuje, že dílo bude mít nejméně po celou dobu záruční doby vlastnosti stanovené v právních předpisech, technických normách a předpisech, které se na provedení díla vztahují, jinak vlastnosti a jakost odpovídající účelu smlouvy.

10.1.2. Zhotovitel odpovídá za vady, jež má dílo v době jeho předání a dále odpovídá za vady díla zjištěné v záruční době.

10.1.3. Záruční lhůta na stavební práce je stanovena v délce 60 měsíců ode dne předání a převzetí díla. Veškeré dodávky strojů, zařízení, technologie, předměty postupné spotřeby mají záruku shodnou se zárukou poskytovanou výrobcem, nejméně však 24 měsíců.

10.1.4. Záruční lhůta neběží po dobu, po kterou objednatel nemohl předmět díla užívat pro vady díla, za které zhotovitel odpovídá.

10.1.5. Pro ty části díla, které byly v důsledku oprávněné reklamace objednatele zhotovitelem opraveny, běží záruční lhůta opětovně od počátku ode dne provedení reklamační opravy.

10.2. Podmínky odstranění reklamovaných vad

10.2.1. Vady vzniklé v průběhu záruční doby uplatní objednatel u zhotovitele písemně, přičemž v reklamaci vadu popíše a uvede požadovaný způsob jejího odstranění. Objednatel je vždy oprávněn požadovat odstranění vady opravou, jde-li o vadu opravitelnou, není-li to možné, je oprávněn požadovat odstranění vady nahrazením novou bezvadnou věcí (plněním) nebo požadovat přiměřenou slevu ze sjednané ceny.

10.2.2. Zhotovitel je povinen nejpozději do 5ti dnů po obdržení písemné reklamace písemně oznámit objednateli zda reklamaci uznává či neuznává. Pokud tak neučiní, má se za to, že reklamaci objednatele uznává. Vždy však musí písemně sdělit, v jakém termínu nastoupí k odstranění vad(y). Tento termín nesmí být delší než 10 dnů ode dne obdržení reklamace, a to bez ohledu na to zda zhotovitel reklamaci uznává či neuznává. V případě, že zhotovitel reklamaci neuznává, uvede

- v písemném sdělení důvody.
- 10.2.3. Nenastoupí-li zhotovitel k odstranění reklamované vady ve sjednané lhůtě je objednatel oprávněn pověřit odstraněním vady jinou odbornou právnickou nebo fyzickou osobu. Veškeré takto vzniklé náklady uhradí objednateli zhotovitel. Tímto se zhotovitel nezbavuje odpovědnosti za dílo jako celek ani jeho jednotlivých částí.
 - 10.2.4. Jestliže objednatel v reklamaci výslovně uvede, že se jedná o havárii, je zhotovitel povinen nastoupit a zahájit odstraňování vady (havárie) nejpozději do 48 hod po obdržení reklamace (oznámení).
 - 10.2.5. Uplatněním práv ze záruky za jakost nejsou dotčena práva objednatele na uhrazení smluvní pokuty a náhradu škody související s vadným plněním.

11. Smluvní pokuty

- 11.1. Smluvní pokuty za neplnění dohodnutých termínů
 - 11.1.1. Pokud bude zhotovitel v prodlení proti termínu **zahájení díla** dle čl. 3.1.1. této smlouvy, je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč za každý i započatý den prodlení. Prodlení zhotovitele proti termínu zahájení díla sjednaného dle této smlouvy delší jak třicet dnů se považuje za podstatné porušení smlouvy.
 - 11.1.2. Pokud bude zhotovitel v prodlení proti termínu **předání díla** dle čl. 3.2. této smlouvy, je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý i započatý den prodlení.
 - 11.1.3. Prodlení zhotovitele proti termínu předání díla sjednaného dle čl. 3.2.1. této smlouvy delší jak třicet dnů se považuje za podstatné porušení smlouvy.
 - 11.1.4. Pokud zhotovitel nenastoupí do pěti dnů od termínu předání díla k **odstraňování vad či nedodělků** uvedených v protokolu o předání a převzetí díla, je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč za každý nedodělek či vadu, na jejichž odstraňování nenastoupil ve sjednaném termínu, a za každý den prodlení.
 - 11.1.5. Pokud zhotovitel **neodstraní nedodělky či vady** uvedené v protokolu o předání a převzetí díla v dohodnutém termínu, zaplatí objednateli smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč za každý nedodělek či vadu, u nichž je v prodlení a za každý den prodlení.
 - 11.1.6. Pokud zhotovitel nepředá objednateli **všechny dokumenty** dle článku 9.2. této smlouvy, je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč za porušení této povinnosti.
 - 11.1.7. Pokud zhotovitel nepovede **stavební deník** dle čl. 7.1. této smlouvy, je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každé porušení povinnosti zhotovitele. Opakované porušení povinností zhotovitele v uvedených článcích je podstatným porušením smlouvy. Pokud zhotovitel nebude pořizovat pravidelně fotodokumentaci ze stavby dle čl. 7.1.3. a 7.1.4. této smlouvy, je povinen objednateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každé zjištěné porušení. O tom bude proveden zápis do stavebního deníku.
 - 11.1.8. Pokud Zhotovitel nedodrží termíny uvedené v čl. 5.2.2. této smlouvy o dílo, je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každé takové porušení.
 - 11.1.9. Smluvní pokutu sjednanou v čl. 11.1.2. není zhotovitel povinen hradit v případě, že se úspěšně dovolal vyšší moci.
 - 11.1.10. Pokud Objednatel zjistí, že dochází k porušování čl. 5.6. nebo 8.5. této smlouvy, je Zhotovitel povinen uhradit Objednateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každé takové porušení. Opakované porušení ustanovení těchto článků je považováno za podstatné porušení této smlouvy.
 - 11.1.11. Nedodrží-li Zhotovitel pokyny Objednatele (nebo TDS) odsouhlasené na stavbě zhotovitelem (za odsouhlasený pokyn se považuje takový, který je zapsán ve stavebním deníku a stavbyvedoucí zhotovitele jej podepíše bez opodstatněných výhrad), je Zhotovitel povinen zaplatit Objednateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý nedodržení pokyn.

- 11.1.12. V případě, že Zhotovitel nepředloží při předání díla jím nebo jeho poddodavatelem podepsanou Servisní smlouvu má Objednatel nárok na smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč
- 11.2. **Sankce za neodstranění reklamovaných vad**
- 11.2.1. Pokud zhotovitel nenastoupí ve sjednaném termínu, nejpozději však ve lhůtě do 10 dnů ode dne obdržení reklamace objednatele k odstraňování reklamované vady (případně vad), je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč za každou reklamovanou vadu, na jejíž odstraňování nenastoupil ve sjednaném termínu a za každý den prodlení.
- 11.2.2. Pokud zhotovitel neodstraní reklamovanou vadu ve sjednaném termínu, je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč za každou reklamovanou vadu, u níž je v prodlení a za každý den prodlení.
- 11.2.3. Označil-li objednatel v reklamaci, že se jedná o vadu, která brání řádnému užívání díla, případně hrozí nebezpečí škody velkého rozsahu (havárie), sjednávají obě smluvní strany smluvní pokuty v dvojnásobné výši.
- 11.3. **Úrok z prodlení a majetkové sankce za prodlení s úhradou**
- 11.3.1. Pokud bude objednatel v prodlení s úhradou faktury proti sjednanému termínu je povinen zaplatit zhotoviteli úrok z prodlení v zákonné výši z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
- 11.4. **Sankce za porušení sjednaných povinností**
- 11.4.1. V případě porušení jakékoli povinnosti Zhotovitele stanovené v odstavcích v čl. 8.2. (*dodržování bezpečnosti práce*), dále v odst. 8.1.5, 8.1.6, 8.1.7. této smlouvy (*podmínky provádění díla*), je zhotovitel povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každé jednotlivé porušení povinnosti zhotovitele zjištěné zástupcem Objednatele nebo TDS. O takovéto smluvní pokutě bude proveden zápis do stavebního deníku.
- 11.5. **Sankce za porušení povinnosti mlčenlivosti**
- V případě že zhotovitel nedodrží povinnost mlčenlivosti podle ustanovení 18.6. této smlouvy, je povinen uhradit objednateli smluvní pokutu ve výši 20 000,-Kč z ceny díla. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo objednatele na náhradu škody způsobené poručením povinnosti mlčenlivosti.
- 11.6. **Další ujednání**
- 11.6.1. Vznikem povinnosti hradit smluvní pokutu nebo úrok z prodlení nebo jejich zaplacením není dotčen nárok na náhradu škody, náhrada škody není výší smluvní pokuty omezena, smluvní pokuty a úroky z prodlení se do náhrady škody nezapočítávají.
- 11.6.2. Smluvní pokuty (sankce) uvedené v této smlouvě jsou platné ode dne doručení písemné výzvy zhotoviteli na e-mail nebo adresu uvedenou v záhlaví smlouvy. Za písemnou výzvu se též považuje zápis zástupce objednatele nebo TDS do stavebního deníku.
Smluvní pokuty je objednatel oprávněn započíst proti pohledávce zhotovitele a naopak.
Objednatel je také oprávněn použít na úhradu nezaplacených smluvních pokut zádržné (dle odst. 5.3 této smlouvy).

12. Vlastnictví díla a nebezpečí škody na díle

- 12.1. **Vlastnictví díla**
- 12.1.1. Vlastníkem zhotovovaného díla je od počátku objednatel.
- 12.2. **Nebezpečí škody na díle**
- 12.2.1. Nebezpečí škody nebo zničení stavby nese v souladu s ustanovením § 2624 občanského zákoníku až do jejího předání zhotovitel.

13. Pojištění díla

13.1. Pojištění zhotovitele

- 13.1.1. Zhotovitel je povinen být pojištěn proti škodám způsobeným jeho činností včetně možných škod pracovníků zhotovitele, a to až do výše ceny díla. Kopii pojistného certifikátu je zhotovitel povinen předložit objednateli na vyžádání.
- 13.1.2. Náklady na pojištění nese zhotovitel a má je zahrnuty ve sjednané ceně.

14. Vyšší moc

14.1. Definice vyšší moci

- 14.1.1. Za vyšší moc se pro účely této smlouvy považují okolnosti mající vliv na dílo, které nejsou závislé na smluvních stranách a které smluvní strany nemohou ovlivnit. Jedná se např. o válku, mobilizaci, povstání, živelné pohromy apod.
- 14.1.2. Za vyšší moc se nepovažují:
 - a. nepříznivé povětrnostní a klimatické podmínky,
 - b. události nebo skutečnosti, které byly objednateli nebo zhotoviteli známy před podpisem této smlouvy,
 - c. jakékoliv změny obecně závazných právních předpisů a technických norem,
 - d. nečinnost státních orgánů,
 - e. jakékoliv nové obecně závazné právní předpisy nebo technické normy.

14.2. Práva a povinnosti při vzniku vyšší moci

- 14.2.1. Pokud se provedení předmětu díla za sjednaných podmínek stane nemožným v důsledku vzniku vyšší moci, která nastane po podpisu této smlouvy, strana, která se bude chtít na vyšší moc odvolat, požádá druhou stranu o úpravu smlouvy ve vztahu k předmětu, ceně a době plnění. Pokud nedojde k dohodě, má strana, která se důvodně odvolala na vyšší moc, právo odstoupit od smlouvy. Účinnost odstoupení nastává v tomto případě dnem doručení oznámení o odstoupení druhé smluvní straně.

15. Odstoupení od smlouvy

- 15.1. Objednatel i zhotovitel jsou oprávněni odstoupit od smlouvy v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku nebo v případě podstatného porušení této smlouvy. Při odstoupení smlouvy jsou smluvní strany povinny se navzájem vypořádat.

16. Změna smlouvy

16.1. Forma změny smlouvy

- 16.1.1. Jakákoliv změna smlouvy musí mít písemnou formu a musí být podepsána osobami oprávněnými za objednatele a zhotovitele jednat a podepisovat nebo osobami jimi zmocněnými.
- 16.1.2. Změny smlouvy se sjednávají jako dodatek ke smlouvě s číselným označením podle pořadového čísla příslušné změny smlouvy.

17. Zpracování osobních údajů

- 17.1. V souvislosti s touto smlouvou dochází ke zpracování osobních údajů uvedených v této smlouvě, a to na základě čl. 6 odst. 1 písm. b) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č.2016/679 a v souladu se zák. č. 110/2019 Sb. o zpracování osobních údajů (dále jen „GDPR“). Jde o zpracování nezbytné pro plnění smlouvy. Jde o zákonný požadavek, bez kterého není možné smlouvu uzavřít, neboť by nebyly dostatečně identifikovány smluvní strany.
- 17.2. Správcem osobních údajů je statutární město Brno, městská část Brno-střed. Aktuální informace o pověřenci pro ochranu osobních údajů a kontaktní údaje na něj lze najít na webových stránkách Úřadu městské části Brno-střed. V okamžiku podpisu této smlouvy jde o JUDr. Iva Kuckirová, advokátka, se sídlem Obřanská 915/101a, Brno, telefon: +420 606 789 717, e-mail: advokat@kklegal.cz.

- 17.3. Správce deklaruje, že nebude předávat osobní údaje do třetích zemí nebo mezinárodních organizací. Nedochází rovněž k žádnému automatizovanému zpracování ani profilování.
- 17.4. Osobní údaje budou zpracovávány po dobu trvání smlouvy. Může ovšem dojít k dalšímu zpracovávání z důvodu oprávněného zájmu, který spočívá ve výkonu práv plynoucích z této smlouvy (např. v případě soudního sporu), popř. v souvislosti se zadávacím řízením. V takovém případě budou osobní údaje uchovávány po dobu nezbytně nutnou (po dobu soudního sporu, po dobu, kterou zvláštní právní předpis stanoví pro archivaci zadávací dokumentace).

18. Závěrečná ujednání

- 18.1. Tato smlouva je vyhotovena v 3 stejnopisech, z nichž 2 obdrží objednatel a 1 zhotovitel.
- 18.2. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva, včetně jejích případných změn a dodatků, bude uveřejněna podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) v registru smluv, vyjma údajů, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje a obchodní tajemství.
- 18.3. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že tato smlouva, včetně jejích případných změn, bude zveřejněna na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, vyjma informací uvedených v § 7 - § 11 zákona. Veškeré údaje, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje, obchodní tajemství, aj. budou anonymizovány.
- 18.4. Zhotovitel prohlašuje, že neporušuje etické principy, principy společenské odpovědnosti a základní lidská práva.
- 18.5. Nedílnou součástí této smlouvy je:
příloha č. 1 – Podklad k zakázce Botanická 23
- 18.6. S údaji týkajícími se této smlouvy a jejího plnění bude zhotovitel zacházet šetrně a zachovávat o nich mlčenlivost, ledaže by byl této povinnosti výslovně zproštěn objednavatelem či na základě zákona. Zhotovitel je povinen držet se po dobu realizace díla, jakož i v průběhu přípravy a provádění stavby a jejího uvádění do provozu, veškerých vlastních podnikatelských aktivit to i ve spojení s třetími osobami, jimiž by mohl ohrozit oprávněné zájmy objednatele, být s těmito zájmy ve střetu, popřípadě neoprávněně zvýhodnit sebe nebo třetí osoby.
- 18.7. Smluvní strany prohlašují, že se podmínkami této smlouvy na základě vzájemné dohody řídily již ode dne jejího podpisu a veškerá svá vzájemná plnění poskytnutá ode dne podpisu této smlouvy do dne nabytí účinnosti této smlouvy považují za plnění poskytnutá podle této smlouvy.

19. Doložka schválení

dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích.

Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou MČ Brno-střed dne 11.08.2025, usnesením RMČ/2025/119/33.

V Brně dne: 16.9.23025

Brně dne: 16.9.2025

Za objednatele

Za zhotovitele

Poklady k zakázce - Botanická 23 - Zateplení dvorní fasády, výměna výplní otvorů a výtahu

Předmětem bude zateplení dvorní fasády a výplní otvorů na Botanické 818/23. Architektonické řešení stavby vychází z rozsahu stavebních prací na stávajícím objektu, jedná se o výměnu kastlových oken ve dvoře, opravu balkónů, opravu dvorní fasády včetně zateplení a výměnu prosklené stěny výtahové šachty včetně výměnu výtahu.

Konstrukční a materiálové řešení

Okna a balkónové dveře budou vyměněna za plastová, balkony budou opatřeny novým zábradlím a novou pochůzí skladbou. Zateplení dvorní fasády bude s ohledem na požární bezpečnost provedeno z nehořlavých materiálů – minerální vlna. Technologie výtahu bude kompletně vyměněna za novou.

Požadavky na výplně

- Prosklená stěna výtahu bude vyměněna za novou s izolačními dvojskly.
- Nutno zohlednit těsnost výplně (průvzdušnost) vzhledem k výšce budovy.
- Výplň otvoru bude vybavena všemi trvale pružnými těsněními po celém obvodu.
- V ceně dodávky bude jedno seřízení všech oken po cca 3 měsících na výzvu objednatele.
- Výroba výplní otvorů a jejich konečný počet bude stanoven při zaměřování, nejasnosti budou konzultovány s objednatelem. Bude zaměřena každá výplň zvlášť. Výrobní dokumentace bude odsouhlasena objednatelem před zahájením výroby výplní otvorů.
- V ceně dodávky bude vybourání stávající výplně, jeho demontáž, roztřídění na jednotlivé materiály a likvidace u osob k této činnosti oprávněných. Součástí dodávky bude ošetření a zapravení případných mírně klenutých nadpraží - ocelové nosníky pak budou součástí dodávky. Tyto práce nutno kalkulovat s ohledem na předpokládaný rozsah prací.
- Nutno při zaměřování zohlednit otevírání výplní, které jsou vzájemně zrcadlově obrácené.
- Dodávka bez žaluzií.
- S objednatelem budou probrány případné individuální požadavky obyvatelů bytů.
- Připojovací spára bude splňovat požadavek ČSN 73 0540-2:2007 bodu 7.1.2 na těsnost. Z vnější strany bude provedeno těsně proti hnanému dešti a zároveň difuzně otevřené, z vnitřní strany parotěsně na vyrovnaný a penetrovaný podklad, oboje po celém obvodu otvoru. Prostor mezi rámem a ostěním bude zcela vyplněn PU pěnou Jiné řešení nebude akceptováno. Koncepti použití parotěsných a difuzně otevřených pásek zvolit s ohledem na specifika předmětné stávající konstrukce a s ohledem k předpokládanému způsobu zapravení.
- Před zednickým zapravením bude zástupcem objednatele přebráno osazení oken a zkontrolována připojovací spára.
- Dodávka včetně vnějšího a vnitřního zednického zapravení a výmalby. V případě balkonových dveří bude korektně zapravena podlaha a vnější povrch parapetu, sporné body a nejasnosti nutno řešit s objednatelem.
- **Uživatelům bytů budou rozdány informační letáky o změně užívání bytu - pokyny k větrání místnosti a ošetřování výplní. Informační letáky budou předány proti podpisu**

Vnitřní dřevotřískové parapety v barvě rámu, s voděodolným povrchem, s minimálním přesahem přes povrch stěny pod oknem, aby bylo umožněno proudění teplého vzduchu z otopného tělesa k okenní výplni. Nutno zohlednit různé šířky zdíva (vnitřního parapetu).

- Všechny akustické a tepelné izolační parametry nutno dokladovat (akreditované zkušebny a platné metodiky platné pro Českou republiku), okno bude opatřeno platným CE štítkem!
- Nutno splnit případné požadavky NPU, bude provedena fotodokumentace stávajících prvků a v kopii předána investorovi
- V průběhu stavby bude pořizována průběžně fotodokumentace.
- Nutno zohlednit přítomnost kouřovodu od případného plynového přímotopu pod oknem s ohledem na případně namáhání výplně.
- Statiku rámu a křídla nutno zohlednit vzhledem k rozměrům otvoru, typu zasklení, očekávanému způsobu a frekvenci používání. U větších rozměrů nutno vnitřní sklo nahradit speciální folií.
- Balkónové dveře budou vyztuženy dělicí příčkou v úrovni parapetu vedlejšího okna.
- Nutno sladit kovový povrch lišt, kování, klíček na dřevěných oknech a balkonových dveřích, druh povrchu bude **upřesněn s objednatelem**.
- Konečné parametry a tvar výplní otvorů, zejména způsob otvírání budou před výrobou schváleny objednatelem
- Bude koordinováno s případnými pracemi na fasádě, především co se týče napojení oplechování parapetu a napojení omítky na rám - bude provedeno dilatačně tak, aby nevznikla prasklina mezi rámem a omítkou ostění (nadpraží).
- Při výměně kastlových oken za plastová (v silných zdech) by se mělo teplotní pole detailu z vnější strany upravit blokem tepelné izolace, jinak může na vnitřní straně docházet ke kondenzaci

ULIČNÍ FASÁDA

Hlavní vstup do objektu je opatřen ocelovými dvoukřídlovými dveřmi a bude provedena jejich výměna za nové hliníkové. Samozavírač: ramínkový (ne lištový), nastavitelný koncový doklap, s automatickou regulací teplotních změn, bude umístěn ze strany interiéru, a to tak, aby bylo umožněno plné otevření dveří. Musí být zajištěno napojení na elektrického domovního vrátného.

DVORNÍ FASÁDA

Nové otvorové výplně

Přípravné práce

Zajištění nadpraží: Je možnost předpokládat výjimečně výskyt klenutých nadpraží, které bude nejspíše nutné po odstranění kastlových oken vyztuzit. Předběžně se navrhuje použití 2 ks L profilu pro každé okno o dimenzi 60/60/4 navzájem propojené, skutečný rozsah bude stanoven statikem po odstranění omítky.

Bourací a přípravné práce

Stávající dřevěná bytová kastlová okna budou kompletně odstraněna, včetně pomocných konstrukcí (případné kotvící kovové profily). Odstraní se také vnitřní parapety. Okno bude rozebráno a dle jednotlivých hmot roztrženo a zlikvidováno. Tyto práce je nutno kalkulovat s dostatečnou rezervou v rámci dodávky okenních výplní. Platí poznámka o vyztužení klenutého nadpraží výše.

U balkonových oken těsně přiléhajících k lomení dvorní fasády je nutno počítat s drobnou úpravou ostění, aby mohl být umístěn zateplovací systém. Řešením může být použití rozšiřovacích profilů nebo dozdní této části ostění (jedná se o 7 balkonových sestav a 1 okno v přízemí). Je nutné počítat s případnými dozdvídkami pod okny u balkonových sestav pro osazení nových parapetů.

Nová plastová okna

Jedná se o výplně otvorů ve dvorní fasádě a vstupní dveře do sklepa. Budou osazeny nové výplně z plastových profilů se standardním izolačním dvojsklem 4-16-4 (pokud není požadováno lepené sklo).

Nové okenní výplně budou z plastových profilů se zachováním velikosti, členění, typu otevírání a barevnosti. Dodávka včetně zednického zapravení. Parametry oken a dveří včetně barevnosti budou schváleny investorem před zadáním do výroby. Před zahájením výroby je nutné zaměřit výplně a dohodnout jednotný rozměr. Nutné započítat zapravení vnitřních ostění oken a balkónových dveří. Venkovní parapet titanzink. plech tl. 0.7mm, R.S. bude upřesněno dle osazení oken. Vnitřní parapety oken budou z DTD parapetních desek.

Bude zachováno stávající členění výplní.

Prosklená stěna výtahu

Prosklená stěna výtahu bude kompletně nahrazena stěnou z hliníkových profilů š. 50mm s pevným zasklením. Zasklení izolační dvojsklo (čiré). Povrchová úprava, barva RAL. Její výměnu provést současně ideálně s modernizací výtahu, jelikož tvoří výtahovou šachtu. V ideálním případě, ještě před provedením zateplení fasády. Při návrhu nové prosklené stěny bude nutné statické posouzení navrženého řešení.

Náhrada vnějších otvorových výplní

Přesnější požadavky jsou uvedeny na samostatném výpisu otevíravosti, budou přizpůsobeny skutečné dispozici v bytu, aby nebyl umožněn přístup do všech bytů. Bude zachováno členění výplní, barevnost i způsob otevírání.

Nový vstup do sklepa

Stávající dveře na dvůr budou vyměněny za nové plastové. Bude opraveno ostění včetně schodu a škrabadla (nově vybetonovat). Chodby ve sklepech budou opraveny, nesoudržné omítky budou odstraněny a nahrazeny novými, tak aby nebylo patrné napojení těchto omítek.

Výmalba

Veškeré společné prostory (schodiště, chodby, sklepy) budou nově vymalovány a to minimálně ve dvou vrstvách.

Větrání

Ve výplních do kuchyní (s případným plynovým spotřebičem, který spaluje vzduch z místnosti) bude do konstrukce přidán prvek pro zajištění přívodu čerstvého vzduchu bez ovlivnění uživatelem bytu.

Oprava balkónů

Stávající balkony: při vizuální prohlídce se jeví částečné narušení konstrukce balkónu (lokální opady budou opraveny v rámci opravy fasády). Při postavení lešení bude statikem posouzen stav nosných konstrukcí a na základě těchto závěrů bude rozhodnuto dále. Z hlediska udržovacích oprav se musí počítat s výměnou zábradlí, provedení nového okapového plechu, provedení hydroizolační stěrky a nové dlažby s protiskluzovou úpravou vč. soklu (po předchozí domluvě s investorem). Skleněné výplně, ze kterých je tvořena kce zábradlí budou nahrazeny fasádním systémem Cetris. Počítá se zachováním držáků na prádlo (v novém provedení dle požadavku investora).

Stříšky: Nad balkony v posledním podlaží budou odstraněny stávající stříšky a budou dodány nové stříšky z hliníkové nosné konstrukce a stříškou z polykarbonátu - vzhled bude konzultován a odsouhlasen zástupcem investora.

Zateplení

Příprava podkladu pro zateplení

Omítka: Budou odstraněny všechny nestabilní kusy omítek, proškrábána zvětralá zdící malta do hloubky cca 20 mm. Předpokládá se odstranění 20%. Cihelné zdivo i stávající ponechávaná omítka budou celoplošně opatřeny zpevňujícím systémovým silikátovým roztokem z portfolia výrobce omítkových směsí.

Hromosvod: Stávající hromosvod (svislé vedení) bude demontováno, nové bude připevněno k opravené fasádě. Zhodnotí se stav vodiče, může být případně použit znovu (pravděpodobně se však při demontáži poškodí). Proveďte se přeměření uzemnění. Po skončení montáže je nutné provést výchozí revizi. Během realizace (demontáže a montáže nového) musí být soustava vždy částečně funkční.

Dešťové svody: Budou dočasně demontovány plechové svislé svody, střecha však musí být provizorně odvodňována v průběhu stavby např. korugovaným potrubím. Stávající kusy budou zachovány, nicméně zkontrolovány! V případě jejich výměny budou nahrazeny plechovými kusy s litinovými lapači nečistot s napojením na podzemní část kanalizace. Bude provedeno nové napojení - osazení gajgru. Oplechování parapetu, říms apod.: Veškeré oplechování a klempířské prvky budou odstraněny včetně pomocných kovových prvků. Podklad bude zkontrolován, sanován. Týká se i klempířských prvků na střeše (podokapové a nástřešní žlaby).

ETICS-Zateplení neprosvitného obvodového pláště ve dvoře

Výběr výrobku: Technik vybraného výrobce ETICS se seznámí s navrženým řešením, závazně navrhne vhodný systém z portfolia výrobce, zohlední technické parametry stávající konstrukce, vhodnost a způsob kotvení, fyzikálně chemické okolnosti, vlhkostní chování objektu s ohledem na zamýšlený výrobek. Požadavek projektanta je na požární odolnost výrobku, kdy je požadován nehořlavý materiál stupně A1 (minerální vlákna) - vyjma soklu (v části sklepů).

Poznámka projektanta k navrženému standardu: ETICS je navržen ve vyšším standardu, výrobek splňující dále uvedené parametry bude mít delší životnost při zachování jeho plné funkčnosti. Případné snížení standardu je možné písemným prohlášením investora při jeho současném poučení ze strany prováděcí firmy o možných rizicích s tím spojených. Nastavení kvalitativní úrovně ETICS: Objekt bude zateplen vnějším tepelně izolačním kompozitním systémem kvalitativní třídy „A“ (ETICS) s evropským průkazem shody vydaným EOTA. Realizace zateplení a její návrh musí vycházet z ČSN 73 2901:2005 Provedení vnějších tepelně izolačních kompozitních systémů (ETICS)". Dále bude ETICS v souladu s technologickým předpisem výrobce systému a technickými a bezpečnostními listy jednotlivých materiálu a komponent. Montáž bude provedena odborně zaškolenou realizační firmou, která doloží osvědčení o zaškolení od dodavatele systému. Budou použity všechny napojovací, dilatační a jiné lišty, které jsou součástí systému. Pro ETICS bude použit jen certifikovaný izolant ze systému výrobce zateplovacího systému.

Ostění, nadpraží a parapety oken, zatepl. v tl. 30 mm. Hlavní izolant dvorní fasády v tl. 120 mm Sokl (v části sklepů) XPS v tl. 60 mm.

PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE:

Jedná se o návrh výtahu pro dům Botanická 23

Stávající konstrukce dotčené stavbou budou opraveny.

Součástí dodávky bude zajištění veškerých potřebných vyjádření a povolení nutných pro provedení a zprovoznění díla včetně projektové dokumentace nutné pro stavební ohlášení. Práce budou probíhat za běžného provozu a obydlení, nepočítá se s vyklizením žádných prostor domu.

Veškeré práce a dodávky budou navrženy a provedeny v souladu s platnou legislativou.

Součástí zakázky je i zajištění potřebného navýšení příkonu elektrické energie. Výtah bude napájen ze společné spotřeby domu a jeho odběr bude měřen podružným elektroměrem. Nástupiště budou osvětlena dle platných norem a legislativy.

Bude proveden průzkum dna výtahové šachty v souvislosti s vlhkostí, případně bude provedeno odizolování.

Veškeré nové rozvody budou vedeny skrytě pod omítkami.

Veškeré stěny dotčené stavbou budou zapraveny a následně vymalovány v nutném rozsahu (uceleném celku).

Schválení kompletní dokumentace OISBD ÚMČ Brno-střed.

Pasportizace – orientační zaměření prostor je v příloze.

Požadované parametry výtahu a šachty:

- 8 nástupních stanic
- přeprava min. 4 osoby/1 osoba + kočárek
- šachetní dveře plně automatické, nebo případně ruční (dle možností)
- dopravní rychlost výtahu min. 1m/s
- akustická i optická signalizace polohová i směrová v kabině (hlasové oznámení čísla stanice)
- polohová i směrová signalizace v nástupištích
- indukční smyčka pro neslyšící v kabině
- tlačítka ve výtahu i ve stanici s popisem pro nevidomé (braillovo písmo)
- ovládací panely a tlačítka provedení odolné proti vandalismu
- nouzové spojení přes mobilní bránu vč. SIM karty a uvedení do provozu
- vizuální vlastnosti: provedení interiéru – nerez, sklápěcí sedačka, zrcadlo, madlo, osvětlení kabiny, podlaha v odstínu šedé

PROVÁDĚNÍ STAVBY

Práce budou probíhat ve fungujících bytových i nebytových prostorách. Je nutné při případném dočasném omezení v těchto prostorách zajistit možnost jejich bezproblémového provozu.

Zajištění dokladové části díla, zajištění souhlasných stanovisek dotčených orgánů k užívání díla (objednatel poskytne nezbytnou součinnost).

Budou provedeny veškeré nutné zkoušky a revize pro uvedení výtahu do provozu.

Odkaz na virtuální prohlídku domu:

<https://kuula.co/share/collection/7X0g2?logo=1&info=0&logosize=120&fs=1&vr=1&sd=1&gyro=0&initload=0&thumbs=1>