

Č. smlouvy Objednatele: 174/2026

**SMLOUVA O VÝKONU ČINNOSTÍ  
TECHNICKÉHO DOZORU STAVEBNÍKA**

uzavřená podle ustanovení § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku  
ve znění pozdějších předpisů

**I.  
Smluvní strany**

**Název:** Check Build s.r.o.

**Zastoupený:** Michalis Charalambidis, jednatel

**Sídlo:** Vranovská 768/95, 614 00 Brno-Husovice

**IČ:** 07344058

**DIČ:** CZ07344058



a

**Název:** Město Pohořelice

**Zastoupený:** Bc. Miroslav Novák, DiS, starosta

**Sídlo:** Vídeňská 699, 691 23 Pohořelice

**IČ:** 00283509



**II.  
Předmět smlouvy**

1. Dodavatel se zavazuje provést pro objednatele dílo „**MŠ Pohořelice – vjezd, parkoviště**“ podle projektové dokumentace nazvané „MŠ Pohořelice – vjezd, parkoviště, objekt údržby“, 10/2023, zpracované společností VIAT, s.r.o., se sídlem Lidická 700/19602 00 Brno, IČO: 05705398, zastoupené projektantem Ing. Petrem Guňkou, autorizace ČKAIT č. 1103866 (dále jen „dílo“) a dohlížení nad jejich prováděním prostřednictvím výkonu činností technického dozoru stavebníka, mimo jiné ve smyslu § 152 odst. 4 zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon (dále jen „TDS“), dosažení dokončení stavby ve formě předání díla zhotovitelem stavby Objednateli bez vad a nedodělků předávacím protokolem podle podmínek uzavřené smlouvy o

dílo se zhotovitelem stavby (dále jen „SoD“), to vše v souladu se stavebním zákonem, projektovou dokumentací (dále jen „PD“) a v souladu s podmínkami této smlouvy.

2. Za výkon činnosti TDS se považují tyto činnosti:

- a) seznámení se s poskytnutými podklady, podle kterých se připravuje provádění uvedené stavby, obzvláště s projektovou dokumentací, s obsahem smluv, harmonogramu a s obsahem stavebního povolení, včetně stanovisek a vyjádření dotčených orgánů a správců sítí, apod.
- b) organizace a zajištění předání staveniště zhotoviteli,
- c) kontrola dodržení podmínek stavebního povolení po celou dobu provádění stavby,
- d) kontrola souladu prováděných prací a dodávek s projektovou dokumentací a smlouvou o dílo,
- e) spolupráce s autorským dozorem (dále jen „AD“) a zhotovitelem při provádění stavby,
- f) informování Objednatele o všech závažných okolnostech,
- g) účast na jednáních Objednatele se zhotovitelem stavby ve věci stavby, svolávání, účast a vedení kontrolních dnů (dále jen „KD“) stavby, pořizování zápisů z KD a kontrola jejich plnění
- h) kontrola věcné a cenové správnosti a úplnosti oceňovacích (fakturačních) podkladů předložených zhotovitelem, včetně rozdělení na způsobilé a nezpůsobilé náklady, jejich souladu s podmínkami uvedenými ve smlouvách, potvrzování zjišťovacích protokolů skutečně provedených prací a dodávek,
- i) sledování prostavěnosti, organizace a kontrola podkladů pro fakturaci, schvalování měsíční fakturace zhotovitele, předkládaných Objednateli k podpisu a proplacení,
- j) kontrola ocenění případných změn, víceprací a méněprací,
- k) sledování průběhu výkonu jednotlivých činností zhotovitele, neprodlené informování Objednatele o všech závažných okolnostech, zvláště těch, které mají nebo mohou mít vliv na dodržení harmonogramu výstavby nebo zvýšení nákladů stavby,
- l) upozorňování zhotovitele na nedodržení termínů, včetně přípravy podkladů pro uplatnění majetkových sankcí,
- m) důsledná evidence, kontrola a distribuce projektové dokumentace, změn a dodatků PD,
- n) kontrola zhotovitele včetně účasti při provádění předepsaných a dohodnutých zkoušek materiálů, konstrukcí a prací, jejich výsledků a vyžádání dokladů, které prokazují kvalitu prováděných prací a dodávek (certifikáty, atesty, protokoly o zkouškách apod.),
- o) archivace a evidence všech protokolů a výsledků zkoušek a měření,
- p) kontrola plnění stavebních připraveností pro montáž technologických zařízení, zajištění protokolů o provedených zkouškách tohoto zařízení, účast na zprovoznění, zajištění protokolů o úspěšném provedení provozních zkoušek,
- q) kontrola dodržování technologických postupů při provádění stavebních a montážních prací,
- r) sledování průběhu prací, jejich technických návazností a jednání se zhotovitelem v této věci,
- s) průběžné pořizování fotodokumentace z průběhu stavby,
- t) kontrola kvality a objemu prací prováděných zhotovitelem stavby,

- u) kontrola částí stavby a dodávek následně skrytých při realizaci, či později nepřístupných, zapsání do stavebního deníku, fotodokumentace,
  - v) kontrola jakosti dodaných materiálů, dodacích listů, certifikátů, atestů apod. od zabudovaných materiálů,
  - w) činnost TDS při předání a převzetí stavby od zhotovitele:
  - x) kontrola podkladů pro odevzdání a převzetí díla nebo jejich částí předložených zhotovitelem a účast na jednáních o odevzdání a převzetí díla (stavby),
  - y) převzetí dokumentace skutečného provedení stavby, včetně manuálů a návodů k provozu, záručních listů, prohlášení o shodě, atd.
  - z) provedení prohlídek stavby pro předání a převzetí, soupis vad a nedodělků, kontrola odstraňování vad a nedodělků nebránících užívání stavby včetně písemné evidence a protokolu, doporučení k převzetí stavby,
  - aa) kontrola odstraňování vad a nedodělků zjištěných při přebírání stavby,
  - bb) předání všech dokladů a podkladů o inženýrské činnosti (TDS) vč. fotodokumentace,
  - cc) součinnost Objednateli při předání inženýrských sítí nebo jejich částí správcům sítí,
  - dd) kontrola vyklizení staveniště dodavatelem,
  - ee) součinnost s Objednatelem při organizaci kolaudace stavby,
  - ff) kontrola podkladů zhotovitele pro kolaudaci stavby, kontrola dokladů, revizí a zkoušek,
  - gg) účast na závěrečné kontrolní prohlídce stavby, zajištění doplňujících dokladů od zhotovitele dle případných požadavků stavebního úřadu.
3. Dodavatel se zavazuje vykonávat činnosti dle této smlouvy s odbornou péčí, v zájmu Objednatele, které jsou zejména: provést předmět plnění v souladu s předanou projektovou dokumentací v termínech podle harmonogramu stavby. V případě neplnění časového a objemového harmonogramu stavby je povinen navrhnout opatření k nápravě

### III.

#### Cena a platební podmínky

1. Odměna za poskytnutí předmětu plnění dle čl. II. této smlouvy je smluvními stranami sjednána v měsíční výši 20.000 Kč bez DPH v zákonné výši.

Odměna bude účtována 1x měsíčně na základě faktur vystavených Dodavatelem a odsouhlasených Objednatelem či jeho oprávněným zástupcem vždy k poslednímu dni aktuálního měsíce.

- a) Faktura musí obsahovat náležitosti:
- označení Dodavatele a Objednatele,
  - den vystavení a den splatnosti,
  - označení peněžního ústavu, číslo účtu, na který bude faktura směřována a příslušný variabilní symbol,
  - fakturovanou sumu bez DPH, výši DPH a fakturovanou sumu včetně DPH.
  - označení díla MŠ Pohořelice – vjezd, parkoviště a čísla smlouvy Objednatele 174/2026,
  - razítko a podpis Dodavatele.

V případě, že faktura nebude obsahovat všechny náležitosti je Objednatel oprávněn vrátit ji Dodavateli k doplnění. V takovém případě lhůta splatnosti vadné faktury neběží. Lhůta splatnosti začne běžet až doručení opravené faktury Objednateli.

- b) K ceně bez DPH bude připočteno DPH dle aktuální sazby ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
- c) Všechny platby budou realizovány bezhotovostním bankovním převodem, a to výlučně v české měně. Všechny platby se považují za uhrazené ze strany Objednatele okamžikem jejich odepsáním z účtu Objednatele a jejich poukázáním na účet Dodavatele uvedený v této smlouvě, nebo na faktuře.
- d) Splatnost faktur je stanovena do 14 dní ode dne jejího doručení Objednateli. Doručení faktur je možné provádět i elektronicky na adresu Objednatele:



#### **IV.**

##### **Doba a místo plnění**

1. Dodavatel se zavazuje provádět činnosti v rozsahu článku II. této smlouvy po celou dobu realizace stavby s termínem:

Zahájení je předpokládáno od: 05/2026

Ukončení je předpokládáno do: 8/2026, nejpozději však do 2 měsíců od zahájení stavby

2. Termín činnosti dle odstavce 1 tohoto článku smlouvy bude možné měnit po dohodě obou smluvních stran formou písemného dodatku k této smlouvě, a to s ohledem na skutečnou dobu realizace stavby.

3. Místem plnění je: Pohořelice, ul. Hybešova.

#### **V.**

##### **Závazky dodavatele**

1. Dodavatel podpisem této smlouvy prohlašuje, že k datu podpisu této smlouvy:
  - jsou mu známy veškeré technické, kvalitativní a jiné podmínky nezbytné k výkonu předmětu této smlouvy, jakož i veškeré další okolnosti a skutečnosti mající vliv na plnění předmětu této smlouvy;
  - je odborníkem v oboru plnění předmětu této smlouvy a disponuje všemi potřebnými znalostmi a schopnostmi;
  - je držitelem veškerých potřebných povolení a osvědčení, které jsou vyžadovány obecně závaznými právními předpisy k plnění předmětu této smlouvy, zejména Dodavatel disponuje příslušnými živnostenskými oprávněními;
  - disponuje personálními, technickými a jinými předpoklady pro řádné splnění všech svých závazků dle této smlouvy, zejména pro řádné a včasné zhotovení předmětu této smlouvy.
2. Dodavatel se zavazuje, že veškeré služby budou prováděny na základě platné legislativy.

3. Dodavatel se zavazuje zachovávat mlčenlivost vůči třetím osobám o informacích získaných v souvislosti s plněním této smlouvy, které mají důvěrný charakter, a nejsou přístupné jiné osobě, vyjma zaměstnanců Dodavatele.
4. Dodavatel se zavazuje veškeré činnosti provádět ve prospěch Objednatele a v souladu s jeho zájmy.
5. Dodavatel odpovídá za veškeré škody způsobené Objednateli v souvislosti s plněním činností specifikovaných v čl. II. této smlouvy.
6. Dodavatel v případě své nepřítomnosti je povinen o tomto s dostatečným předstihem, informovat Objednatele a zajistit osobu odborně způsobilou pro výkon výše uvedených činností.
7. Dodavatel se zavazuje poskytovat Objednateli a zhotoviteli stavby informace potřebné pro jejich rozhodnutí při provádění stavby.
8. Dodavatel se zavazuje při výkonu činností dodržovat všeobecně závazné předpisy, technické normy, ujednání této smlouvy, a přitom se řídit výchozími podklady Objednatele, odevzdanými ke dni uzavření této smlouvy, jeho pokyny, zápisy a dohodami smluvních stran, uzavřenými jejich statutárními zástupci nebo osobami pro tento účel zmocněnými a vyjádřeními orgánů a organizací činných ve výstavbě podle zvláštních předpisů. Od pokynů Objednatele se může Dodavatel odchýlit, jen je-li to naléhavě nezbytné v zájmu Objednatele a Dodavatel nemůže včas obdržet jeho souhlas.
9. Dodavatel je povinen zejména:
  - pro Objednatele na základě jeho pokynů zajišťovat průběh a organizaci kontrolních dnů,
  - oznamovat Objednateli všechny okolnosti, které zjistil při zařizování záležitostí, jež mohou mít vliv na pokyny Objednatele,
  - upozornit Objednatele na nevhodnost jeho pokynů,
  - v případě dovolené, či v případě, kdy technický dozor nemůže vykonávat činnosti osobně ze zdravotních důvodů (pracovní neschopnost) či zásahem třetí osoby je Dodavatel povinen zajistit odpovídající náhradu
  - plnit činnosti dle čl. II
10. Dodavatel odpovídá Objednateli za škodu, která Objednateli vznikne na jeho majetku, majetkových hodnotách, právech nebo oprávněných zájmech v souvislosti s jakýmkoliv porušením povinností technického dozoru vyplývajících z obecně závazných předpisů, zvláštních předpisů v oblasti investiční výstavby, norem a této smlouvy, a to samostatně nebo spolu s jinými subjekty vykonávajícími činnosti na stavbě. Dodavatel prohlašuje, že je pojištěn min. na částku 2 000 000,- Kč pro výkon své činnosti a po dobu trvání této smlouvy se zavazuje udržovat pojištění v platnosti. Dodavatel není odpovědný za vady projektové dokumentace a chyby projektanta při projednávání a neodpovídá za škody způsobené činností zhotovitele stavby, ale pouze za činnosti, se kterými výslovně písemně souhlasil a vedly ke škodám.
11. Dodavatel je povinen provádět úkony v rámci této smlouvy včas, řádně informovat Objednatele o stavu obstarání záležitostí. Dodavatel bude informovat Objednatele o stavu záležitostí na kontrolních dnech stavby.

## **VI.**

### **Závazky objednavatele**

1. Umožnit Dodavateli bezplatný vstup na místa výkonu činnosti.

2. Předat Dodavateli bezplatně veškeré podklady a informace pro jeho činnost a poskytovat mu potřebnou součinnost po celou dobu přípravy a realizace stavby (§ 14 odst. 4 zákona).
3. Informovat Dodavatele o jednáních se státními dozory.
4. Předat Dodavateli projektovou dokumentaci pro provádění stavby, smlouvu o dílo se zhotovitelem díla a dalšími podklady významnými pro řádné plnění závazků Dodavatele z této smlouvy.
5. Předat Dodavateli pravomocné stavební povolení včetně všech podkladů, stanovisek a vyjádření, které byly vydány v průběhu územního a stavebního řízení jejich účastníky, jakož orgány a organizacemi činnými ve výstavbě dle zvláštních předpisů.
6. Předat Dodavateli další podklady nezbytné pro zabezpečení požadovaných výkonů Dodavatele.
7. Objednatel se zavazuje předat Dodavateli veškeré podklady a informace, které v průběhu přípravy a realizace činnosti získá a které by mohly ovlivnit průběh provádění a zajišťování činností. Tyto podklady a informace předá Objednatel Dodavateli neprodleně po jejich získání. V rámci svého spolupůsobení se Objednatel zavazuje, že na vyzvání Dodavatele poskytne v potřebném rozsahu spolupráci při obstarání podkladů, doplňujících údajů, upřesnění, vyjádření a stanovisek, jejichž potřeba nastane v průběhu plnění této smlouvy. Dále pak poskytne Dodavateli nezbytnou součinnost pro plnění jeho závazků z této smlouvy.
8. Objednatel bude respektovat potřeby Dodavatele v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na staveništi dle § 14 a § 18 zákona.

## **VII.**

### **Dodací podmínky**

1. Dodavatel bude provádět kontrolní činnost na staveništi v souladu se zákonem.
2. Dodavatel bude okamžitě reagovat na potřeby objednavatele.
3. Dodavatel bude vždy přítomen při jednáních státních orgánů.

## **IX.**

### **Platnost smlouvy**

1. Smlouva je platná ode dne podpisu a je účinná po dobu realizace stavby.
2. Změnu smlouvy je možno učinit pouze na základě písemných, oboustranně odsouhlasených a číslovaných dodatků.
3. Smlouvu lze ukončit písemnou dohodou obou stran nebo písemnou výpovědí jedné ze stran, přičemž výpovědní lhůta činí 2 měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.
4. Objednatel může písemně odstoupit od smlouvy pro závažné porušení povinností Dodavatele. Účinky odstoupení nastanou dnem doručení písemného oznámení druhé smluvní straně. Při pochybnostech se má za to, že je odstoupení doručeno třetí den od jeho odeslání. Za závažné porušení povinností se považuje zejména:
  - Nesvolání kontrolních dnů po dobu delší než tři týdny,
  - Neprovedení kontroly zápisů ve stavebním deníku po dobu delší než tři týdny,
  - Nepřítomnost na stavbě dle podmínek smlouvy po dobu delší než dva týdny,

- Neupozornění Objednatele na nekvalitní práci zhotovitele bezprostředně po jejím zjištění,
  - Platnost smlouvy je možno rovněž ukončit na základě vzájemné dohody obou smluvních stran s tím, že k datu ukončení platnosti smlouvy bude provedeno vzájemné finanční vypořádání.
5. Dodavatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě prodlení Objednatele s hrazením odměny Dodavatele delším než 15 dnů.

## **X.**

### **Sankční ujednání**

1. Platnost smlouvy je možno rovněž ukončit na základě vzájemné dohody obou smluvních stran s tím, že k datu ukončení platnosti smlouvy bude provedeno vzájemné finanční vypořádání.
2. Bude-li Objednatel v prodlení s úhradou faktury, je Dodavatel oprávněn vyúčtovat Objednateli smluvní pokutu z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení po termínu splatnosti až do doby zaplacení.
3. V případě, že plnění Dodavatele podle této smlouvy bude mít prokazatelné chyby a nedostatky, poruší-li Dodavatel prokazatelně své povinnosti sjednané touto smlouvou je Dodavatel povinen uhradit Objednateli škodu, kterou svým postupem způsobil.
4. Dodavatel je povinen uhradit vyúčtované škody do 30 dnů ode dne obdržení faktury. Objednatel je oprávněn škody jednostranně započíst oproti odměně Dodavatele.

## **XI.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Pokud není ve smlouvě stanoveno jinak, řídí se právní vztahy příslušnými platnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění.
2. Smluvní strany si doručují na adresu uvedenou v úvodu této smlouvy a smluvní strany se dohodly tak, že zásilka odeslaná doporučenou poštou se považuje za doručenu také v případě, že adresát tuto odmítne převzít nebo si zásilku nevyzvedne ani v úložní lhůtě. Za řádné doručení se považuje také doručování osobně kteroukoli smluvní stranou nebo jejím zástupcem oproti podpisu druhé smluvní strany nebo jejího zástupce. Případnou změnu adresy pro doručování poštovní službou je třeba druhé smluvní straně prokazatelně oznámit. Pokud změna adresy pro doručování nebude druhé straně včas oznámena a písemnost bude prokazatelně odeslána na původní adresu, považuje se takto odeslaná písemnost za doručenu dnem jejího prokazatelného odeslání.
3. Práva a povinnosti smluvních stran podle této smlouvy se budou vykládat vždy podle jazykového vyjádření jednotlivých ustanovení této smlouvy. Teprve v případě nejasností ohledně významu jazykového vyjádření konkrétního ustanovení se použijí ostatní pravidla pro výklad práv a povinností smluvních stran.
4. Smlouva je vyhotovena ve 2 vyhotoveních, z nichž každý má platnost originálu, 1 vyhotovení obdrží Dodavatel a 1 vyhotovení obdrží Objednatel.
5. Smluvní strany prohlašují, že přebírají na sebe nebezpečí změny okolností a že jakákoliv změna okolností nezakládá žádné ze smluvních stran právo uplatňovat jakékoliv nároky s tím související. Smluvní strany tímto výslovně vylučují aplikaci ust. § 1765 odst. 1, § 1766 a § 2000 občanského zákoníku. Smluvní strany se rovněž vzdávají jakéhokoliv práva na

zrušení smlouvy a navrácení do původního stavu, pokud by byla vzájemná plnění dle této smlouvy v hrubém nepoměru, a výslovně vylučují aplikaci ust. § 1793 až 1796 občanského zákoníku.

6. Je-li některé ustanovení této smlouvy neplatné nebo neúčinné, nebo se takovým stane, namísto neplatných ustanovení nastoupí platné ustanovení, jehož smysl se neplatnému ustanovení co nejvíce přibližuje. Neplatností nebo neúčinností jednoho ustanovení není dotknuta platnost ostatních ustanovení.
7. Smluvní strany prohlašují, že smlouvu uzavřely po vzájemném projednání, text smlouvy si řádně přečetly, s jejím obsahem bezvýhradně souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.
8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
9. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek. Smluvní strany se dohodly, že celý text smlouvy bude v souladu se zák. č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), uveřejněn v registru smluv. Smluvní strany se dále dohodly, že elektronický obraz smlouvy a metadata dle uvedeného zákona zašle k uveřejnění v registru smluv Objednatel a to nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření.
10. Účinnost smlouvy nastává dle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, dnem uzavření v registru smluv.

