

Smlouva o dílo 13-06/BH/2026

Objednatel:

Statutární město Brno, městská část Brno-Bystrc
Sídlo: nám. 28. dubna 145/60, 635 00 Brno
zastoupená JUDr. Tomášem Kratochvílem, starostou MČ Brno-Bystrc
IČO: 449 92 785
DIČ: CZ44992785
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s. č.ú. 11110001930001

Ve věcech technických je oprávněn jednat: Ing. Radek Vlašín (TDI)
Bochořákova 2535/7, 616 00 Brno
IČO: 67048498
Bankovní spojení: [redacted]
Č.ú.čtu [redacted]

dále jen objednatel

a

Zhotovitel:

Firma: Petr Beránek
Sídlo: Horníkova 2060/4, 628 00 Brno
Jednající: Petr Beránek
IČO: 76117324
DIČ: CZ8008103862
bankovní spojení: [redacted]
(účet, který je používán pro ekonomickou činnost a který je správcem daně zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup)

Údaj o zapsání do obchodního rejstříku nebo živnostenského rejstříku:
zapsán v Živnostenském rejstříku 15.02.2008

dále jen zhotovitel

uzavřeli dle ustanovení § 2586 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, smlouvu o dílo v tomto znění:

Článek I. Předmět smlouvy

1.1 Zhotovitel se zavazuje provést pro objednatele dílo: **Rekonstrukce obecního bytu č. 12, BD Ondrouškova 1, Brno-Bystrc** dle projektové dokumentace a naceněného výkazu výměr vypracované ing. Radkem Vlašínem, Bochořákova 2535/7, 616 00 Brno z 04/2026. která je přílohou č. 1 této smlouvy (dále jen dílo).

1.2 Zhotovitel se zavazuje provést veškeré práce, služby a dodávky, kterých je třeba trvale nebo dočasně k zahájení, provedení, dokončení a předání díla, rovněž také zajištění a předání všech potřebných dokladů, osvědčení, atestů.

1.3. Zhotovitel se zavazuje provést dílo v kvalitě stanovené příslušnými technickými předpisy a normami ČSN, které tímto smluvní strany prohlašují za závazné. Současně zhotovitel prohlašuje, že podklady poskytnuté objednatelem jsou dostačující ke splnění díla.

1.4 Objednatel se zavazuje dílo převzít a zaplatit cenu, a to dle ujednání v této smlouvě.

Článek II. Doba plnění

2.1 Objednatel a zhotovitel se dohodli, že dílo bude provedeno v těchto termínech:

Termín zahájení: 26.06.2026

Termín ukončení: 15.08.2026

2.2 Zhotovitel dílo provádí v souladu s projektovou dokumentací, která je přílohou č. 1 a naceněným výkazem výměr, která je přílohou č. 2 této smlouvy.

2.3 Zjistí-li zhotovitel v průběhu provádění díla, že nelze dodržet dobu plnění, je povinen na to objednatele bez odkladu upozornit.

2.4 Termín ukončení díla lze prodloužit o dobu, po kterou nebylo z důvodu nepříznivého počasí možné provádět práce v souladu s technologickým postupem stanoveným pro jednotlivé druhy prací. Při uplatnění prodloužení termínu z tohoto důvodu je zhotovitel povinen za každý jednotlivý den, o který má být termín prodloužen, předložit objednateli písemný soupis neprováděných prací majících vliv na termín dokončení díla a zápisem o stavu počasí v ranních i odpoledních hodinách se souhlasným vyjádřením TDI.

2.5 Prodloužení zhotovitele s dokončením díla delší než 30 dnů se považuje za podstatné porušení této smlouvy.

Článek III. Místo plnění

Místem plnění díla je:

Bytový dům Ondrouškova 1, byt č. 12, Brno-Bystrc

Článek IV. Cena díla

4.1 Cena díla je oběma stranami sjednána v souladu se zákonem č. 526/90 Sb., o cenách ve znění pozdějších předpisů, včetně DPH celkem ve výši: 687.451,88 Kč

DPH ve výši 12 % činí: 73.655,56 Kč

cena bez DPH: 613.796,32 Kč

slovy: šestsettrináctisícsemsetdevadesátšest korun třicet dva haléřů

4.2 Objednatel upozorňuje zhotovitele, že pro výše uvedené plnění bude aplikován režim přenesené daňové povinnosti podle § 92a zákona o DPH. Zhotovitel je povinen vystavit za podmínek uvedených v zákoně o DPH daňový doklad se všemi náležitostmi požadovanými tímto zákonem.

4.3 Pro obsah sjednané ceny je rozhodující naceněný výkaz výměr, který je součástí této smlouvy (příloha č. 2).

4.4 Zhotovitel potvrzuje, že sjednaná cena obsahuje veškeré práce a dodávky nezbytné pro kvalitní zhotovení díla, veškeré náklady spojené s úplným a kvalitním provedením a dokončením díla včetně veškerých rizik a vlivů (včetně inflačních) během provádění díla a jakýchkoliv dalších výdajů spojených s prováděním díla.

4.5 Sjednaná cena obsahuje i předpokládané náklady vzniklé vývojem cen, a to až do předání a převzetí díla.

4.6 Zhotovitel ručí za to, že naceněný výkaz výměr, který je přílohou č. 2 této smlouvy, je v úplném souladu s výkazem výměr předloženým objednatelem. Položky ve výkazu výměr slouží výhradně k prokazování finančního objemu provedených prací (t.j., jako podklad pro fakturaci) a dále pro ocenění případných víceprací nebo méněprací. Jednotkové ceny uvedené ve výkazu výměr jsou pro tyto účely ceny pevné do předání a převzetí díla. Zhotovitel nemá právo domáhat se zvýšení sjednané ceny z důvodů chyb nebo nedostatků v naceněném výkazu výměr, pokud jsou tyto chyby důsledkem nepřesného nebo neúplného ocenění výkazu výměr.

4.7 Sjednaná cena je cenou nejvýše přípustnou a může být překročena pouze v případě, že v průběhu realizace díla dojde ke změnám sazeb DPH.

4.8 Práce, které ve výkazu výměr obsažené nejsou a na jejichž provedení objednatel trvá nebo s jejichž provedením nad sjednaný rámec díla souhlasí (dodatečné práce a dodávky nezahrnuté v pokladech objednatele při zadání veřejné zakázky), se nazývají vícepráce. Práce, které v projektu obsaženy jsou a objednatel jejich provedení nepožaduje, se nazývají méněpráce.

4.9 Má-li dojít při realizaci díla k jakémukoli rozšíření díla (t.j. vícepráce) je zhotovitel povinen bez zbytečného odkladu provést soupis tohoto rozšíření, ocenit jej podle způsobu sjednaného v této smlouvě, předložit tento soupis nejprve k odsouhlasení TDI a zástupci objednatele. Zhotovitel bere na vědomí, že objednatel musí tyto dodatečné práce a dodávky zadat v souladu se zákonem o veřejných zakázkách.

4.10 Veškeré vícepráce či méněpráce budou oceňovány na základě písemného soupisu odsouhlaseného oběma stranami. Do tohoto soupisu zhotovitel doplní jednotkové ceny ve výši jednotkových cen podle položek které jsou obsahem naceněného výkazu výměr, který je součástí této smlouvy a pokud v nich práce a dodávky tvořící vícepráce nebudou obsaženy, tak budou pro ocenění použity položky z ceníků stavebních prací RTS v cenové úrovni ke dni zhotovení výkazu výměr, které jsou součástí této smlouvy.

4.11 Zhotoviteli zaniká jakýkoliv nárok na zvýšení ceny, jestliže písemně neoznámí nutnost jejího překročení a výši požadovaného zvýšení ceny bez zbytečného odkladu poté, kdy se ukázalo, že je zvýšení ceny nevyhnutelné. Toto písemné oznámení však nezakládá právo zhotovitele na zvýšení ceny. Zvýšení ceny je možné pouze za podmínek daných touto smlouvou.

Článek V. Platební podmínky

5.1 Zhotovitel nepožaduje a objednatel neposkytuje zálohy na provádění díla. Objednatel bude proplácet provedené práce a dodávky na základě faktur-daňových dokladů zhotovitele. Po úplném dokončení, předání a převzetí díla bez vad a nedodělků má zhotovitel právo vystavit konečnou fakturu.

5.2 Splatnost daňového dokladu (faktury) se sjednává v délce 30 dnů ode dne jeho doručení objednateli.

5.3 Podkladem k vystavení faktury a její nedílnou součástí je soupis provedených prací po ukončení prací a na základě zjišťovacího protokolu odsouhlaseného TDI a zápisu o předání a převzetí díla dle čl. IX. této smlouvy s podpisem TDI. V případě, že tyto podklady nebudou zhotovitelem předloženy, má se za to, že práce nebyly vykonány v souladu s touto smlouvou, a objednatel je oprávněn příslušnou fakturu vrátit zhotoviteli.

5.4. Podkladem pro platbu objednatele je vždy daňový doklad – faktura. Faktury zhotovitele musí mít formu a obsah stanovené zák. č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, i ostatní náležitosti podle zvláštních právních předpisů. U odběratele bude uvedena adrese odběratele a adresa příjemce faktury (doručovací adresa) takto:

Odběratel:

Statutární město Brno

Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

IČO: 449 92 785 DIČ: CZ44992785

Příjemce faktury (doručovací adresa):

Statutární město Brno, městská část Brno-Bystrc

nám. 28. dubna 145/60, 635 00 Brno

IČO: 449 92 785 DIČ: CZ44992785

5.5 Zhotovitel zašle fakturu včetně příloh v elektronické podobě, např. ve formátu ISDOC/ISDOCX či ve formátu PDF s textovou vrstvou, primárně do datové schránky: 6kibw39 nebo e-mail: podatelna@bystrc.cz Pokud nelze ze strany zhotovitele takto postupovat, zhotovitel zašle fakturu včetně příloh poštou na adresu: Úřad městské části Brno-Bystrc, nám. 28. dubna 145/60 635 00 Brno.

5.6 Nedojde-li mezi oběma stranami k dohodě při odsouhlasení množství nebo druhu provedených prací, je zhotovitel oprávněn fakturovat pouze práce, u kterých nedošlo k rozporu. Pokud bude faktura zhotovitele obsahovat i práce, které nebyly objednatelem odsouhlaseny, je objednatel oprávněn uhradit pouze tu část faktury, se kterou souhlasí. Na zbývající část faktury nemůže zhotovitel uplatňovat žádné majetkové sankce vyplývající z peněžitého dluhu objednatele.

5.7 Objednatel fakturu vrátí do data její splatnosti, jestliže obsahuje nesprávné či neúplné údaje. Vrácením faktury přestává běžet doba splatnosti fakturované částky a nová doba splatnosti začíná běžet ode dne doručení opravené faktury.

5.8. Zhotovitel je povinen doručit objednateli daňový doklad-fakturu nejpozději do 10 dnů od konce kalendářního měsíce. Na faktuře musí být uveden kód klasifikace produkce CZ-CPA ve smyslu ustanovení §92e zákona o dani z přidané hodnoty. Zhotovitel odpovídá objednateli za škody vzniklé nedodržením této povinnosti stejně jako za škody vzniklé objednateli chybami daňového dokladu, a to zejména škod vzniklých nedodržením lhůty pro přiznání k DPH.

Článek VI. Provádění díla

6.1 Objednatel předá zhotoviteli pracoviště v místě plnění nejpozději do 3 pracovních dnů přede dnem zahájení prací na realizaci díla, pokud se strany nedohodnou jinak.

6.2 Materiály, které budou zhotovitelem použity pro dílo, musí souhlasit s technickými normami a musí mít příslušnou certifikaci, je-li pro jejich použití nezbytná podle příslušných předpisů. Vhodnost těchto materiálů musí být objednateli prokázána zhotovitelem před jejich použitím. Toto se vztahuje i na materiály a výrobky subdodavatelů (poddodavatel). Připouští se pouze první jakost materiálů, pokud objednatel písemně nepotvrdí zhotoviteli, že souhlasí v konkrétním případě s použitím jiné jakosti. Zhotovitel je povinen dodržet kvalitativní parametry stanovené **projektovou dokumentací, která je přílohou č. 1** této smlouvy.

6.3 Zhotovitel se zavazuje, že odpady, suť a znečištění odstraní ihned po provedení příslušných prací nebo na základě pokynu TDI. Pokud toto neprodleně neprovede, je oprávněn toto provést objednatel pomocí třetí osoby na náklady zhotovitele.

6.4 Pokud činností zhotovitele dojde ke způsobení škody objednateli nebo jiným subjektům z důvodu opomenutí, nedbalosti nebo nesplnění podmínek této smlouvy o dílo, zákona, ČSN či jiných norem a předpisů, je zhotovitel povinen bez zbytečného odkladu škodu odstranit, není-li to možné, pak finančně uhradit.

6.5 Zhotovitel v plné míře zodpovídá za bezpečnost a ochranu zdraví při práci pracovníků, kteří provádějí práci ve smyslu této smlouvy a zabezpečuje jejich vybavení ochrannými pomůckami. Zhotovitel se zavazuje dodržovat předpisy BOZP a PO.

6.6 Zhotovitel je při provádění díla postupovat tak, aby nedošlo ke vzniku škody na majetku objednatele nebo na majetku třetích osob.

6.7 Zhotovitel nesmí práce provádět v době od pátku 18:00 hod. do pondělí 6:00 hod., ve dnech státních svátků a ve všední dny od 19:00 do 6:00 hod.

6.8 Zhotovitel vyrozumí nejméně 5 pracovních dnů před zahájením prací, formou vývěsky, nájemce bytů v domě o provádění prací, s uvedením termínu zahájení a ukončení prací včetně informace o případných omezeních v průběhu prací. Obsahem oznámení budou kontakty na osoby zodpovědné za prováděné práce.

6.9 Zhotovitel je povinen po celou dobu provádění díla zajistit na vlastní náklady úklid společných prostor v domě, které znečistil prováděním díla.

6.10 Zhotovitel je povinen během provádění díla minimalizovat hluk a prašnost v domě, udržovat pořádek ve společných prostorách domu a na venkovní ploše před domem.

6.11 Zhotovitel nesmí pro provádění díla používat společný výtah v domě.

Článek VII. Práva a povinnosti objednatele a zhotovitele

7.1 Objednatel je oprávněn kontrolovat provádění díla. Zjistí-li, že zhotovitel provádí dílo v rozporu s touto smlouvou, je objednatel oprávněn požadovat u zhotovitele odstranění vady vzniklé vadným prováděním a provádění díla řádným způsobem. Jestliže zhotovitel vadu neodstraní ve lhůtě stanovené objednatel, je objednatel oprávněn smlouvu vypovědět bez výpovědní doby. Při výpovědi smlouvy platí Článek XII. této smlouvy.

7.2 TDI zastupuje objednatele během provádění díla až do dokončení prací. TDI je zmocněn jménem objednatele provádět veškeré administrativní úkony spojené s přípravou a vyhotovením díla a v rozsahu stanoveném dokumentací díla. Za tím účelem vydává v souladu s ustanovením této smlouvy písemné, výjimečně (jen v případě nutnosti) ústní pokyny a příkazy. Zhotovitel je povinen tyto pokyny a příkazy respektovat. Byl-li TDI vydán ústní pokyn, který jím byl bez zbytečného odkladu prokazatelně potvrzen, bude mít platnost písemného pokynu.

7.3 TDI kontroluje dodržování kvality prováděných prací a činnost zhotovitele při provádění díla, a je oprávněn na případné odchylky či chyby při provádění díla reagovat (ústně, písemně, elektronicky e-mailem).

7.4 TDI je oprávněn dát pracovníkům zhotovitele příkaz přerušit práce, pokud odpovědný pracovník zhotovitele není dosažitelný a je-li ohrožena bezpečnost nebo provádění díla, život nebo zdraví pracovníků zhotovitele nebo hrozí-li jiné vážné škody. TDI není oprávněn zasahovat do hospodářské činnosti zhotovitele.

7.5 TDI písemně potvrzuje soupis provedených prací a zjišťovací protokol, který je součástí faktury vyhotovené zhotovitelem.

7.6 TDI připojuje stanovisko k soupisu jakýchkoli změn, doplňkům nebo rozšíření předmětu díla a jejich ocenění, které předkládá zhotovitel.

7.7 Zhotovitel se zavazuje, že bude při plnění této smlouvy postupovat s odbornou péčí. Zavazuje se dodržovat obecně závazné předpisy, technické normy a ustanovení této smlouvy. Zhotovitel se zavazuje, že se bude řídit výchozími podklady objednatele, pokyny objednatele, zápisy a dohodami oprávněných osob smluvních stran a rozhodnutími příslušných správních orgánů.

7.8 Zhotovitel je povinen provádět důslednou kontrolu nakupovaných materiálů, hmot, surovin a dalších věcí potřebných pro plnění předmětu této smlouvy a vyžadovat od výrobců a dodavatelů atesty, prohlášení o shodě, certifikáty a záruční dokumentaci a návody k obsluze.

7.9 Zhotovitel je zodpovědný za škody, které vzniknou z jeho činnosti v souvislosti s plněním této smlouvy. Způsobí-li zhotovitel v souvislosti s plněním této smlouvy škodu na díle, na jiném majetku objednatele nebo na majetku třetích osob, je povinen tuto škodu odstranit na vlastní náklady bez zbytečného odkladu.

7.10 Zhotovitel je povinen zajišťovat po dobu plnění předmětu této smlouvy odstraňování odpadů a nečistot vzniklých v souvislosti s prováděním díla.

7.11 Zhotovitel je povinen umožnit výkon TDI.

7.12 Zhotovitel se zavazuje vykonat dílo vlastním jménem a na vlastní nebezpečí. Zhotovitel je oprávněn zajistit provádění předmětu díla dle této smlouvy třetími k tomu odborně způsobilými osobami. Zhotovitel není oprávněn zadat plnění předmětu díla třetím osobám jako celek.

Článek VIII. Vlastnické právo a nebezpečí škody

8.1 Vlastníkem zhotovovaného díla je objednatel.

8.2 Nebezpečí škody na díle nese ode dne převzetí pracoviště zhotovitel, a to až do dne podpisu záznamu o předání a převzetí díla.

Článek IX. Předání a převzetí díla

9.1 Předání a převzetí díla probíhá jako řízení, jehož předmětem je šetření o skutečném stavu dokončeného díla na místě plnění za účasti objednatele a zhotovitele či jimi pověřených osob.

9.2 Zhotovitel dílo odevzdá a objednatel je převezme formou zápisu o předání a převzetí zhotoveného díla dle přílohy č.1, Projektová dokumentace s naceněným výkazem výměr a to včetně potřebných dokladů. Zhotovitel nejpozději 5 dní předem prokazatelně oznámí (např. e-mailem) objednateli, že dílo je připraveno k převzetí. Zhotovitel s objednatelem dohodnou termín přejímky. Na tomto základě objednatel svolá předávací a přejímací řízení. Předání a převzetí díla se uskuteční v místě plnění.

9.3 Zhotovitel je povinen u přejímacího řízení předat objednateli veškeré nezbytné doklady, zejména:

- atesty použitých materiálů a výrobků.
- certifikáty, prohlášení o shodě použitých materiálů a výrobků.
- doklady o zajištění likvidace odpadů.

9.4 Objednatel je povinen převzít dílo v případě, že dílo nemá žádné nedodělky a zjevné vady a byly nahrazeny případné škody vzniklé v souvislosti se zhotovováním díla. V zápise o předání a převzetí dohodne zhotovitel s objednatelem termín úplného vyklizení staveniště, nejpozději do 15 dnů ode dne předání díla. Nevyklidí-li zhotovitel staveniště ve sjednaném termínu je objednatel oprávněn zabezpečit vyklizení staveniště třetí osobou a náklady s tím spojené je povinen uhradit objednateli zhotovitel.

Článek X. Odpovědnost za vady a záruka

10.1 Zhotovitel odpovídá za vady, jež má dílo při předání a převzetí díla. Vadné plnění je podstatným porušením smlouvy.

10.2 Zárukou za jakost se zhotovitel zavazuje, že dílo bude po určitou dobu způsobilé k použití pro obvyklý účel nebo že si zachová vlastnosti stanovené touto smlouvou, projektem, právními předpisy, technickými normami, příp. vlastnosti obvyklé. Záruka se nevztahuje na běžná opotřebení, ani na závady způsobené násilně, vyšší mocí apod.

10.3 Záruční doba činí **60 měsíců na stavební část díla a 24 měsíců na dodávky a služby** ode dne předání a převzetí dokončeného díla mezi objednatelem a zhotovitelem.

10.4 Objednatel je oprávněn reklamovat vady díla písemně u zhotovitele bez zbytečného odkladu po jejich zjištění. V reklamaci bude popsáno, kde se vady nacházejí a jak se projevují. Dále v reklamaci objednatel uvede, jakým způsobem požaduje sjednat nápravu. Objednatel je oprávněn požadovat:

10.4.1 odstranění vady dodáním nové věci bez vady nebo dodáním chybějící věci

10.4.2 odstranění vady opravou, je-li vada opravitelná

10.4.3 přiměřenou slevu ze sjednané ceny

Objednatel je oprávněn vybrat si ten způsob, který mu nejlépe vyhovuje. Dojde-li k výměně nebo dodání chybějící věci, začne běžet záruční doba znovu od převzetí nové věci. Totéž platí, dojde-li k výměně součástky, na kterou byla poskytnuta záruka.

10.5 Reklamaci lze uplatnit nejpozději do posledního dne záruční doby, přičemž i reklamace odeslaná poštou, datovou schránkou, e-mailem nebo faxem objednatelem v poslední den záruční lhůty, se považuje za včas uplatněnou.

10.6 Zhotovitel je povinen nejpozději do 15 dnů po obdržení reklamace písemně oznámit objednateli, zda reklamaci uznává či neuznává. Pokud tak neučiní, má se za to, že reklamaci objednatele uznává.

10.7 Zhotovitel je povinen nastoupit neprodleně k odstranění reklamované vady nejpozději však do 15 dnů po obdržení reklamace, a to i v případě, že reklamovanou vadu neuznává. Náklady na odstranění reklamované vady nese zhotovitel i ve sporných případech až do rozhodnutí soudu.

10.8 Nenastoupí-li zhotovitel k odstranění reklamované vady v souladu s odst. 10.7, je objednatel oprávněn pověřit odstraněním vady jinou odbornou právnickou nebo fyzickou osobu. Veškeré takto vzniklé náklady uhradí objednateli zhotovitel.

10.9 Prokáže-li se ve sporných případech, že objednatel reklamoval neoprávněně, tzn., že jím reklamovaná vada nevznikla vinou zhotovitele a že se na ni nevztahuje záruční doba resp., že vadu způsobil nevhodným užíváním díla objednatel apod., je objednatel povinen uhradit zhotoviteli veškeré jemu, v souvislosti s odstraněním vady, vzniklé náklady.

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

Článek XI. Sankce

11.1 Pokud zhotovitel bude v prodlení s předáním zhotoveného díla, je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z celkové ceny díla za každý i započatý den prodlení.

11.2 Dojde-li ze strany objednatele k prodlení při úhradě faktury je objednatel povinen zaplatit zhotoviteli úrok z prodlení ve výši stanovené právním předpisem.

11.3 Dojde-li ze strany zhotovitele k porušení ujednání v bodě 6.7 a 6.8 této smlouvy je povinen objednateli smluvní pokutu ve výši 8 000 Kč za každé jednotlivé porušení tohoto ujednání.

11.4 Dojde-li ze strany zhotovitele k porušení ujednání v bodě, 6.9, 6.10, 6.11 této smlouvy je povinen objednateli smluvní pokutu ve výši 2 000 Kč za každé jednotlivé porušení tohoto ujednání.

11.5 K úhradě smluvní pokuty vyzve oprávněná strana a strana povinná je povinna uhradit tuto smluvní pokutu nejpozději do 21 ti dnů od obdržení výzvy. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody.

Článek XII. Výpověď smlouvy a odstoupení od smlouvy

12.1 Tuto smlouvu je možné vypovědět z důvodu jejího podstatného porušení. V takovém případě je smluvní strana oprávněna vypovědět smlouvu bez výpovědní doby a právní účinky výpovědi nastávají dnem následujícím po písemném doručení výpovědi druhé smluvní straně.

12.2 Podstatným porušením této smlouvy se rozumí zejména:

- prodlení zhotovitele se splněním termínu dokončení díla delším než 30 dnů z důvodu na straně zhotovitele,
- neodstraní-li zhotovitel ve stanoveném termínu vady a drobné nedodělky opakovaně zjištěné při kontrolních dnech
- provádění prací zhotovitelem v rozporu s právními předpisy nebo technickými normami.
- provádění prací zhotovitelem v rozporu se smlouvou.

- zastavení či přerušení prací zhotovitelem na díle bez souhlasu objednatele po dobu delší než 15 dní
- proti zhotoviteli je podán návrh na prohlášení konkurzu nebo na povolení vyrovnání
- zhotovitel vstoupí do likvidace

12.3 Objednatel má právo odstoupit od smlouvy v případě, že zhotovitel uvedl v nabídce na veřejnou zakázku v zadávacím řízení předcházejícím uzavření této smlouvy informace nebo doklady, které neodpovídají skutečnosti a měly nebo mohly mít vliv na výsledek zadávacího řízení.

12.4 Pokud před dokončením díla dojde k odstoupení od smlouvy nebo výpovědi smlouvy, předá zhotovitel nedokončené dílo objednateli písemným protokolem, ve kterém bude popsán stupeň rozpracovanosti díla, případně další doklady.

12.5 Doručením odstoupení od smlouvy nebo doručením výpovědi od smlouvy začne běžet záruční doba u provedených částí díla. Zhotoviteli zůstává zachována odpovědnost za vady u provedených částí díla.

Článek XIII. Závěrečná ustanovení

13.1 Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 projektová dokumentace s naceněným výkazem výměr

13.2 Objednatel vylučuje přijetí návrhu na uzavření smlouvy s dodatkem nebo odchylkou.

13.3 Objednatel a zhotovitel převzal na sebe nebezpečí změny okolností podle § 1765 občanského zákoníku, závazky tedy nelze měnit rozhodnutím soudu.

13.4 Objednatel a zhotovitel se dohodli, že tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky, označenými jako dodatek s pořadovým číslem ke smlouvě, a podepsanými oběma smluvními stranami. Jinou formu změny smlouvy smluvní strany tímto ujednáním vylučují.

13.5 Objednatel a zhotovitel se dále dohodli, že práva a povinnosti z této smlouvy nelze postoupit, a dále se dohodli, že odstoupení od smlouvy musí být výslovné a v písemné formě, takže § 1978 odst. 2 občanského zákoníku se nepoužije.

13.6 Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana.

13.7 Pokud bude tato smlouva vyhotovena v elektronické podobě, musí být vyhotovena ve formátu PDF/A a bude podepsaná platnými zaručenými elektronickými podpisy smluvních stran založenými na kvalifikovaných certifikátech. Každá ze smluvních stran obdrží smlouvu v elektronické podobě s uznávanými elektronickými podpisy smluvních stran. Pokud bude tato smlouva vyhotovena v listinné podobě, tak musí být vyhotovena ve dvou stejnopisech podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran, přičemž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

13.8 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněných zástupců smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.

13.9 Tato smlouva bude uveřejněna prostřednictvím registru smluv zřízeného zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Objednatel zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy. Pro vyloučení pochybností smluvní strany výslovně uvádí, že tato smlouva neobsahuje obchodní tajemství a prostřednictvím registru smluv bude uveřejněn text této smlouvy tak jak to vyžaduje zákon o registru smluv.

13.10 Účastníci prohlašují, že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož níže připojují své podpisy

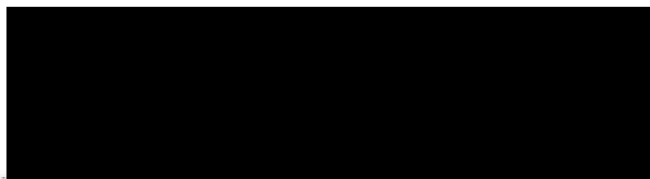
13.11 Smlouva byla schválena a zhotovitel byl vybrán Interní komisí veřejných zakázek dne: 20.05.2026

13.12 Nedílnou součástí smlouvy je:

1. Projektová dokumentace
2. Nacenený výkaz výměr (položkový rozpočet)

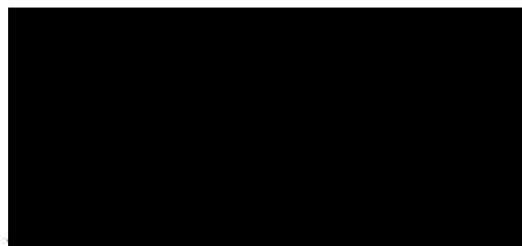
V Brně dne: 22. 5. 2026

V Brně dne: 22. 5. 2026



Objednatel

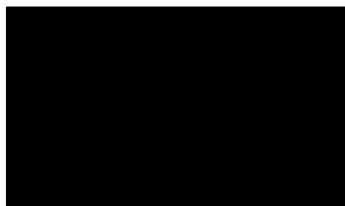
JUDr. Tomáš Kratochvíl
starosta



Zhotovitel

Petr Beránek
jednatel

Za správnost:



Položkový rozpočet stavby

Stavba: **Rekonstrukce BJ Ondrouškova 1 byt č.12, Brno-Bystrc**

Objednatel: _____ IČO: _____
 DIČ: _____

Zhotovitel: **KOMPLETNÍ STAVBY** IČO: _____
Petr Beránek DIČ: _____
 IČO: 76117324, DIČ: CZ8008103862
 Mob.: 739 19 19 99

Vypracoval: _____

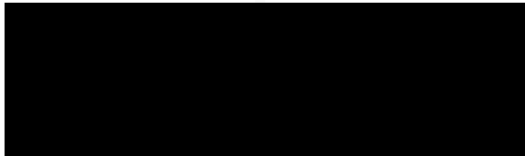
Cena		Celkem
Celkeová cena bez DPH		613 796,32
Celkem		613 796,32

Rekapitulace daní

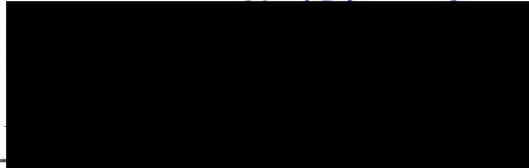
Základ pro sníženou DPH	12 %	613 796,32 CZK
Snížená DPH	12 %	73 655,56 CZK
Základ pro základní DPH	21 %	0,00 CZK
Základní DPH	21 %	0,00 CZK

Cena celkem s DPH **687 451,88 CZK**

v BRNE dne 17.5 2020



 Za zhotovitele

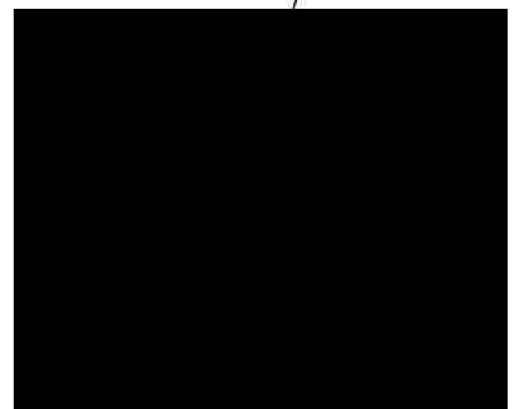


 Za objednatele

Položkový rozpočet

S:	Rekonstrukce BJ Onrouškova 1 byt č.12, Brno-Bystrc
O:	
R:	Stavební část

P.č.	Název položky	MJ	Množství	Cena / MJ	Celkem
96	Potrubí spiro DN100, včetně kolen a odboček	kpl	1,00000	1 740,00	1 740,00
97	Flexi hadice zvukově izolovaná DN100	kpl	1,00000	1 380,00	1 380,00
98	Talířový ventil 100	ks	2,00000	420,00	840,00
99	Zpětná klapka silikonová těsná	ks	2,00000	1 176,00	2 352,00
100	Zaslepení původní odbočky ve stupačce - 2x	ks	2,00000	672,00	1 344,00
101	Provedení vložení nové odbočky - 2x	ks	2,00000	1 500,00	3 000,00
102	Izolace stávajícího stoupacího potrubí protipožární 40mm	m ²	4,32000	1 176,00	5 080,32
103	Digestoř nerezová výsuvná	kpl	1,00000	3 980,00	3 980,00
Díl: 0 Elektroinstalace					34 080,00
104	D+M rozvodnice RB komplet včetně vystrojení	kpl	1,00000	3 740,00	3 740,00
105	D+M kabeleláž silnoproudá včetně lišt, krabic, zásuvek, vypínačů a tlačítek	kpl	1,00000	8 400,00	8 400,00
106	kabel koaxiální	m	20,00000	30,00	600,00
107	kabel UTP CAT 6	m	20,00000	31,80	636,00
108	časový spínač	kus	1,00000	504,00	504,00
109	přepět'ová ochrana	kus	1,00000	2 700,00	2 700,00
110	požární hlásič	kus	1,00000	876,00	876,00
111	zvonek 12V	kus	1,00000	384,00	384,00
112	svítidlo LED 20W	kus	4,00000	1 488,00	5 952,00
113	svítidlo LED 18W zapuštěné	kus	2,00000	1 320,00	2 640,00
114	svítidlo LED 12W - zrcadlo	kus	1,00000	1 068,00	1 068,00
115	LED pás - komplet	kus	1,00000	2 380,00	2 380,00
116	sekání drážek	kpl	1,00000	1 200,00	1 200,00
117	demontáže původní elektroinstalace	kpl	1,00000	1 200,00	1 200,00
118	revize	kus	1,00000	1 800,00	1 800,00
CELEKM					613 796,32



Položkový rozpočet

S:	Rekonstrukce BĚ Ůnrouškova 1 byt č.12, Brno-Bystrc
O:	
R:	Stavební část

P.č.	Název položky	MJ	Množství	Cena / MJ	Celkem
Díl: 3 Svislé a kompletní konstrukce					41 600,00
1	Příčky z desek pórobetonových tl. 75, 100 a 125 mm včetně překladů a nerezových kotev	kpl	1,00000	39 800,00	39 800,00
2	Obezdivka koupelnová vany tl. 50 mm	kpl	1,00000	1 800,00	1 800,00
Díl: 311 Sádkartónové konstrukce					9 240,00
3	Podhled sádkartónový na zavěšenou ocel. konstr. desky standard impreg. tl. 12,5 mm, bez izolace, WC a koupelna	kpl	1,00000	5 100,00	5 100,00
4	Stěna šachty 2 x opláštění deskou impregnovanou 12,5mm - WC	kpl	1,00000	4 140,00	4 140,00
Díl: 61 Úpravy povrchů vnitřní					42 000,00
5	Stěrka výztužná s armovací tkaninou na stropěch - předsíň, kuchyně, koupelna a WC	kpl	1,00000	6 200,00	6 200,00
6	Stěrka výztužná s armovací tkaninou na stěnách - předsíň, kuchyně, koupelna a WC	kpl	1,00000	14 200,00	14 200,00
7	Dodávka a montáž rohových lišt s tkaninou a viditelnou oblou hranou	kpl	1,00000	1 200,00	1 200,00
8	Provedení omítky tenkovrstvé štukové na stěnách - předsíň, kuchyně, koupelna a WC	kpl	1,00000	13 700,00	13 700,00
9	Provedení omítky tenkovrstvé štukové na stropěch - předsíň, kuchyně, koupelna a WC	kpl	1,00000	6 700,00	6 700,00
Díl: 63 Podlahy a podlahové konstrukce					20 100,00
10	Potěr betonový 30 MPa, ručně zpracovaný, tl. 50 mm vyztužený sklovláknitou síťovinou - předsíň, kuchyně, koupelna a WC	kpl	1,00000	20 100,00	20 100,00
Díl: 64 Výplně otvorů					14 280,00
11	Osazení zárubní ocel. požár.1kříd. s obetonováním - vstup	kus	1,00000	4 560,00	4 560,00
12	Zárubeň ocelová 160/1970/800 L, P, EI 30, bezpečnostní tř. 3 - vstup	kus	1,00000	5 400,00	5 400,00
13	Zazdění zárubní dveřních ocelových, pl. do 2,5 m2 včetně dodávky zárubně 600 x 1970 x 100 mm - WC a koupelna	kus	2,00000	2 160,00	4 320,00
Díl: 94 Lešení a stavební výtahy					600,00
14	Lešení lehké pomocné, výška podlahy do 1,2 m	kpl	1,00000	600,00	600,00
Díl: 95 Dokončovací konstrukce na pozemních stavbách					23 120,00
15	Vykližení bytové jednotky vč. příslušenství, demontáže veškerých zařízení předmětů a ostatního vybavení bytu, kuchyňské linky, odstranění tapet, obložení a obkladů, EPS podhledů	kpl	1,00000	5 000,00	5 000,00
16	Průběžný úklid společných prostor při provádění rekonstrukce	kpl	1,00000	2 400,00	2 400,00
17	Závěrečný kompletní úklid dotčených prostor bytové jednotky včetně umytí okna v kuchyni	kpl	1,00000	3 000,00	3 000,00
18	Zednické výpomoci pro řemesla - ZTI, elektro a VZT vč. zazdění drážek	kpl	1,00000	10 800,00	10 800,00
19	Stavební práce spojené s úpravou odvětrání spíže	kpl	1,00000	1 920,00	1 920,00
Díl: 96 Bourání konstrukcí					21 120,00
20	Bourání příček železobetonových tl. 10 cm - spíž	kpl	1,00000	2 640,00	2 640,00
21	Demontáž podhledu umakartového	kpl	1,00000	1 176,00	1 176,00
22	Bourání příček deskových vč. dvoří - jádro, všechny dvoře	kpl	1,00000	4 104,00	4 104,00
23	Odstranění nášlapných vrstev podlahových konstrukcí - předsíň, kuchyně, koupelna a WC	kpl	1,00000	4 100,00	4 100,00
24	Bourání kompletní skladby podlah včetně násypu až na stropní panel, včetně lišt a nášlapných vrstev (laminát, keramická dlažba, PVC, vlysy) - předsíň, kuchyně, koupelna a WC	kpl	1,00000	6 100,00	6 100,00
25	Provedení vyřezání drážek pro EI v ŽB konstrukcích	kpl	1,00000	1 800,00	1 800,00
26	Vybourání kovových dveřních zárubní včetně dveřních křídel a prahů	kpl	1,00000	1 200,00	1 200,00
Díl: 99 Staveništní přesun hmot					8 000,00
27	Přesun hmot pro opravy a údržbu nošením - 5.NP	kpl	1,00000	8 000,00	8 000,00

Položkový rozpočet

S:	Rekonstrukce BJ Onrouškova 1 byt č.12, Brno-Bystrc
O:	
R:	Stavební část

P.č.	Název položky	MJ	Množství	Cena / MJ	Celkem
Díl: 711 Izolace proti vodě					6 600,00
28	Provedení hydroizolační stěrky vč. dodávky hydroizolační hmoty a bandáží - koupelna	kpl	1,00000	6 600,00	6 600,00
Díl: 713 Izolace tepelné					7 700,00
29	Dilatační pásek podél stěn výšky 100 mm včetně dodávky - předsíň, kuchyně, koupelna a WC	kpl	1,00000	2 000,00	2 000,00
30	Dodávka a montáž kročejové izolace podlah na sucho, jednovrstvé EPS tl. 20 mm - předsíň, kuchně, koupelna a WC	kpl	1,00000	5 700,00	5 700,00
Díl: 766 Konstrukce truhlářské					134 070,00
31	Dveře jednokřídlové vnitřní pošuvné prosklené, laminát cpl, bílé, vč. kování - kompletní D+M viz. výpis výrobků	kus	1,00000	23 400,00	23 400,00
32	Dveře jednokřídlové vnitřní 600/1970 plné, lamino cpl, bílé, vč. kování - kompletní D+ M viz. výpis výrobků - WC a koupelna	kus	2,00000	7 620,00	15 240,00
33	Dveře jednokřídlové EI30DP3 800/1970 plné, lamino hpl, bílá, vč. kování - kompletní D+M viz. výpis výrobků - vstup	kus	1,00000	11 800,00	11 800,00
34	D+M kuchyňské linky T4 - viz. dokumentace, kompletní D+M viz. výpis výrobků	kus	1,00000	60 600,00	60 600,00
35	D+M spízní skříň T5 - viz. výkresová dokumentace	kus	1,00000	9 840,00	9 840,00
36	D+M šatní vestavná skříň T6 - viz. výkresová dokumentace	kus	1,00000	10 650,00	10 650,00
37	D+M Garnyž	kus	1,00000	860,00	860,00
38	Dodávka a montáž prahů dveří jednokřídlových š. nad 10 cm	kus	1,00000	1 680,00	1 680,00
Díl: 767 Konstrukce zámečnické					9 712,00
39	SDK revizní dvířka do instalační šachty 600/800 klik-klak, dodávka a montáž	kus	1,00000	1 620,00	1 620,00
40	Revizní dvířka do instalační šachty ocelová 600/600, dodávka a montáž	kus	1,00000	1 140,00	1 140,00
41	Zrcadlo 450/650 s fazetou 15mm, dodávka a montáž	kus	1,00000	816,00	816,00
42	SDK revizní dvířka do SDK podhledu 400/400 klik-klak, dodávka a montáž	kus	1,00000	1 500,00	1 500,00
43	Větrací mřížka do instalační šachty neuzavíratelná DN100, dodávka a montáž	kus	2,00000	384,00	768,00
44	Větrací mřížka ve spízní skříni uzavíratelná DN100, dodávka a montáž	kus	2,00000	384,00	768,00
45	Oprava, seřízení, promazání, vyčištění okna kuchyně	kpl	1,00000	600,00	600,00
46	D+M výměna žaluzií v kuchyni	kpl	1,00000	2 500,00	2 500,00
Díl: 771 Podlahy z dlaždic a obklady					17 400,00
47	Montáž podlah keram. hladké, tmel, 33x33 cm, včetně penetrace, zaspárování, zasilikonování a přesunu hmot	kpl	1,00000	9 000,00	9 000,00
48	Materiál - dlažba keramická 33x33 cm	kpl	1,00000	8 400,00	8 400,00
Díl: 776 Podlahy povlakové					22 758,00
49	Montáž povlakových podlah lepením z rolí PVC	kpl	1,00000	6 570,00	6 570,00
50	Dodávka podlahovina PVC	kpl	1,00000	9 400,00	9 400,00
51	Montáž podlahové lišty lepením	kpl	1,00000	840,00	840,00
52	Lišta soklová dle specifikace	kpl	1,00000	2 420,00	2 420,00
53	Dodávka a montáž podlahových lišt přechodových	ks	6,00000	588,00	3 528,00
Díl: 777 Podlahy ze syntetických hmot					9 980,00
54	Vyrovnaní podlah samonivelační stěrkou	kpl	1,00000	9 980,00	9 980,00
Díl: 781 Obklady keramické					57 720,00
55	Montáž keramických obkladů vnitřních stěn do tmele, 20x40 cm, včetně penetrace, spárování, silikonování a osazení Al lišt a přesunu hmot	kpl	1,00000	37 200,00	37 200,00
56	Lišta hliníková ukončovacích k obkladům	m	11,00000	300,00	3 300,00
57	D+M magnetů pro revizní otvor pod vanou	kpl	1,00000	2 220,00	2 220,00
58	Obklad keramický 20x40 cm - WC a koupelna	kpl	1,00000	15 000,00	15 000,00
Díl: 783 Nátěry					9 400,00

Položkový rozpočet

S:	Rekonstrukce BÚ Onrouškova 1 byt č.12, Brno-Bystrc
O:	
R:	Stavební část

P.č.	Název položky	MJ	Množství	Cena / MJ	Celkem
59	Nátěr radiátorů a přívodního potrubí a stupaček topení	kus	1,00000	540,00	540,00
60	Nátěr syntetický kovových konstrukcí 2x + 1x email - zárubeň	kus	3,00000	540,00	1 620,00
Díl: 784 Malby					7 200,00
61	Odstranění malby oškrábáním v místnosti H do 3,8 m - předsíň, kuchyně, koupelna a WC	kpl	1,00000	1 800,00	1 800,00
62	Výmalba stěn a stropů ve dvou vrstvách včetně penetrace v jedné vrstvě - předsíň, kuchyně, koupelna a WC	kpl	1,00000	5 400,00	5 400,00
Díl: D96 Přesuny suti a vybouraných hmot					5 800,00
63	Likvidace suti včetně přesunů, odvozu a poplatků za likvidaci.	kpl	1,00000	5 800,00	5 800,00
Díl: 721 Vnitřní kanalizace					8 640,00
64	Dodávka a montáž kanalizace dle projektové dokumentace, včetně těsnostních zkoušek	kpl	1,00000	8 640,00	8 640,00
Díl: 722 Vnitřní vodovod					14 500,00
65	Dodávka a montáž rozvodů vody dle projektové dokumentace, včetně proplachu a dezinfekce a tlakové zkoušky	kpl	1,00000	14 500,00	14 500,00
Díl: 723 Vnitřní plynovod					13 882,00
66	Výchzí revize plynu	kus	1,00000	2 500,00	2 500,00
67	Dodávka a montáž rozvodů plynu dle projektové dokumentace	kpl	1,00000	9 600,00	9 600,00
68	Hadice flexibilní pro připojení plynových spotřebičů 1/2"FxRS, dl. 1,5 m	kus	1,00000	1 182,00	1 182,00
69	Odvzdušnění a napuštění plynového potrubí	kpl	1,00000	300,00	300,00
70	Zkouška tlaková plynového potrubí	kus	1,00000	300,00	300,00
Díl: 725 Zařizovací předměty					53 118,00
71	D+M WC předstěnový systém závěsný komplet dle specifikace např. Geberit Duofix	kus	1,00000	8 400,00	8 400,00
72	D+M WC mísa závěsná - dle specifikace	kus	1,00000	3 360,00	3 360,00
73	D+M sedátko klozetové slowclose	kus	1,00000	102,00	102,00
74	D+M ovládací deska např. Sigma01 bílá	kus	1,00000	1 176,00	1 176,00
75	D+M umývadlo s otvorem 55, včetně doplňků	kus	1,00000	1 980,00	1 980,00
76	D+M umývátko s otvorem 40, včetně doplňků	kus	1,00000	1 848,00	1 848,00
77	Sífon umyvadlový chromový 5/4"	kus	2,00000	540,00	1 080,00
78	Ventil odpadní Klick-klack 5/4" chrom	kus	2,00000	624,00	1 248,00
79	Montáž plynových sporáků	kus	1,00000	1 380,00	1 380,00
80	Sporák kombinovaný dle popisu v PD	kus	1,00000	7 680,00	7 680,00
81	D+M baterie umyvadlová stojánková dle specifikace	kus	2,00000	2 520,00	5 040,00
82	D+M vana plastová 160/70/44 dle specifikace, včetně doplňků	kus	1,00000	6 240,00	6 240,00
83	Nohy k vanám I-S	kus	1,00000	1 440,00	1 440,00
84	D+M dřez nerez s odkapem, rozměr dle PD	kus	1,00000	2 880,00	2 880,00
85	Sífon vanový 5/4" s ovládním, chrom	kus	1,00000	1 020,00	1 020,00
86	D+M baterie vanová 1/2 x150	kus	1,00000	2 820,00	2 820,00
87	Sprchový set 3. polohový s hadicí a pevným držákem	kus	1,00000	1 380,00	1 380,00
88	D+M baterie dřezová stojánková ruční, bez otírání odpadu	kus	1,00000	2 220,00	2 220,00
89	Ventil rohový s filtrem DN 15 x DN 10	kus	6,00000	144,00	864,00
90	Ventil pračkový DN 15 x DN 20	kus	2,00000	144,00	288,00
91	Sífon dřezový HL100G, D 40/50 mm, 6/4"	kus	1,00000	672,00	672,00
Díl: 735 Otopná tělesa					6 324,00
92	Radiátor koupelnový KTK 450/980 bílý s integrovaným termostatem	kus	1,00000	5 100,00	5 100,00
93	Montáž otopných těles koupelnových (žebříků)	kus	1,00000	768,00	768,00
94	D+M - termostatická hlavice	kus	1,00000	456,00	456,00
Díl: M 24 Montáže vzduchotechnických zařízení					22 092,32
95	Ventilátor potrubní 250/100 diagonální nad podhled	kus	1,00000	2 376,00	2 376,00