

Spolufinancováno Evropskou unií



MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

# DOHODA O NAROVNÁNÍ KE SMLOUVĚ O DÍLO

## Přístavba MŠ Cukrovar II

Objednatel:

| | |
|---|---|
| Název: | město Úvaly |
| Sídlo: | Arnošta z Pardubic, 95, 250 82 Úvaly |
| IČO: | 00240931 |
| DIČ: | CZ00240931 |
| Právní forma: | 801 - obec nebo městská část hlavního města Prahy |
| Zastoupení: | Ing. Markéta Rydvalová, starostka |
| Oprávněný zástupce ve věcech obchodních a smluvních dodatků: | Ing. Markéta Rydvalová, starostka |
| Oprávněný zástupce ve věcech technických: | Ing. arch. Miroslav Hofman, vedoucí oddělení investic |

**Zhotovitel:**

| | |
|---|---|
| Název: | S-B s.r.o. |
| Sídlo: | Husova 332, 264 01 Sedlčany |
| IČO: | 25652362 |
| DIČ: | CZ25652362 |
| Právní forma: | 112 – Společnost s ručením omezeným |
| Zápis ve veřejném rejstříku: | OR vedený u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 58265 |
| Zastoupení: | Ing. Jiří Barták, jednatel |
| Oprávněný zástupce ve věcech obchodních a smluvních dodatků: | Ing. Jiří Barták, jednatel |
| Oprávněný zástupce ve věcech technických: | Ing. Karel Hocke |

## 1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1. Smluvní strany na základě výsledku zadávacího řízení „Přístavba MŠ Cukrovar“ uzavřely dne 6. 8. 2024 smlouvu o dílo („**smlouva**“), jejímž předmětem byly stavební práce spočívající v přístavbě stávající budovy mateřské školy Mateřská škola Cukrovar, Bulharská č.p. 1900, Úvaly („**dílo**“). Projekt byl realizován s finančním přispěním: Integrovaný regionální operační program, název projektu: Přístavba MŠ Cukrovar – ul. Bulharská, registrační číslo projektu: CZ.06.04.01/00/22_007/0000240.

1.2. Smluvní strany se dohodly, že ke smlouvě uzavřou tuto dohodu o narovnání („**dohoda**“).

## 2. PŘEDMĚT DOHODY

2.1. Cena díla dle smlouvy byla smluvními stranami sjednána v čl. 6.1. smlouvy ve výši:

| | |
|---|---|
| Cena bez DPH: | 28 112 362,99Kč |
| Sazba DPH: | 21 % |
| Výše DPH: | 5 903 596,23 Kč |
| Cena s DPH: | 34 015 959,22 Kč |

2.2. Cena díla a čl. 6.1. smlouvy byly upraveny dodatkem č. 1 ke smlouvě, uzavřeným dne 18. 8. 2025 („**dodatek č. 1**“), a to následovně:

| | |
|---|---|
| Cena bez DPH: | 31 571 621,00Kč |
| Sazba DPH: | 21 % |
| Výše DPH: | 6 630 040,41 Kč |
| Cena s DPH: | 38 201 661,41 Kč |

2.3. Cena díla a čl. 6.1. smlouvy byly dále upraveny dodatkem č. 2 ke smlouvě, uzavřeným dne 24. 10. 2025 („**dodatek č. 2**“), a to následovně:

| | |
|---|---|
| Cena bez DPH: | 32 620 014,29 Kč |
| Sazba DPH: | 21 % |
| Výše DPH: | 6 850 203,00 Kč |
| Cena s DPH: | 39 470 217,29 Kč |

2.4. Doba plnění podle čl. 5.2. smlouvy byla v souladu s čl. 5.5. smlouvy upravena dodatkem č. 1, a to následovně:

Zhotovitel se zavazuje provést dílo ve sjednané době v termínech určených objednatelem:

| | |
|---|---|
| Předání staveniště: | Staveniště bude zhotoviteli předáno do deseti (10) dnů od doručení výzvy (písemného pokynu) objednatele k zahájení stavebních prací dle odst. 3.5. této smlouvy. |

| | |
|---|---|
| Zahájení prací: | K zahájení stavebních prací dojde neprodleně po předání a převzetí staveniště. |
| Dokončení a předání díla: | Zhotovitel se zavazuje dokončit stavbu, tj. dokončit a předat objednateli stavbu bez vad a nedodělků do 12 měsíců a 30 dní od předání staveniště. |
| Kolaudace stavby: | Zhotovitel je povinen zajistit vydání kolaudačního rozhodnutí ke stavbě nejpozději do 2 měsíců od předání stavby. |

2.5. Smluvní strany zpětně po předání a převzetí díla při kontrole dokumentace zjistily, že v rámci dodatku č. 1 ani dodatku č. 2 ke smlouvě nebyla formálně zachycena dříve vzájemně odsouhlasená změna provedení díla oproti původnímu technickému řešení stanovenému v projektové dokumentaci a soupisu stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr. Tato změna se tedy nepromítla ani do sjednaného rozsahu díla a jeho celkové ceny. Za účelem odstranění tohoto nesouladu a jednoznačného vypořádání vzájemných práv a povinností proto smluvní strany uzavírají dohodu, kterou upravují rozsah díla. Rozsah a popis změny jsou vymezeny změnovým listem č. 3, který tvoří přílohu dohody, a současně vypořádávají změnu ceny díla. Jedná se o tyto změny:

**Výplně otvorů**

**a) Výplň otvoru s označením O 01a – 2 ks a Výplň otvoru s označením O 01b – 2 ks**

Vícepráce a méněpráce vyplývající z této změny spočívají ve změně provedení výplní otvorů dle změnového listu č. 3, a to v nahrazení původně navržených balkonových dveří s prahem, plast, o rozměru 8 440 × 3 000 mm, novými balkonovými dveřmi s prahem, hliník, o rozměru 6 260 × 3 000 mm, sestávajícími z okenní části o rozměru 4 175 × 2 100 mm a dveřní části o rozměru 2 085 × 3 000 mm a v nahrazení původně navržených plastových oken o rozměru 4 940 × 3 000 mm novými hliníkovými okny o rozměru 3 600 × 3 000 mm, a to v počtu 2 ks.

**b) Výplň otvoru s označením O 03 – 2 ks**

Vícepráce a méněpráce vyplývající z této změny spočívají ve změně provedení výplně otvoru dle změnového listu č. 3, konkrétně v nahrazení původně navrženého plastového okna o rozměru 4 750 × 3 000 mm, jehož pevná část je včetně rámu provedena jako protipožární dle požárně bezpečnostního řešení, novým hliníkovým oknem o rozměru 4 400 × 3 000 mm, jehož pevná část je rovněž včetně rámu provedena jako protipožární dle požárně bezpečnostního řešení, a to v počtu 2 ks.

**c) Výplň otvoru s označením O 07**

Méněpráce vyplývající z této změny spočívají v neprovedení původně navrženého plastového okna o rozměru 1 000 × 750 mm, a to v počtu 1 ks, dle změnového listu č. 3.

**d) Výplň otvoru s označením O 08 a Výplň otvoru s označením OST 15**

Vícepráce a méněpráce vyplývající z této změny spočívají ve změně provedení skleněných stěn v prostorách WC dle změnového listu č. 3, konkrétně v nahrazení

původně navržených skleněných stěn s kotevními prvky až do stropu o rozměru 3 × 2 m novými skleněnými stěnami s kotevními prvky až do stropu o rozměru 1,5 × 2 m, provedenými v hliníkovém rámu, a to v počtu 2 ks.

2.6. Celková cena neprovedených prací, tj. méněprací, činí:

| | |
|---|---|
| Cena méněprací bez DPH: | - 1 804 000,00 Kč |
| Sazba DPH: | 21 % |
| Výše DPH: | - 378 840,00 Kč |
| Cena méněprací s DPH: | - 2 182 840,00 Kč |

2.7. Celková cena dodatečných prací, tj. víceprací, činí:

| | |
|---|---|
| Cena víceprací bez DPH: | 1 733 400,00 Kč |
| Sazba DPH: | 21 % |
| Výše DPH: | 364 014,00 Kč |
| Cena víceprací s DPH: | 2 097 414,00 Kč |

2.8. Realizací víceprací a méněprací specifikovaných ve změnovém listě č. 3, který je nedílnou součástí dohody jako příloha č. 1, došlo k faktickým změnám rozsahu díla. Změna rozsahu díla odpovídá podmínkám pro provedení změny závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku ve smyslu § 222 odst. 4, resp. odst. 7 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, („**ZZVZ**").

**2.9. V důsledku výše uvedených víceprací a méněprací vznikl neoprávněný prospěch na straně zhotovitele, který je zhotovitel povinen objednateli nahradit. Hodnota rozdílu provedených a neprovedených prací (po odečtení méněprací od víceprací) činí celkem - 70 600 Kč bez DPH, tj. - 85 426,00 Kč vč. DPH.**

## 3. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY DLE § 222 ODST. 4 A 7 ZZVZ

3.1. Smluvní strany konstatují, že u položky O 07 nedochází k nahrazení původní položky jinou položkou, ale k jejímu úplnému vypuštění v důsledku dispoziční úpravy spočívající ve vypuštění místnosti šatny podle § 222 odst. 4 ZZVZ. Tato změna nemění celkovou povahu veřejné zakázky a její hodnota při započtení ostatních změn posuzovaných podle tohoto ustanovení nepřekračuje zákonem stanovené finanční limity. Samotná hodnota méněpráce položky O 07 činí - 26 000 Kč bez DPH.

3.2. Smluvní strany konstatují, že změny položek O 01A, O 01B, O 03, O 08 a OST 15 zachycené ve změnovém listu č. 3 představují záměny položek soupisu stavebních prací ve smyslu § 222 odst. 7 ZZVZ. Ve všech uvedených případech dochází k nahrazení původně navrženého plnění plněním stejného nebo srovnatelného druhu, přičemž nové položky plní stejný základní účel a jejich cena je oproti nahrazovaným položkám nižší. Současně nedochází ke snížení kvalitativní úrovně díla. Podmínky podle § 222 odst. 7 ZZVZ jsou tedy splněny a jednotlivé záměny jsou zachyceny ve změnovém listu č. 3.

3.3. Smluvní strany konstatují, že podmínky § 222 odst. 7 ZZVZ jsou v případě této změny splněny, neboť:

a) nové položky soupisu stavebních prací představují srovnatelný druh materiálu nebo prací ve vztahu k nahrazovaným položkám

Nově provedené položky představují ve vztahu k nahrazované položce srovnatelný druh materiálu. U položek O 01A a O 01B dochází k nahrazení původně navržených plastových výplní otvorů novými hliníkovými výplněmi otvorů upravených rozměrů. V obou případech se nadále jedná o výplně totožných stavebních otvorů plnící shodný základní stavební a provozní účel. Změna se týká zejména rozměrového a konstrukčního řešení výplní a jejich členění. U položky O 03 je původně navržené plastové okno o rozměru 4 750 × 3 000 mm nahrazeno hliníkovým oknem o rozměru 4 400 × 3 000 mm. Nadále se jedná o okenní výplň téhož stavebního otvoru, přičemž zůstává zachován také požadavek na protipožární provedení pevné části okna včetně rámu dle požárně bezpečnostního řešení. Změna šířky vychází z uživatelské úpravy a potřeby návaznosti ostění na vestavěnou skříň. U položky O 08 a OST 15 dochází k nahrazení původně navržené skleněné stěny s kotevními prvky do stropu o rozměru 3 × 2 m skleněnou stěnou o rozměru 1,5 × 2 m v hliníkovém rámu. V obou případech se jedná o skleněnou stěnu umístěnou ve stejném prostoru a plnící stejnou základní funkci. Ke změně její velikosti došlo v návaznosti na uživatelskou změnu dispozice. Nové položky tak představují srovnatelný druh materiálu a stavebních prací ve vztahu k položkám původním.

b) cena materiálu nebo prací podle nových položek soupisu stavebních prací je ve vztahu k nahrazovaným položkám stejná nebo nižší

Tato podmínka je splněna u všech uvedených záměn, konkrétně

- položka O 01A: původní cena 430 000 Kč/ks, nová cena 415 800 Kč/ks,
- položka O 01B: původní cena 240 000 Kč/ks, nová cena 237 300 Kč/ks,
- položka O 03: původní cena 180 000 Kč/ks, nová cena 177 600 Kč/ks,
- položka O 08: původní cena 39 000 Kč/ks, nová cena 36 000 Kč/ks.

Ve všech případech je tedy jednotková cena nové položky nižší než jednotková cena položky nahrazované.

c) materiál nebo práce podle nových položek soupisu stavebních prací jsou ve vztahu k nahrazovaným položkám kvalitativně stejné nebo vyšší

U položek O 01A a O 01B nedochází navzdory zmenšení celkové plochy sestavy ke snížení její užitné nebo funkční kvality. Zmenšena je zejména plocha zasklení, zatímco rozsah rámových konstrukcí a kování je vzhledem k členitějšímu provedení větší. Nová sestava obsahuje čtyři otevíravá okna, z nichž dvě jsou současně sklopná, a čtyři výklopná okna, přičemž dvě z nich jsou vybavena manuálními prodlouženými pákami pro jejich ovládání. Nové řešení tak obsahuje větší množství rámových prvků a kování, a především umožňuje přirozené větrání prostoru třídy, které původní řešení v odpovídajícím rozsahu neumožňovalo. Z hlediska funkčních a uživatelských vlastností proto představuje minimálně

srovnatelné, resp. v oblasti možnosti větrání kvalitativně vyšší řešení. U položky O 03 je zachována funkce okenní výplně i požadované protipožární provedení pevné části okna včetně rámu dle PBŘ. Změna spočívá především v úpravě šířky otvoru v návaznosti na vestavěnou skříň a nemá za následek snížení požadovaných bezpečnostních ani užitných vlastností výplně. U položky O 08 je zachován charakter i účel skleněné stěny. Změna velikosti odpovídá novému uživatelskému řešení prostoru a nevede ke snížení její požadované funkce ani kvalitativní úrovně. Nová stěna je současně provedena v hliníkovém rámu.

d) přehled obsahující nové položky soupisu stavebních prací s vymezením položek v původním soupisu stavebních prací, které jsou takto nahrazovány

přehled nahrazované a nové položky, včetně jejich cenového porovnání je obsažen ve změnovém listu č. 3 a v dokumentu s názvem Výplně otvorů – nákres, které tvoří přílohy této dohody.

## 4. NAROVNÁNÍ

4.1. S ohledem na skutečnost, že dosud nebyly změny v rozsahu díla uskutečněné během realizace díla mezi objednatelem a zhotovitelem finančně vypořádány, uzavírají smluvní strany v souladu s § 1903 a násl. občanského zákoníku dohodu o narovnání.

4.2. Smluvní strany se dohodly, že narovnávají vzájemná práva a povinnosti vyplývající ze skutečností uvedených v čl. 2. dohody, ať už sporná, či nesporná, a to tak, že hodnota rozdílu provedených a neprovedených prací uvedená v odst. 2.9. dohody bude zhotovitelem uhrazena na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného objednatelem. Pro vyúčtování a úhradu bezdůvodného obohacení (lhůta splatnosti apod.) se použije přiměřeně postup podle čl. VII. smlouvy.

4.3. Smluvní strany konstatují, že při zohlednění méněprací a víceprací dle čl. 2. dohody dochází uzavřením dohody ke snížení celkové ceny díla dle čl. 6.1. smlouvy, ve znění dodatku č. 1 a dodatku č. 2 ke smlouvě, a to následovně:

| | |
|---|---|
| Cena bez DPH: | 32 549 414,29 Kč |
| Sazba DPH: | 21 % |
| Výše DPH: | 6 835 377,00 Kč |
| Cena s DPH: | 39 384 791,29 Kč |

4.4. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že dohoda se dotýká pouze práv a povinností vyplývajících z prací, které byly předmětem díla dle smlouvy, a to včetně jakýchkoliv nároků z titulu bezdůvodného obohacení či náhrady škody či jiné újmy, a že nabytím účinnosti dohody považují veškerá tato práva a povinnosti, jak jsou v dohodě uvedená, za zcela vypořádaná.

4.5. Pro vyloučení všech pochybností smluvní strany výslovně sjednávají, že dohoda se nijak nedotýká ostatních práv a povinností, které dále dle smlouvy trvají (zejména práv objednatele ze záruky za jakost, odpovědnosti za škodu způsobenou zhotovitelem apod.), ani práv a povinností, které vyplývají z jiných závazkových vztahů mezi stranami.

## 5. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

5.1. Dohoda se řídí českým právním řádem. Obě strany se dohodly, že pro neupravené vztahy plynoucí z dohody platí příslušná ustanovení občanského zákoníku.

5.2. Osoby podepisující dohodu svým podpisem stvrzují platnost svého oprávnění zastupovat smluvní stranu.

5.3. Smluvní strany prohlašují, že žádná informace uvedená v dohodě není předmětem obchodního tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku.

5.4. Obě strany smlouvy prohlašují, že si dohodu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a že byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, prosté omylů.

5.5. Dohoda je vyhotovena v elektronickém originále a podepsána uznávanými elektronickými podpisy.

5.6. Uzavření dohody schválila Rada města Úvaly dne 7. 10. 2026 usnesením č. R – 259/2026

5.7. Nedílnou součástí dohody jsou přílohy:

Příloha č. 1 – Změnový list č. 3

V Úvalech dne *(dle el. podpisu)*

Ing. Markéta Rydvalová

Digitálně podepsal Ing. Markéta Rydvalová
Datum: 2026.10.07 16:24:05 +02'00'

Město Úvaly
Bc. Markéta Rydvalová, starostka
objednatel

V Sedlčanech dne *(dle el. podpisu)*

Ing. Jiří Barták

Digitally signed by Ing. Jiří Barták
Date: 2026.10.07 15:25:55 +02'00'

S-B s.r.o.
Ing. Jiří Barták, jednatel
zhotovitel