



**MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 22**  
**ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI**

Odbor realizace staveb  
Nové náměstí 1250  
104 00 Praha 114



re:architekti studio s.r.o.  
k rukám Ing.arch. Jiřího Žida, jednatele  
Melantrichova 463/15  
110 00 Praha 1

Vaše značka:

Naše značka:  
P22 5181/2023 ORS 04

Vyřizuje:  
Ing. Smolka

Praha - Uhřetěves  
2023-03-16

**Věc: Notifikace vad díla zhotoveného dle smlouvy o dílo MC22-SD-ORS-00026/2022 ze dne 23. 6. 2022 ve znění dodatku č. 1 ze dne 19. 12. 2022**

Vážený pane jednatele,

dovolujeme si tímto reagovat na Vámi poskytnuté plnění ze smlouvy o dílo MC22-SD-ORS-00026/2022 ze dne 23. 6. 2022 uzavřené mezi Městskou částí Praha 22, IČO: 00240915, jako Objednatel (dále také jako „MČ P22“ či „Objednatel“) a re:architekti studio s.r.o., IČO: 05559022, jako zhotovitelem (dále také jako „Zhotovitel“), ve znění dodatku č. 1 ze dne 19. 12. 2022 (dále jen jako „Smlouva“), a to zejména na Vámi odevzdaný „Dopracovaný návrh Stavby označený jako hrubopis“, který byl odevzdán na základě předávacího protokolu ze dne 2. 2. 2023 (dále také jako „Plnění“), a v souvislosti s tím reagujeme i na Vámi vystavenou fakturu č. 202307 ze dne 2. 2. 2023, která byla doručena MČ P22 dne 6. 2. 2023, včetně následných urgencí k proplacení této faktury.

V souvislosti s Vámi vypracovaným a odevzdaným Plněním jsme tohoto názoru, že jeho současná podoba nepředstavuje řádné plnění, které by Vaši společnost opravňovalo k vystavení faktury za řádně poskytnuté plnění Zhotovitelem. Tento náš názor vychází z níže uvedených konkrétních argumentů, kterými prokazujeme a specifikujeme vady Vámi předloženého Plnění v jeho současné podobě.

Z hlediska dosažení maximální možné míry přehlednosti notifikace následujících vad jsme vady rozdělili ve vztahu k porušení konkrétních právních povinností Zhotovitele tak, jak vyplývají z níže uvedených konkrétních ustanovení Smlouvy.

**K jednotlivým vadám dle konkrétních ustanovení Smlouvy:**

**čl. 1.1 Smlouvy:**

„Předmětem této smlouvy je závazek Zhotovitele vypracovat a/nebo poskytnout Objednateli zejména:

a) projektovou dokumentaci požadovaných stupňů tak, jak je blíže specifikována v článku 2. této Smlouvy;

*Objednatel za řádně poskytnuté plnění uhradí zhotoviteli odměnu (cenu) tak, jak je blíže specifikováno v článku 8. této Smlouvy“.*

Komentář: V souladu s výše uvedeným ustanovením je předpokladem pro poskytnutí odměny Objednatel Zhotoviteli jeho řádně poskytnuté plnění, což se dle názoru Objednatel v daném případě nestalo, a to z důvodu, které níže Objednatel specifikuje.

#### **čl. 1.2 Smlouvy:**

*„Účelem této smlouvy je zajištění řádného vyhotovení projektové dokumentace a poskytnutí všech souvisejících služeb tak, aby výsledná Stavba byla navržena a následně zhotovena s důrazem na nejnovější poznatky výstavby a provozu vzdělávacích (školských) staveb a aby Stavba mohla být užívána za ekonomicky optimálních investičních a provozních nákladů.“*

Komentář: Objednatel je přesvědčen, že současná podoba předloženého Plnění nesměřuje k naplnění definovaného účelu Smlouvy, a to jak z důvodu jeho faktického rozporu s obecně závaznými právními předpisy, pokyny Objednatel, tak i absencí navržených stavebně-technických řešení, které by zohlednily v maximální možné míře oprávněné zájmy Objednatel, a to zejména ve vztahu k jeho zájmu využít pro financování předmětné investice i finančních prostředků z Operačního programu Životního prostředí, v souladu s podmínkami OPŽP, prioritní osa 5, cíl 5.1. Předložená podoba Plnění také nezohledňuje požadavek Objednatel a povinnost Zhotovitel, aby navrhované řešení – plnění nepřekročilo stanovený finanční rámec do 650 mil. Kč. V obecné rovině vyjádření, tak tyto nesoulady představují zásadní nedostatky – vady poskytnutého plnění a současně i porušení smluvních povinností Zhotovitel dle Smlouvy.

#### **čl. 2.1. Smlouvy:**

*„Nestanoví-li tato Smlouva jinak, projektová dokumentace musí být zpracována v rozsahu podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen „Stavební zákon“), podle prováděcích vyhlášek ke Stavebnímu zákonu, zejména vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, v platném znění (dále jen „Vyhláška“), vyhlášky č. 169/2016 Sb., o stanovení rozsahu dokumentace veřejné zakázky na stavební práce a soupisu stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr, v platném znění a v souladu s dalšími relevantními právními předpisy (např. příslušnými předpisy Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy) a v pasivním standardu budov v souladu s podmínkami OPŽP, prioritní osa 5, cíl 5.1 a v souladu se Standardy služeb architekta pro navrhování interiérů staveb České komory architektů.*

*Projektová dokumentace bude vypracována na podkladě urbanisticko - architektonického návrhu zpracovaného Zhotovitelem v rámci Soutěže o návrh o nabídce Zhotovitel podané v JŘBÚ a s přihlédnutím k Připomínkám zadavatele k soutěžnímu návrhu. Zhotovitel se zároveň zavazuje využít v odpovídající možné míře řešení technické a dopravní infrastruktury z územního rozhodnutí pro stavbu nazvanou „Stavba č. 43102 ZŠ Romance – Uhříněves“, vydaného odborem výstavby Úřadu Městské části Praha 22 pod č. j.: P22 4602/2019 OV 04 dne 06. 05. 2019, zejména dokladové části tohoto projektu (např. zachovat*

dopravní napojení schválené příslušnými dotčenými orgány státní správy, využít studie a průzkumy apod.).

**Zhotovitel se dále zavazuje projednat všechny části díla s Objednatелеm (resp. jím určenými zástupci) a připravit projektovou dokumentaci pro Stavbu podle pokynů vydaných Objednatелеm (dále jen „Projektové dokumentace“).**

Stavba (Projektové dokumentace) bude plně respektovat skutečnost, že se jedná o stavbu vzdělávací instituce (Školy), a dále rovněž danou lokalitu, tzn. musí plně respektovat místo realizace Stavby a konkrétní podmínky, s nimiž se Zhotovitel před započítím plnění předmětu díla dostatečným způsobem seznámí.

Projektová dokumentace dle článku 1.1 písm. a) této Smlouvy bude vypracována v následujících stupních:

(0) příprava zakázky;

(a) dopracování návrhu Stavby v parametrech dle přílohy č. 1 této Smlouvy;

....

Komentář: Výše uvedený článek 2.1 Smlouvy definuje nepřekročitelné kautely, v rámci nichž musí být projektová dokumentace zpracována. Jsme přesvědčeni, že podoba předloženého Plnění právě překračuje a porušuje tyto kautely, a to zejména takto:

**1. Řešení dopravního napojení, tj. nesplnění požadavku týkající se zachování schváleného dopravního napojení a s tím zvýšené náklady na úpravy okolních komunikací**

**a. ulice Z. Navarové oproti soutěži**

- i. nadbytečné přemístění zastávek MHD
- ii. navržený ostrůvek na přechodu v křižovatce s ul. Přátelství bránící zásobování Penny marketu

**b. ulice Přátelství – oproti soutěži (bylo navrženo 11 podélných stání)**

- i. navržen nový sjezd z ulice Přátelství pro napojení parkoviště pro 27 automobilů (vázaná stání pro školu (11 stání) i tělocvičnu (5 stání) návštěvnická stání pro školu 11 stání, z toho 9 v rámci zastupitelnosti i pro tělocvičnu – nejedná se tedy o parkoviště pro zaměstnance školy!
- ii. Zřízení nového sjezdu a dopravní připojení parkoviště na komunikaci ulice Přátelství bez odbočovacích pruhů nebo i s nimi – schválení příslušnými dotčenými orgány státní správy je vzhledem k současné dopravní situaci na ulici Přátelství a přilehlém okolí prakticky vyloučený

**c. ulice K Uhříněvsi**

- i. V soutěžní studii navržen chodník podél komunikace a za ním navrženo 22 kolmých parkovacích stání, nyní ve studii chodník zrušen a navrženo pouze 16 stání při komunikaci (všechna stání návštěvnická, z toho 13 v rámci zastupitelnosti pro tělocvičnu) – velmi problematické vyjíždění z parkovacích

stání do komunikace zejména v ranní špičce, bezpečnostní riziko, schválení příslušnými DOSS a Policií je otázkou

- ii. Zásobovací dvůr v soutěži s kolmým zajištěním zásobování za oplocení školy, nyní ve studii z prostorových důvodů pouze podélné stání zásobovacího vozidla při komunikaci – důsledek posunutí budovy školy severním směrem? – provozu budovy takového řešení nevyhovuje viz. bod 1.

Navíc Zhotovitelem navržené řešení dopravního napojení by vyvolalo ještě i vedlejší náklady, a to v řádu několika desítek milionů Kč, což by ve svém důsledku vedlo k dalšímu překročení finančního rámce pro realizaci Stavby. Návrh takového řešení, je pak dle 7.1 Smlouvy i v rozporu se zájmy a pokyny Objednatele, jenž má Zhotovitel povinnost zohlednit právě při přípravě projektové dokumentace.

2. Předložené Plnění nezohledňuje ani podmínku v tomto článku uvedenou, a to tak, že projektová dokumentace musí být zpracována v pasivním standardu a v souladu s podmínkami OPŽP, prioritní osa 5, cíl 5.1, kdy pro to, aby mohla být Stavba považována za pasivní je minimálně nezbytné, aby měla následující parametry:

Budovy v pasivním energetickém standardu

Sledovaný ukazatel	Požadovaná hodnota
Průvzdušnost obálky budovy při tlakovém rozdílu 50 Pa	$n_{50} \leq 0,6 \cdot h^{-1}$
Průměrný součinitel prostupu tepla	$U_{em} \leq 0,35 \text{ W} \cdot \text{m}^{-2} \cdot \text{K}^{-1}$
Měrná potřeba tepla na vytápění – průměrná výška budovy $\leq 4 \text{ m}^*$	$\leq 15 \text{ kWh} \cdot \text{m}^{-2} \cdot \text{a}^{-1}$
Měrná potřeba tepla na vytápění – průměrná výška budovy $\geq 8 \text{ m}^*$	$\leq 20 \text{ kWh} \cdot \text{m}^{-2} \cdot \text{a}^{-1}$
Měrná potřeba tepla na chlazení	$\leq 15 \text{ kWh} \cdot \text{m}^{-2} \cdot \text{a}^{-1}$
Nejvyšší denní teplota vzduchu v místnosti v letním období	$\leq \Theta_{s,max,N}$
Primární energie z neobnovitelných zdrojů	$E_{pNA} \leq 0,80$ . ER nebo $E_{pNA} \leq 120 \text{ kWh} \cdot \text{m}^{-2} \cdot \text{a}^{-1}$

\* Výsledek výpočtu měrné potřeby tepla na vytápění se zaokrouhluje na celé číslo. Požadavek na měrnou potřebu tepla na vytápění, u budov s průměrnou výškou mezi 4 m až 8 m, je definován lineárními závislostmi mezi body [4 m, 15 kWh.m<sup>-2</sup>.a<sup>-1</sup>] a [8 m, 20 kWh.m<sup>-2</sup>.a<sup>-1</sup>].

Splnění těchto požadavků není v předloženém plnění doloženo, naopak je zde uvedeno, že součinitel prostupu tepla bude pouze na doporučených hodnotách. Udávaná potřeba tepla na vytápění v dokumentaci dle našeho názoru rovněž nekoresponduje s požadavky uvedeného dotačního titulu. Na kontrolních dnech Vaši pracovníci opakovaně prohlásili, že dokumentace nesplňuje požadavky na pasivní budovu a toto bude řešeno v dalších stupních dokumentace.

V této souvislosti pak Objednatel znovu zdůrazňuje, že od svého počátku kladl důraz na upozornění, že předmětná investice má být spolufinancována právě z finančních

prostředků tohoto operačního programu, což by realizací Stavby dle předloženého Plnění bylo znemožněno.

3. **Navrhovaná úprava parkování (výpočet parkovacích míst) pak nezohledňuje požadavky nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využití území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) a představuje tak rozpor s tímto článkem, kdy dle § 32 pražských stavebních předpisů by dle názoru Objednatele mělo být v rámci projektu minimálně 64 parkovacích míst.** V dopracovaném návrhu Stavby Zhotovitel navrhl fakticky pouze 46 parkovacích míst s tím, že k tomu, aby došlo ke splnění minimálního počtu parkovacích míst je uvedeno, že některá místa pro „školu“ je možné v rámci zástupnosti započíst pro „tělocvičnu“. S tímto výpočtem Objednatel nesouhlasí. 46 parkovacích míst pro „školu“ s 810 žáky, 90 kantory a dalšími zaměstnanci a „tělocvičnou“ pro veřejnost s kapacitou tribuny přesahující 100 diváků je naprosto nedostačující a v rozporu s výše uvedeným předpisem, a tudíž i se Smlouvou.
4. **Za neméně závažné porušení ustanovení tohoto článku, a to pro jeho rozpor s územním plánem, pak považujeme navržený výpočet pro využití hrubých podlažních ploch (dále jen „HPP“),** protože z předložených dokumentů je zřejmé, že výpočet HPP pro funkční plochu OB-D nezahrnuje drobné stavby a část stavby sportovní haly, nacházející se rovněž v ploše OB a provozy v 1. PP související s hlavní funkcí. Pokud bychom připočetli i tyto výměry do celkového součtu HPP, vznikla by situace, že by celková HPP překračovala maximální povolenou plochu HPP, což by mělo za následek překročení max. koeficientu KPP a nutnost řešit výjimečně přípustný koeficient podlažní plochy (KPPp). V rámci architektonické soutěže soutěžní podmínky KPPp nepřipouštěly – dle soutěžní poroty není v dané ploše obhajitelné jeho použití, což má za následek nesoulad návrhu stavby s územním plánem a v důsledku toho nemožnost realizace Stavby (veškerých staveb) dle předložené projektové dokumentace.
5. **Zhotovitel nedostatečně projednal s Objednatelem veškeré části díla a nezohlednil jím uplatněné pokyny,** které opakovaně požadoval zapracovat do návrhu předloženého Plnění, což představuje též porušení povinností Zhotovitele vyplývající i z článku 7.1 a 7.2 Smlouvy, když zhotovitel měl zejména dle přílohy č. 1 Smlouvy zapracovat a dodržet 4 pokyny v rámci Dopracování návrhu Stavby, z nichž 3 do dnešního dne nejsou vypořádány; jedná se o následující:
  - i. *„dopracovat řešení provozu gastro s důrazem na správný návrh velikosti výdeje jídel, zásobování, křížení čistých a nečistých provozů a expedice jídel mimo objekt“ – nadále*



dochází ke křížení, dále není uspokojivě vyřešeno zásobování a externí expedice jídel včetně vyjádření dotčených orgánů;

- ii. „vyřešit křížení obsluhy skladů a cesty žáků do sportovní haly v 1.PP“ – nadále dochází ke křížení;
- iii. „dopracovat členění venkovních prostor v návaznosti na hlavní vstup s ohledem na přístup veřejnosti a bezpečnost žáků“ – nutno zapracovat jinak, aby bylo zohledněno, že do některých částí dle Projektu bude mít přístup i veřejnost.

**6. V neposlední řadě pak Objednatel vytýká Zhotoviteli vadu poskytnutého Plnění v tom, že jím navržené řešení nerespektuje stanovený závazný finanční rámec, jak je uvedeno dále ve vztahu k čl. 2.2 Smlouvy, viz níže.**

#### **čl. 2.2 Smlouvy:**

*„Objednatel očekává, že Projektová dokumentace bude zpracována tak, aby položkový kontrolní propočet a kontrolní propočet předchozích stupňů Projektové dokumentace dodržel požadovanou výši investic ve stanoveném rozsahu a jejich celková maximální výše na Stavbu a Interiér nebyla vyšší než 650 mil. Kč včetně DPH (kalkulováno v cenách platných k okamžiku podání nabídky v JŘBÚ).*

...

*Reálnost dodržení maximální výše požadovaných investic dle předchozích odstavců bude Stranami ověřena a projednána na základě výsledů dopracování návrhu stavby (článek 2.3 díle), případně po dokončení a předání každého z dalších stupňů Projektové dokumentace. **Případné navýšení investice nad výše stanovenou maximální hodnotu je možné, musí však být předem projednáno a písemně schváleno Objednatel.** V případě, že Objednatel odsouhlasí navýšení maximální výše investic dle předchozí věty, takovou skutečnost nelze kvalifikovat jako porušení povinnosti Zhotovitele dle této Smlouvy, Strany zejm. prohlašují, že Zhotovitel nebude jakkoli odpovědný za skokový (objektivní) nárůst cen prací a materiálů ve stavebnictví nebo za cenové nabídky dodavatelů podaných v zadávacích řízeních realizovaných na základě Projektové dokumentace nebo její části.*

...

***Zhotovitel bude povinen v rámci každého stupně Projektové dokumentace provést kontrolní propočet nákladů (příslušné části / objektu).“***

Komentář: Za další závažné porušení právní povinnosti Zhotovitele považuje Objednatel tu skutečnost, že rozpočet na realizaci projektu dle zhotovitelem odevzdaného Plnění zásadním způsobem překračuje finanční rámec maximální investice do 650 mil. Kč, kdy souhrnný propočet již v tuto chvíli dosahuje 1 300 mil. Kč. Ačkoliv v předloženém Plnění absentuje propočet do cen z roku 2021 je zřejmé, že navýšení o více jak 100 % ceny neodpovídá inflaci a nárůstu cen ve stavebnictví za rozhodné období. Navíc takovéto zvýšení nikdy nebylo předmětem projednání mezi Zhotovitelem a Objednatel, kdy Objednatel k tomu nedal žádný relevantní pokyn či souhlas.

## **čl. 2.6 Smlouvy:**

*„Za účelem vyloučení pochybností se výslovně stanoví, že pokud Zhotovitel nevypracuje dokumentaci způsobem uvedeném v této Smlouvě (zvláště v souladu s čl. 2.8), Objednatel má právo dokumentaci nepřevzít a trvat na tom, aby byla vyhotovena znovu a ideálně v souladu s podmínkami uvedenými v této Smlouvě. Na schválení jednotlivých částí Projektové dokumentace má Objednatel třicet (30) dní ke každé části dokumentace dle předchozích článků. Každá část Projektové dokumentace musí být odsouhlasena formou písemného protokolu o předání a převzetí části díla (nebo díla celého), který podepíší osoby uvedené v článku 1.5 této Smlouvy. V případě, že odsouhlasení Projektové dokumentace podléhá schválení v orgánech samosprávy Městské části Praha 22 prodlužuje se lhůta na odsouhlasení o dalších patnáct (15) dní po předání čistopisu,“*

**Komentář:** K odsouhlasení Projektové dokumentace Objednatelem doposud nedošlo.

## **čl. 2.11 Smlouvy:**

*„Zhotovitel odpovídá za správnost a úplnost předání Projektové dokumentace (včetně správnosti a úplnosti výkazu výměr – položkového rozpočtu, specifikace materiálu apod.) a proveditelnost Stavby dle této Projektové dokumentace, včetně garance výše investice nepřesahující celkovou maximální výši stanovenou v článku 2. 2. této Smlouvy.*

*Vadou projektové dokumentace díla se rozumí odchylka v kvalitě, obsahu, rozsahu nebo parametrech projektové dokumentace, či její části, proti podmínkám stanoveným Smlouvou, závaznými technickými normami, či obecně závaznými právními předpisy platnými v době zpracování Projektové dokumentace.“*

**Komentář:** Vzhledem k tomu, že předložená část projektové dokumentace – Dopracovaný návrh Stavby vykazuje vady díla ve smyslu čl. 2.11 Smlouvy, je zřejmé, že nedošlo k řádnému předání Dopracovaného návrhu Stavby, a tudíž faktura vystavená Vaší společností byla vystavena neoprávněně (předčasně). Vady předaného díla tak spatřujeme zejména v nerespektování Smlouvy a jednotlivých pokynů Objednatele.

**Shrnutí nejzávažnějších vad Plnění:**

1. Nesplnění pokynů dle č. 2.1 Smlouvy.
2. Nesplnění povinností týkající se přípravy Projektové dokumentace pro Stavbu v pasivním standardu dle čl. 2.1 Smlouvy.
3. Nesplnění požadavků týkajícího se zachování schváleného dopravního napojení dle čl. 2.1 Smlouvy a s tím zvýšené nespécifikované náklady na úpravy okolních komunikací.
4. Navržený počet parkovacích stání není v souladu s právními předpisy, a tudíž je v rozporu s čl. 2.1 Smlouvy.

**5. Dopracovaný návrh Stavby není v souladu s územním plánem, a tudíž je v rozporu s čl. 2.1 Smlouvy.**

**6. Nesplnění povinnosti maximálních investičních nákladů dle čl. 2.2. Smlouvy.**

Dopracovaný návrh Stavby tak ve stávající podobě, tak jak byl Zhotovitelem předán, nevytváří předpoklad pro navržení Stavby v souladu s čl. 1.2 Smlouvy.

Shora uvedené vytýkané vady díla ve smyslu § 2615 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tak považujte za písemné upozornění v souladu s čl. 2.11 Smlouvy, kdy Objednatel tímto požaduje odstranění těchto vad.

Zároveň si Vás dovoluujeme upozornit, že okamžikem doručení této notifikace Vám počíná běžet lhůta ve smyslu čl. 2.11 Smlouvy k zahájení činností na odstranění vad, a to nejpozději do 7 dnů od doručení tohoto upozornění s tím, že jste povinni vady odstranit v přiměřené době, jinak bude Vaše společnost jednat v rozporu se Smlouvou a Vaše společnost se tak ocitne v prodlení.

Výsledkem Vaší činnosti týkající se odstraňování vady by tak měla být předaná projektová dokumentace, která by představovala ve svém celku řádné plnění respektující obecně závazné právní předpisy, pokyny Objednatele, jeho oprávněné zájmy a v neposlední řadě i stanovený a závazný finanční rámec, tj. nepřekročení investičních nákladů ve výši 650 mil Kč, a to včetně zohlednění předpokládaného čerpání finančních prostředků z operačních programů. Tyto skutečnosti pak musí být plně Zohledněny ve všech stupních zpracování projektové dokumentace a s tím souvisejících a navazujících činnostech.

**Závěr:**


S ohledem na veškeré výše uvedené skutečnosti jsme tak toho názoru, že Vaše faktura je vystavena předčasně, neboť plnění z Vaší strany nebylo řádně poskytnuto, a tudíž Vám nevznikl nárok na odměnu. Jelikož je faktura vystavena předčasně, nebude z naší strany uhrazeno plnění dopovídající 60 % Ceny za Dopracování návrhu Stavby.

Očekáváme, že v rámci uplatněné notifikace vytýkaných vad, nyní budete postupovat v souladu se Smlouvou, a to tak, aby Vám následně vznikl právní nárok na zaplacení poměrné části odměny.

V úctě

V Praze dne 16. 3. 2023

**Městská část PRAHA 22**  
**Úřad městské části**  
Nové náměstí 1250  
104 00 Praha-Uhřetěves  
-35-

  
**Ing. Petr Smolka**  
vedoucí odboru  
Odbor realizace staveb