

# DŮVODOVÁ ZPRÁVA

## 1. Název problému a jeho charakteristika

Žádost společnosti MIRAS - stavitelství a sanace s.r.o. o prominutí smluvní pokuty ve výši 546 977,70 Kč.

## 2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Dne 25. 4. 2025 uzavřela společnost MIRAS - stavitelství a sanace s.r.o. (dále jen „zhotovitel“) se statutárním městem Plzeň, městským obvodem Plzeň 1 (dále jen „objednatel“), smlouvu o dílo č. 2025/001901 (dále jen „smlouva“). Touto smlouvou se zhotovitel zavázal na svůj náklad a na své nebezpečí odborně provést pro objednatele dílo, spočívající v provedení vnějších a vnitřních stavebních úprav pavilonu č. 1 a 2 v areálu 91. mateřské školy, Jesenická 11, Plzeň“ ve znění pozdějších dodatků č. 1 a 2 **v celkové hodnotě 27 639 666,44 Kč včetně DPH.**

Dodatek č. 1 byl uzavřen dne 3. 7. 2025 a týkal se změny v osobě elektrotechnika. Dodatek č. 2 byl uzavřen dne 26. 9. 2025, přičemž jeho předmětem bylo navýšení ceny díla, a to na základě provedených víceprací a odečtu méněprací v souladu se změnovým listem č. 1.

Dle čl. 7 odst. 7.3. smlouvy se zhotovitel zavázal dílo dokončit a **předat objednateli nejpozději do 22. 9. 2025 s tím, že zhotovitel bere na vědomí, že tento termín je pro objednatele s ohledem na provoz mateřské školy zcela zásadní.**

Zhotovitel však povinnost nesplnil, neboť dokončil a předal dílo (s vadami a nedodělkami nebránícími užívání) **až dne 10. 10. 2025**, čímž se dostal do prodlení celkem 18 (osmnáct) dnů. Pro úplnost se pak uvádí, že vady a nedodělkami nebránící užívání díla zjištěné a potvrzené při převzetí díla byly odstraněny až dne 24. 10. 2025. V souladu s ustanovením čl. 11 odst. 11.2. smlouvy objednatel dne 31. 10. 2025 vyúčtoval a požadoval zaplacení smluvní pokuty v celkové výši **546 977,70 Kč.**

Dne 12. 11. 2025 pak objednatel zhotoviteli písemně oznámil, že v souladu s § 1982 a násl. občanského zákoníku jednostranně započítává pohledávku objednatele ve výši 546 977,70 Kč vůči pohledávce zhotovitele ve výši 11 775 898,37 Kč (pohledávka na úhradu ceny části díla). Oprávněnost jednostranného započtení ze strany objednatele byla ustanovena v čl. 11 odst. 11.10 uzavřené smlouvy a toto je v souladu s právními předpisy.

Zhotovitel prostřednictvím svého právního zástupce, AK Blažek, Čížek, Klesa s.r.o., zaslal dne 21. 11. 2025 reakci na vyúčtování smluvní pokuty, kde mimo jiné uvádí, že:

1. *se vymezuje proti tvrzení Objednatele o oprávněnosti nároku i výši smluvní pokuty,*
2. *že součinnost Objednatele byla poskytnuta až po termínu předání díla,*
3. *že na změnu rozsahu díla nelze vztáhnout původní termín plnění ani z něj dovozovat prodlení zhotovitele či vznik nároku na smluvní pokutu, byť mezi smluvními stranami nebyl sjednán náhradní termín předání díla,*
4. *že uplatněná smluvní pouta je nedůvodná a její započtení vůči pohledávce zhotovitele je neoprávněné,*
5. *poukazuje na zjevnou nepřiměřenost výše uplatňované smluvní pokuty, kdy takováto sankce je zjevně nepřiměřená a odporuje dobrým mravům.*

K reakci bylo ze strany objednatele zasláno vyjádření se sdělením, že na postupu objednatele si trváme a argumenty shora uvedené zdvořile odmítáme, neboť:

- *termín provedení díla byl smluvně sjednán zcela konkrétně a nebyl pozdějšími dodatky nijak upravován (pozn. zhotovitel si o prodloužení termínu nežádal),*
- *je nepochybné, že zhotovitel nepředal dílo ve sjednaném termínu,*

- *oprávněnost smluvní pokuty je s ohledem na prodlení zhotovitele s provedením díla nesporná,*
- *výše smluvní pokuty zcela vyplývá z uzavřené smlouvy o dílo a rozhodně není nepřiměřená ani neodporuje dobrým mravům,*
- *oprávněnost zápočtu je nezpochybnitelná, když pohledávka objednatele nebyla nejistá ani neurčitá.*

Dne 4. 12. 2025 byla doručena (opět prostřednictvím právního zástupce) žádost zhotovitele o prominutí smluvní pokuty - viz příloha č. 2.

Jako zásadní příklad je v odůvodnění zhotovitele k prodlení uvedena např. dodávka vnitřních dveří do pavilonu č. 2, která nebyla obsažena v soupise prací a zhotovitel uvádí, že běžná dodací lhůta je 6 - 8 týdnů a dále skutečnost, že tato změna byla odsouhlasena až po původním termínu předání díla.

#### **Vyjádření vedoucí INV:**

V termínu 22. 9. 2025 měl zhotovitel mimo 1 ks požárních dveří všechna vnitřní křídla dveří na pavilonu č. 2 osazena, neboť absence dodávky vnitřních dveří byla řešena již dne 16. 6. 2025 v rámci kontrolního dne stavby č. 2, což je písemně potvrzeno zápisem a zhotovitel měl tedy dostatek času, aby dveře objednal a dodal. K objednání, dodávce a osazení vnitřních dveří došlo ještě před sjednaným termínem předání díla. Pokud měl zhotovitel za to, že by mělo dojít k prodloužení termínu pro dokončení díla, tak měl tuto skutečnost oznámit a o této jednat, případně ji požadovat v rámci jednání o uzavření dodatku č. 2 ke smlouvě, což se však nestalo (byť je zhotovitel bezesporu odbornou firmou, která nepochybně má praxi s realizací veřejných zakázek).

Přílohou důvodové zprávy /příloha č. 3/ jsou Zápisy z jednání ve věci opakovaného zahájení předání a převzetí díla, a to k 22. 9. 2025 kdy ve všech prostorách stavby probíhala aktivní stavební činnost a nebylo možné přejímku ani zahájit, dále pak k datům 26. 9. 2025 a k 3. 10. 2025, kde je uveden výčet veškerých přetrvávajících vad a nedodělků. Dílo (s vadami a nedodělků nebránícími užívání) bylo fakticky možné převzít nejdříve dne 10. 10. 2025.

Co se týče argumentace, že dodatek č. 2 byl uzavřen až po termínu sjednaném k předání díla (po 22. 9. 2025) pak uvádím, že zhotovitel v průběhu díla neposkytoval k tomuto dostatečnou součinnost a podklady nezbytné k uzavření dodatku č. 2 ve věci změny rozsahu díla a s tím související změny ceny díla (položkové soupisy více a méně prací) byly ze strany zhotovitele zaslány ve finální podobě až 23. 9. 2025.

V průběhu realizace stavebních prací zhotovitel nedodržel předložený časový harmonogram. Současně byla zjištěna nedostatečná organizace práce na staveništi, spočívající zejména v neefektivní koordinaci jednotlivých profesí, nepravidelné přítomnosti pracovních kapacit a neadekvátním řízení pracovních postupů. Tyto skutečnosti měly přímý negativní dopad na plynulost provádění prací a vedly k dalšímu prodlužování doby realizace.

#### **Nedodržení termínů a neorganizovaný postup zhotovitele:**

1. měl významný negativní dopad na plánovaný provoz v pavilonu č. 2 mateřské školy,
2. výrazně omezoval provoz nájemce v pavilonu č. 1, společnost HELPSTEP,
3. vedl ke zvýšeným nárokům na organizační a provozní opatření ze strany MŠ i Helpstepu a k omezení komfortu uživatelů objektu (rodičů a dětí).

Argumentace zhotovitele, dle které byly pavilony funkční a využitelné je zcela v rozporu se skutečností, kdy v době od sjednaného termínu předání díla a skutečného termínu předání a převzetí díla (byť s vadami a nedodělkami nebránícími užívání díla) proběhlo několik jednání a vady a nedodělkami stavby byly řádně sepsány a zdokumentovány.

K tvrzení zhotovitele o nejednoznačném základu smluvní pokuty (ve smyslu, zda se tato vypočítává z ceny bez DPH či z ceny vč. DPH) pak uvádím, že tento není rozporný s požadavkem určitosti smluvního ujednání a ani neodpovídající ustálenému výkladu právní úpravy, jak tvrdí zhotovitel. Dle soudní rozhodovací praxe byla smluvní pokuta ve smlouvě sjednána jasně, určitě a srozumitelně, když celková cena je ta, kterou objednatel za dílo zaplatil celkem, tedy cena včetně DPH. Cena bez DPH je ve smlouvě uvedena, neboť je podstatná pro účely hodnocení nabídek v předcházejícím zadávacím řízení.

Další skutečností, dle které není vhodné bezdůvodně prominout smluvní pokutu je fakt, že smlouva byla uzavřena na základě předchozího zadávacího řízení, kdy následné neodůvodněné prominutí smluvní pokuty by znamenalo porušení pravidel zákona o zadávání veřejných zakázek.

### **3. Předpokládaný cílový stav**

Dle bodu II. návrhu usnesení.

### **4. Navrhované varianty řešení**

Nejsou navrhované varianty řešení.

### **5. Doporučená varianta řešení**

Dle bodu II. návrhu usnesení.

Dle usnesení Rady MO Plzeň 1 ze dne 28. 1. 2026

### **6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí (včetně všech následných například provozních nákladů)**

Nejsou.

### **7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků**

Viz bod III. návrhu usnesení.

### **8. Dříve vydaná usnesení orgánů města nebo městských obvodů, která s tímto návrhem souvisí**

Usnesení RMO Plzeň 1 č. 92 ze dne 23. 4. 2025

Usnesení RMO Plzeň 1 ze dne 28. 1. 2026

### **9. Závazky či pohledávky vůči MO Plzeň 1**

Nejsou evidovány.

### **10. Přílohy**

1. Smlouva o dílo č. 2025/001901 vč. dodatků č. 1 a 2
2. Žádost o prominutí smluvní pokuty
3. Zápis z jednání k zahájení předání a převzetí díla

Kopie z internetu