

Vyjádření Brixton Group k realizaci zakázek v Zoo Brno

Brno, 27. srpna 2026

Společnost Brixton Group, s.r.o. reaguje na informace zveřejněné v souvislosti s realizací stavebních projektů v Zoo Brno, včetně reportáže České televize. Považujeme za důležité uvést souvislosti průběhu obou zakázek, protože současnou situaci nelze podle našeho názoru redukovat na tvrzení, že zhotovitel pouze nedokončil práce ve sjednaném termínu.

Brixton Group úvodem sděluje, že realizovala pro Zoo Brno dvě samostatné stavební zakázky – „Přírodní vzdělávací pointy v areálu Zoo Brno“ a „Archa jménem Zoo“. Každá z nich má vlastní smlouvu o dílo, vlastní průběh realizace, změnové procesy a odlišnou současnou právní situaci. Okolnosti jedné zakázky proto nelze automaticky vztahovat na zakázku druhou.

Společným rysem obou projektů je, že se v průběhu realizace řešily změny původně předpokládaného technického řešení a jejich dopady na postup prací. Brixton Group proto odmítá zjednodušený obraz, podle něhož je současný stav obou zakázek pouze důsledkem nečinnosti či nedostatečných kapacit zhotovitele.

1. Přírodní vzdělávací pointy

Projektová dokumentace a technické překážky

V průběhu provádění Přírodních vzdělávacích pointů byly ze strany Brixton Group zjištěny vady, rozpory a neúplnosti projektové dokumentace a odlišnosti skutečného stavu staveniště od předpokladů, z nichž projektová dokumentace vycházela. Část těchto okolností se projevila až při samotné realizaci, po odkrytí stávajících konstrukcí nebo po ověření skutečného stavu na místě a jejich zjištění a uplatnění v 30 denní lhůtě od převzetí staveniště nebylo reálné. Nutno zdůraznit, že Brixton Group předmětnou dokumentaci nevyhotovovala, ani se na jejím vyhotovení jakkoliv nepodílela.

V průběhu realizace se řešily například odlišné podmínky zjištěné na místě, konstrukce nezachycené v projektu, kolize se stávajícími rozvody a stromy, odlišná skladba některých stávajících konstrukcí a potřeba zásadních technických zásahů z důvodu chybné statiky v projektu, bez nichž by byla ohrožena bezpečnost provozu. Nešlo o skutečnosti namítané až po vzniku nynějšího sporu. Byly průběžně projednávány na kontrolních dnech, zaznamenávány ve stavebním deníku a zachyceny ve změnových listech č. 01 až 11.

Brixton Group na tyto překážky opětovně a souhrnně upozorňovala, popsala jejich dopad na další provádění díla, požadovala vyjasnění technického a smluvního postupu a oznámila pozastavení dotčených prací do doby, než budou předány chybějící nebo opravené podklady a závazně potvrzen další postup realizace.

Takový postup má oporu i v samotné smlouvě o dílo, a to dle čl. IX odst. 9.3 a II odst. 2.4.

Změny předmětu díla

Smlouva na Přírodní vzdělávací pointy byla v průběhu realizace změněna dodatkem č. 1 ze dne 7. července 2026. Další změny byly řešeny i bezprostředně před vznikem současného sporu.

Dne 10. srpna 2026 Zoo Brno zaslala Brixton Group návrh dodatku č. 2 a změnového listu č. 03. Podle tohoto návrhu mělo být z předmětu díla z rozhodnutí objednatele vypuštěno opláštění pódia. Hodnota navržených méněprací byla vyčíslena částkou 787 228,98 Kč bez DPH. I tato skutečnost podle Brixton Group potvrzuje, že rozsah a konkrétní podoba díla byly v průběhu realizace nadále měněny a smluvně řešeny.

Rozsah provedených prací a staveniště

V souvislosti s prezentovaným tvrzením Zoo Brno, podle kterého není na projektu dokončena ani polovina prací, považuje Brixton Group za nutné doplnit, že samotné číselné vyjádření nemůže bez dalšího vypovídat o skutečném stavu rozpracované stavební zakázky. Pro jeho objektivní posouzení je nutné zohlednit nejen již dokončené a zabudované části díla, ale také rozsah skutečně provedených prací a dodávek, rozpracovanost jednotlivých částí díla, pro stavbu zajištěný materiál, vícepráce, méněpráce a změny původního rozsahu díla.

Odstoupení od smlouvy

Brixton Group důvodnost ani Zoo Brno tvrzené právní účinky tohoto odstoupení neuznává, a to z důvodu oznámených a nevyřešených překážek při realizaci díla. Stanovisko Brixton Group je, že řádnému pokračování dotčených prací bránily objektivní překážky, na které byl objednatel opakovaně upozorňován, a zhotovitel proto nebyl v prodlení v rozsahu tvrzeném Zoo Brno.

Smluvní pokuty

Brixton Group veškeré nároky v plném rozsahu odmítla co do důvodu i výše. Její stanovisko vychází z toho, že po dobu trvání oznámených a neodstraněných překážek nemohlo nastat prodlení zhotovitele s povinnostmi, jejichž splnění měly uvedené smluvní pokuty zajišťovat.

Neoprávněné převzetí staveniště

Brixton Group se zásadně ohrazuje a nesouhlasí s jednostranným a neoprávněným zpětným převzetím staveniště ze strany Zoo Brno dne 21.8.2026, které bylo provedeno v rozporu s ujednáním smlouvy o dílo. Zoo Brno tak na základě protiprávního jednání znemožňuje Brixton Group v dalším plnění díla, když i nadále zamezuje Brixton Group vstupu na staveniště.

I v tomto ohledu postupuje Zoo Brno neoprávněně a v rozporu se smluvním ujednáním.

2. Archa jménem Zoo

Termín dokončení a změny díla

U zakázky Archa jménem Zoo je situace obdobná. Smlouva o dílo ze dne 13. února 2026 byla v průběhu realizace změněna dodatkem č. 1 ze dne 21. července 2026. Dodatek prodloužil lhůtu pro řádné ukončení stavebních prací a předání celého díla na 170 kalendářních dnů od předání a převzetí staveniště. Součástí dodatku byl také změnový list č. 01 týkající se přeložky vodovodního potrubí, u něhož byl výslovně uveden vliv změny na termín dokončení díla v rozsahu 30 dní.

Ani tím však změnový proces neskončil. V srpnu 2026 byla řešena další změna týkající se výškového řešení opěrných stěn OS1–OS10 v objektu SO 01. Ve změnovém listu č. 02 byl uveden termín realizace změny od 28. srpna do 30. prosince 2026 a její vliv na termín dokončení díla byl vyčíslen na 124 dní.

Podle Brixton Group nelze ignorovat, že v rámci tohoto procesu byl konkrétní časový dopad změny již vyčíslen na 124 dní a realizace změny byla předpokládána až do 30. prosince 2026.

Smlouva navíc v čl. II odst. 2.4.1 výslovně předpokládá změnu lhůt či termínů plnění mimo jiné z důvodu provedení jiných prací nebo dodávek, než které byly obsahem projektu a rozpočtu, případně v důsledku vyloučení některých prací či dodávek z předmětu plnění, a to o dobu nezbytnou. Brixton Group proto nepovažuje za správné vycházet před dokončením změnového procesu z předpokladu, že 26. srpen 2026 představuje bez dalšího nesporný konečný termín celého díla.

Předávací a přejímací řízení

Dne 26. srpna 2026 v 7:54 hod. technický dozor svolal na 12:00 hod. téhož dne přejímací řízení díla. Brixton Group tento postup rozporovala.

Čl. XIII odst. 13.2 smlouvy totiž stanoví, že zhotovitel nejpozději sedm kalendářních dnů předem písemně oznámí technickému dozoru, že je dílo nebo jeho část připravena k převzetí, následně zhotovitel s technickým dozorem dohodnou harmonogram přejímky a teprve na tomto základě technický dozor svolá předávací a přejímací řízení. Brixton Group oznámení o připravenosti celého díla k převzetí neučinila a takto bezprostředně svolané jednání proto nepovažuje za řádné předávací a přejímací řízení ve smyslu smlouvy.

Úhrada provedených prací

Samostatným sporným bodem je úhrada prací na projektu Archa jménem Zoo. Zoo Brno dne 12. srpna 2026 oznámila, že s odkazem na tvrzené závažné zpoždění prací odmítá podle čl. V odst. 5.4 smlouvy hradit faktury zhotovitele. Brixton Group tento paušálně formulovaný postup rozporovala a požadovala, aby Zoo Brno označila konkrétní faktury a ve vztahu ke každé z nich uvedla konkrétní skutkový a smluvní důvod odmítnutí úhrady.

Smlouva přitom počítá s průběžnou měsíční fakturací skutečně provedených prací a dodávek. Podle Brixton Group proto nelze spor o časový průběh realizace bez dalšího zaměňovat s otázkou úhrady konkrétních již provedených a řádně vyúčtovaných prací. Každá faktura a případná překážka její úhrady musí být posouzena konkrétně podle smlouvy.

Návrh jednání a dohody o vypořádání obou zakázek

Přes rozdílné právní názory obou stran nemá Brixton Group zájem řešit vzniklou situaci další eskalací. Dne 24. srpna 2026 proto prostřednictvím svého právního zástupce navrhla Zoo Brno osobní jednání za účasti osob oprávněných přijmout za obě strany závazná rozhodnutí. Na tento návrh nebylo prozatím reagováno.

za **Brixton Group, s.r.o.**

Ing. Alexander Ben Hamad
jednatel