

SMLOUVA O DÍLO

uzavřená podle ust. § 2586 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů, (dále jen "**Občanský zákoník**"),

na akci

„Obchodní dům Vysočina a Městské dvory – základní vyhodnocení využitelnosti“

(dále jen „**Smlouva**“)

Smluvní strany:

Město Pelhřimov

Se sídlem: Masarykovo náměstí 1, 393 01 Pelhřimov

IČO: 002 48 801

Zástupce: Ladislav Med, starosta
Zdeněk Jaroš, místostarosta

Kontaktní osoba: Ing. Tomáš Petera
Ing. arch Jan Hunal

Bankovní spojení:

(dále jen „**Objednatel**“)

a

4ct, s.r.o.

Se sídlem: V Jámě 1598/4, 110 00 Praha 1

IČO: 242 87 610

DIČ: CZ24287610

Zapsána: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,
oddíl C, vložka 193009

Statutární zástupce: Tomáš Ctibor, jednatel

Kontaktní osoba: Ivana Mejstříková,

Bankovní spojení:

(dále jen „**Zhotovitel**“)

(Objednatel a Zhotovitel společně též „**Smluvní strany**“ nebo každý samostatně „**Smluvní strana**“)

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1. Objednatel má zájem na vypracování Základního vyhodnocení využitelnosti obchodního domu Vysočina a Městských dvorů v Pelhřimově. Řešené území je vymezeno v Příloze č. 1, této Smlouvy.

(Základní vyhodnocení využitelnosti popsané shora dále také jen „**Vyhodnocení**“).

1.2. Zhotovitel má zájem připravit a vypracovat Vyhodnocení a poskytnout související poradenství na základě zadávacího řízení ze dne 1.12.2023, JID: 84963/2023/MUPE, MPe/OI/246/2023-4, které proběhlo v souladu se zákonem č. 134/2016 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů, ve kterém byla nabídka Zhotovitele vybrána jako nejvhodnější pro realizaci zakázky.

- 1.3. Vyhodnocení má sloužit Zadavateli jako základní podklad pro rozhodování o rozvoji území a městského majetku, bude podkladem pro zadání dalších projektových fází a bude návodem pro další kroky při hledání vhodných nájemců v rámci jednotlivých objektů.

II. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1. Předmětem této Smlouvy jsou závazky Zhotovitele ve vztahu k Objednateli v podobě **přípravy Vyhodnocení**, jejíž součástí je především zpracování analýzy stavu a potenciálu řešeného území a ověření, navržení a vyhodnocení možnosti využitelnosti daných objektů a území. V rámci Vyhodnocení budou definovány strategická východiska, bude zpracována tržní analýza, na základě které bude navržena základní koncepce využitelnosti. Výsledkem bude návrh postupu a dílčích kroků v rámci rozvoje území v souladu s tímto předmětem Smlouvy budou realizovány především tyto činnosti Zhotovitele:

1. Základní analýza současného stavu řešeného území a jeho bezprostředního okolí
 - a) Analýza existujících podkladů a informací o území
 - b) Vymezení území, nastavení zón a struktury řešeného území
 - c) Analýza prostorových vztahů v území
 - d) Identifikace a posouzení limitů – především posouzení právních, věcných a stavebně technických limitů řešeného území
 - e) Zhodnocení infrastruktury a její vazby na řešené území – především zhodnocení dopravní a technické infrastruktury
 - f) Identifikace a vyhodnocení relevantních kontextů především – zhodnocení tržního, ekonomického, historického a environmentálního kontextu řešeného území
 - g) Bilanční popis současného stavu
2. Identifikace základních strategických východisek a potřeb města v rámci řešeného území
3. Zapojení aktérů/zájemníků v území
 - a) Návrh strategie zapojení aktérů/zájemníků
 - b) Návrh a uskutečnění analytického participativního setkání s aktéry/zájemníky v území v koordinaci se zástupci města
4. Rámcová analýza trhu a zajištění datových a informačních potřeb pro naplnění předmětu zakázky
5. Návrh koncepce využitelnosti řešeného území a objektů
 - a) Identifikace a vyhodnocení potenciálů řešeného území
 - b) Návrh rámcové koncepce využití řešeného území a objektů
 - návrh prostorových možností rozvoje území (modelace)
 - návrh funkčního mixu využití území/objektů
 - návrh rámcové prostorové distribuce funkčního využití
 - c) Základní posouzení dopadů navržené koncepce využitelnosti
 - základní ekonomické vyhodnocení navrhované koncepce – vyhodnocení rámcového rozsahu celkových nákladů (stavební náklady, vedlejší projektové náklady, provozní náklady) a rámcový odhad potenciálních výnosů z pronájmu (příp. prodeje částí objektů)
 - základní vyhodnocení výhod a nevýhod navrhované koncepce
6. Návrh rámcové strategie rozvoje území – shrnutí a doporučení pro další postup

(činnosti uvedené shora dále jen „**Dílo**“).

Vymezení Díla je dále blíže specifikováno v nabídce Zhotovitele, která je **přílohou č. 1** k této Smlouvě.

- 2.2. Zhotovitel je povinen předat Studii Objednateli 1x v elektronické podobě a 2x v tištěné podobě. Elektronickou podobou se rozumí: 1x elektronický formát pdf a 1x editovatelné elektronické

formáty .dwg, .doc, .xls a další.

- 2.3. Jakékoliv případné vícepráce nad rámec Díla musí být sjednány v písemném dodatku k této Smlouvě, podepsaném oběma Smluvními stranami.
- 2.4. Zhotovitel se zavazuje k provedení Díla v souladu s příslušnými právními předpisy či pokyny Objednatele a Objednatel se zavazuje, že Dílo převezme a zaplatí cenu za Dílo ve výši stanovené v čl. V. této Smlouvy.
- 2.5. Zhotovitel je oprávněn Dílo dle této Smlouvy realizovat prostřednictvím svých zaměstnanců i vlastních poddodavatelů. Zhotovitel je však povinen zajistit, aby plnění povinností této Smlouvy bylo garantováno i ze strany jeho poddodavatelů. Zhotovitel přebírá v plném rozsahu odpovědnost za vlastní řízení postupu prací pracovníky nebo poddodavateli majícími odpovídající odbornou způsobilost a kvalifikaci.
- 2.6. Objednatel má právo omezit rozsah předmětu Díla dle této Smlouvy po vzájemné dohodě obou stran písemnými očíslovanými dodatky k této Smlouvě, podepsanými oprávněnými zástupci obou Smluvních stran.

III. TERMÍN A MÍSTO PLNĚNÍ

- 3.1. Zhotovitel provede Dílo dle této Smlouvy v období 20 týdnů od jejího podpisu, tedy v období **od 5. 2. 2024 do 28. 6. 2024**.
- 3.2. Závazek Zhotovitele k provedení Díla dle této Smlouvy je splněn jeho řádným a úplným uskutečněním a následným protokolárním předáním Díla (resp. Vyhodnocení) Objednateli po jeho písemném odsouhlasení či schválení Objednatelem. Tímto vzniká Zhotoviteli nárok na uhrazení sjednané ceny za Dílo dle této Smlouvy.
- 3.3. Místem plnění je sídlo Objednatele.

IV. VZÁJEMNÁ SOUČINNOST SMLUVNÍCH STRAN

- 4.1. Objednatel se zavazuje poskytnout Zhotoviteli součinnost nutnou k řádnému provedení Díla, zejména je povinen bez zbytečného odkladu poskytnout či doplnit informace a podklady, které Zhotovitel nezbytně potřebuje k provádění Díla, umožnit Zhotoviteli přístup ke všem relevantním dokumentům Objednatele, jakož i zajistit součinnost spolupracujících osob apod.
- 4.2. Zhotovitel upozorní Objednatele bez zbytečného odkladu na nevhodnou povahu příkazů daných mu Objednatelem k výkonu Díla, jestliže Zhotovitel mohl tuto nevhodnost zjistit při vynaložení odborné péče. Trvá-li Objednatel na provedení činností podle zřejmě nevhodného pokynu nebo sám přes výslovné upozornění Zhotovitele jedná v nesouladu s jeho doporučením, nenese Zhotovitel odpovědnost za zmaření přípravy a vypracování Vyhodnocení či jiné nepříznivé následky, které mohou ovlivnit Dílo Zhotovitele. Objednatel dále nemá práva z vad Díla pro nevhodnost příkazu nebo pro nevhodné jednání Objednatele podle tohoto odstavce, pokud na nevhodnost příkazu nebo jednání bude Zhotovitelem předem upozorněn.
- 4.3. Překáží-li příkaz či činnost Objednatele řádnému provádění Díla Zhotovitelem, přeruší Zhotovitel Dílo v nezbytném rozsahu až do doby, než dojde k nápravě. Termín plnění dle odst. 3.1. této Smlouvy se prodlužuje o dobu přerušením vyvolanou.
- 4.4. **Objednatel je oprávněn kontrolovat provádění Díla na všech jeho stupních.** Za účelem realizace bezvadného Díla se Zhotovitel a Objednatel zavazují realizovat **průběžné konzultace** výsledné podoby daného Díla. Zjistí-li Objednatel, že Zhotovitel provádí Dílo v rozporu se svými povinnostmi či s relevantními právními předpisy nebo nedodržuje jiné podmínky této Smlouvy, je Objednatel oprávněn požadovat se toho, aby Zhotovitel odstranil

vady vzniklé takovou jeho činností a Dílo prováděl řádným způsobem. Jestliže tak Zhotovitel neučiní ani v přiměřené lhůtě mu k tomu poskytnuté a postup Zhotovitele by vedl nepochybně k dalšímu porušení Smlouvy, je Objednatel oprávněn odstoupit od této Smlouvy. V tomto případě je Objednatel povinen zaplatit Zhotoviteli řádně provedené a Objednatelům odsouhlasené práce a zároveň je oprávněn uplatnit smluvní pokutu dle této Smlouvy.

V. CENA ZA DÍLO A PLATEBNÍ PODMÍNKY

- 5.1. Smluvní strany se dohodly, že za Dílo dle této Smlouvy se sjednává cena ve výši **480.000,- Kč** (slovy: čtyři-sta-osmdesát-tisíc-korun-českých) **bez DPH**, (dále jen „Cena za Dílo“). Tato cena je nejvýše přípustná za provedení Díla dle této Smlouvy.
- 5.2. Sjednaná Cena za Dílo bez DPH obsahuje veškeré náklady související s předmětem plnění dle této Smlouvy.
- 5.3. Cena za Dílo dle odst. 5.1. výše bude hrazena na základě faktury vystavené Zhotovitelem následovně:

Platba po podpisu smlouvy a první konzultaci definující základy vyhodnocení, postup a dosažení cíle předmětu smlouvy (20 % celkové ceny za zakázku) **96.000,- Kč** (slovy: devadesát-šest-tisíc-korun-českých) **bez DPH**

Platba po odevzdání výstupů (80 % celkové ceny za zakázku) **384.000,- Kč** (slovy tři-sta-osmdesát-čtyři-tisíc-korun-českých) **bez DPH**
- 5.4. Cena za Dílo bude uhrazena na základě daňového dokladu – faktury, vystavené Zhotovitelem se splatností 21 dnů ode dne doručení faktury Objednateli.
- 5.5. Objednatel uhradí Cenu za Dílo bezhotovostně příkazem ve prospěch bankovního účtu Zhotovitele uvedeného v záhlaví této Smlouvy, přičemž Objednatel splní svou platební povinnost dnem, v němž bude příslušná částka připsána na bankovní účet Zhotovitele.

VI. DÍLO NA OBJEDNÁVKU

- 6.1. Dílo a jeho související části, které Zhotovitel vytvoří ve smyslu zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, mají právní režim v souladu s autorským zákonem jako dílo zhotovené na objednávku. Oprávnění Objednatel Dílo užit se řídí zejména § 61 autorského zákona a ujednáním obsaženým v této Smlouvě.
- 6.2. Ve vztahu ke každé části Díla, která naplní znaky autorského díla podle autorského zákona, poskytuje Zhotovitel touto Smlouvou Objednateli oprávnění k výkonu práva Dílo nebo jeho část užit (licenci) ke všem způsobům užití známým v době uzavření této Smlouvy v rozsahu neomezeném, co se týká času, množství užití a územního rozsahu. Zhotovitel tímto dává Objednateli svolení ke zveřejnění Díla i jeho případně změněných verzí, k úpravám Díla, zpracování Díla, spojení Díla s jiným dílem, zařazení Díla beze změny nebo po zpracování do libovolného souborného díla, k užití Díla, a to i upraveného či zpracovaného, při užití libovolného souborného díla, ve spojení s jiným dílem, to vše způsobem a v rozsahu uvedenými shora v tomto odstavci, a dále i k tomu, aby Objednatel uváděl Dílo na veřejnost pod svým jménem s tím, že si za žádných okolností nebude osobovat autorství k Dílu. Objednatel je oprávněn oprávnění tvořící součást licence poskytnout třetí osobě zcela. Zhotovitel prohlašuje, že je oprávněn v uvedeném rozsahu licenci Objednateli poskytnout.
- 6.3. Zhotovitel není oprávněn poskytnout právo k užití Díla či jeho části třetí osobě.
- 6.4. Cenu za právo k užití Díla (odměnu za poskytnutí licence) má Zhotovitel zahrnutou do Ceny za Dílo dle odst. 5.1. této Smlouvy.

VII. PŘEVZETÍ DÍLA, VADY DÍLA

- 7.1. Zhotovitel splní svou povinnost provést Dílo jeho řádným a úplným dokončením a předáním předmětu Díla dle čl. II. této Smlouvy Objednateli v dohodnutém termínu a místě bez vad a nedodělků. Podmínkou řádného dokončení Díla a jeho předání Objednateli je ze strany Zhotovitele i předání všech souvisejících listin, z jejichž povahy vyplývá, že se vztahují k Dílu nebo některé jeho části, případně dokumenty, kterých je potřeba k tomu, aby bylo Dílo nebo jeho část možno řádně užívat.
- 7.2. K převzetí dokončeného Díla vyzve Zhotovitel Objednatele písemnou formou nejméně 5 dní před termínem zahájení předání Díla. Objednatel zahájí převzetí Díla do 5 dnů od termínu navrženého Zhotovitelem.
- 7.3. O předání a převzetí Díla bude sepsán předávací protokol podepsaný oběma Smluvními stranami. V případě, že Objednatel převezme Dílo s vadami a nedodělkami, bude obsahem protokolu i soupis takových vad a nedodělků s uvedením termínu jejich odstranění. Nebude-li takový termín dohodnut, bude Zhotovitel povinen odstranit je do 30-ti dnů ode dne sepsání předávacího protokolu.
- 7.4. Objednatel není povinen převzít Dílo vykazující vady a nedodělkami. Může tak učinit v případě, že se bude jednat o drobné vady a nedodělkami. Toto rozhodnutí je na vůli Objednatele.
- 7.5. Dílo má vady, jestliže jeho provedení neodpovídá obecně závazným právním předpisům a ostatním podmínkám dle této Smlouvy, pokud není způsobilé k účelu, pro který bylo zhotoveno, nebo pokud nemá vlastnosti, které vyplývají z této Smlouvy, případně relevantních právních předpisů nebo důvodných očekávání Objednatele.

VIII. ODPOVĚDNOST ZA ÚJMU, ÚROK Z PRODLENÍ A SMLUVNÍ POKUTA

- 8.1. Smluvní strana, která způsobí újmu porušením smluvních povinností vyplývajících z této Smlouvy, nese odpovědnost za újmu. Odpovědnosti se Smluvní strana zproští, pokud dokáže, že k porušení došlo za okolností vylučujících protiprávnost dle Občanského zákoníku.
- 8.2. Za okolnosti vylučující protiprávnost se považuje mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na vůli Smluvní strany, která dočasně nebo trvale zabránila splnění smluvní povinnosti.
- 8.3. Dojde-li ze strany Objednatele k prodlení při úhradě faktury, je Objednatel povinen zaplatit Zhotoviteli úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 8.4. V případě, že Zhotovitel bude v prodlení s řádným provedením Díla v termínu dle odst. 3.1. této Smlouvy, je Zhotovitel povinen uhradit Objednateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z celkové ceny Díla za každý den prodlení s řádným provedením Díla.
- 8.5. Pokud Zhotovitel neodstraní všechny vady a nedodělkami Díla zjištěné při převjímacím řízení v termínu dle této Smlouvy, je povinen uhradit Objednateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý nedodělek či vadu a den prodlení.
- 8.6. Vyplacením částky rovnající se smluvní pokutě není dotčen nárok na náhradu škody Objednatele.
- 8.7. Jestliže Objednateli vznikne právo na smluvní pokutu vůči Zhotoviteli, je Objednatel bez dalšího oprávněn o tuto částku snížit proplacení faktury Zhotoviteli. Pokud tak Objednatel učiní, oznámí tuto skutečnost Zhotoviteli.

IX. PODSTATNÉ PORUŠENÍ SMLOUVY

- 9.1. Smluvní strany se dohodly, že podstatnými podmínkami této Smlouvy, jejichž neplnění opravňuje druhou Smluvní stranu k odstoupení od Smlouvy, jsou zejména:
- a) Provedení Díla v rozsahu a kvalitě dle této Smlouvy,
 - b) Provedení Díla v dohodnutém termínu,
 - c) Provedení Díla za cenu dle dohody o ceně nejvýše přípustné,
 - d) Placení ceny Díla Objednatelem ve výši a za podmínek stanovených touto Smlouvou.
- 9.2. Odstoupení od Smlouvy se řídí Občanským zákoníkem. Zhotovitel má nárok na úhradu nákladů za řádné provedení Díla ke dni odstoupení od Smlouvy, a to v cenách stanovených touto Smlouvou nebo na základě ní. Tento článek Smlouvy nebude případným odstoupením od Smlouvy dotčen.
- 9.3. Objednatel si vyhrazuje právo jednostranně odstoupit od Smlouvy v případě, že orgán Města Pelhřimova rozhodne o nepřidělení finančních prostředků na realizaci Díla a dále v případě, že Objednateli nebude poskytnut limit finančních prostředků potřebných k realizaci Díla. V tomto případě se Objednatel zavazuje uhradit Zhotoviteli jednoznačně prokázané náklady související s přípravou a realizací Díla ke dni odstoupení od Smlouvy.
- 9.4. Oznámení o odstoupení od této Smlouvy musí být písemné, doručeno druhé Smluvní straně a je účinné dnem doručení.

X. JINÁ UJEDNÁNÍ

- 10.1. Zhotovitel je povinen uchovávat po dobu 10 let od ukončení realizace Díla doklady související s realizací Díla a umožnit osobám Objednatele oprávněným k výkonu kontroly provést kontrolu těchto dokladů. Lhůta dle předcházející věty začíná běžet od 1. ledna následujícího kalendářního roku po ukončení realizace Díla. Zároveň se zavazuje poskytnout Objednateli potřebnou součinnost a spolupůsobení při provádění finanční kontroly podle ust. § 2e zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů.
- 10.2. Nastanou-li u některé ze Smluvních stran skutečnosti bránící řádnému plnění této Smlouvy, je dotčená Smluvní strana povinna toto ihned bezodkladně oznámit druhé Smluvní straně a vyvolat jednání zástupců oprávněných k podpisu Smlouvy.
- 10.3. Práva a závazky, které pro Smluvní strany ze Smlouvy vyplývají, přecházejí na jejich případné právní nástupce.

XI. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 11.1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v Registru smluv, přičemž uveřejnění zajistí Objednatel.
- 11.2. Smluvní strany si dohodly, že vztah vzniklý z této Smlouvy se řídí Občanským zákoníkem.
- 11.3. Smluvní vztahy mezi Objednatelem a Zhotovitelem lze měnit jen po vzájemné dohodě písemnými očíslovanými dodatky k této Smlouvě, podepsanými oprávněnými zástupci obou Smluvních stran.
- 11.4. Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu a každá ze Smluvních stran obdrží po dvou (2) z nich.
- 11.5. Případné rozpory vzniklé při projednávání a provádění Díla bude Zhotovitel a Objednatel řešit cestou dohody. Nedojde-li k dohodě, předloží Smluvní strany věc soudu. Smluvní strany se dohodly ve smyslu občanského soudního řádu, že místně a věcně příslušným soudem

pro rozhodování případných sporů mezi Smluvními stranami je obecný soud Objednatele stanovený podle příslušných právních předpisů.

- 11.6. Pokud by se stala ustanovení této Smlouvy neplatnými, a to z jakéhokoliv důvodu, nebude tím dotčena platnost Smlouvy jako celku s přihlédnutím k ostatním ustanovením. Smluvní strany se zavazují, že v takovém případě co možná nejrychleji dohodnou náhradní ustanovení, která budou těmto neplatným co možná nejbližší a jejichž pomocí by mohlo být zaručeno dosažení hospodářského a právního účelu předchozí dohody.
- 11.7. Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu uzavřely svobodně a vážně, že jim nejsou známy jakékoliv skutečnosti, které by její uzavření vylučovaly, neuvedly se vzájemně v omyl a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 11.8. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

- Příloha č. 1 – Nabídka Zhotovitele

Zhotovitel:

V Praze dne 2.2. 2024

4ct, s.r.o.
Tomáš Ctibor
Jednatel

Objednatel:

V Pelhřimově dne 5.2. 2024

Město Pelhřimov
Ladislav Med
Starosta

Město Pelhřimov
Zdeněk Jaroš
Místostarosta

Schváleno Radou Města Pelhřimov usnesením č. 24/20/2023/R ze dne 4.12.2023.

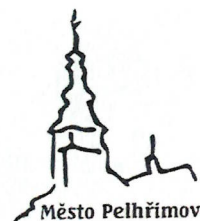
IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

ZADAVATEL:

Město Pelhřimov

zastoupený: Ladislavem Medem, starostou
sídlo: Masarykovo náměstí 1, 393 01 Pelhřimov

IČ: 00248801



DODAVATEL:

4ct, s.r.o.

zastoupený: Tomášem Ctiborem, jednatelem
sídlo: V Jámě 1598/4, 110 00 Praha 1
zapsaný/á: v obchodním rejstříku vedeném městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 193009



IČ: 24287610

DIČ: CZ24287610

kontaktní osoba: Ivana Mejstříková

1/

NABÍDKA

PROJEKT ÚZEMNÍHO A PŮDŮBNÍHO PLÁNU

PROJEKT ÚZEMNÍHO A PŮDŮBNÍHO PLÁNU



Na základě dohody z předešlých jednání s městským architektem Ing. arch. Petrem Uhlířem předkládáme nabídku ve věci navázání spolupráce mezi městem Pelhřimov a 4ct při přípravě základního vyhodnocení využitelnosti objektu „Obchodní dům Vysočina“, sdružení objektů „Městské dvory“ a přilehlého souvisejícího okolí.

I. PŘEDMĚT

Obchodní dům Vysočina a městské dvory Pelhřimov – Základní vyhodnocení využitelnosti

II. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Hlavní řešené území je definováno vymezením níže.



- Řešené území S
- - - Interakční území S+

III. POPIS, CÍLE A ÚČEL STUDIE

Předmětem plnění zakázky „Obchodní dům Vysočina a městské dvory Pelhřimov – Základní vyhodnocení využitelnosti“ je zpracovat analýzu stavu a potenciálu řešeného území a ověřit, navrhnout a vyhodnotit možnosti využitelnosti daných objektů a území.

V rámci studie budou definovány strategická východiska, bude zpracována základní tržní analýza na základě které bude navrženo základní koncepce využitelnosti. Výsledkem bude návrh postupu a dílčích kroků v rámci rozvoje území.

Studie bude sloužit městu Pelhřimov jako základní podklad pro rozhodování o rozvoji území a městského majetku, bude podkladem pro zadání dalších projektových fází a bude návodem pro další kroky při hledání vhodných nájemců v rámci jednotlivých objektů.

IV. OBSAH PLNĚNÍ

1 Základní analýza současného stavu řešeného území a jeho bezprostředního okolí

- a. Analýza existujících podkladů a informací o území
- b. Vymezení území, nastavení zón a struktury řešeného území
- c. Analýza prostorových vztahů v území
- d. Identifikace a posouzení limitů – především posouzení právních, věcných a stavebně technických limitů řešeného území
- e. Zhodnocení infrastruktury a její vazby na řešené území – především zhodnocení dopravní a technické infrastruktury
- f. Identifikace a vyhodnocení relevantních kontextů – především zhodnocení tržního, ekonomického, historického a environmentálního kontextu řešeného území
- g. Bilanční popis současného stavu

2 Identifikace základních strategických východisek a potřeb města v rámci řešeného území

V tomto kroku pomůžeme formulovat požadavky města Pelhřimov na fungování řešeného území a jednotlivých objektů. Tato strategická východiska by měla shrnovat priority města ve vztahu k tomu, jaké jsou možnosti budoucího využití objektu, jaké kategorie služeb by v něm měly být nabízeny a kdo by měl být cílovým návštěvníkem.

3 Zapojení aktérů/zájemníků v území

- a. Návrh strategie zapojení aktérů/zájemníků
- b. Návrh a uskutečnění analytického participativního setkání s aktéry/zájemníky v území v koordinaci se zástupci města

4 Rámcová analýza trhu a zajištění datových a informačních potřeb pro naplnění předmětu zakázky

Analýza aktuální situace na trhu a z ní vyplývající nastavení agregovaných cen na úrovni nákladů a výnosů. Analýza bude zahrnovat především rámcovou analýzu nabídky a poptávky v relevantních odvětvích v širším/spádovém území a analýzu konkurenčních připravovaných a existujících tržních příležitostí. Zjištěné parametry budou porovnány/vyhodnoceny i v rámci celorepublikového kontextu, a to na základě obecných i 4ct průběžně sledovaných ukazatelů a informací.

5 Návrh koncepce využitelnosti řešeného území a objektů

- a. Identifikace a vyhodnocení potenciálů řešeného území
- b. Návrh rámcové koncepce využití řešeného území a objektů
 - návrh prostorových možností rozvoje území (modelace)
 - návrh funkčního mixu využití území/objektů
 - návrh rámcové prostorové distribuce funkčního využití
- c. Základní posouzení dopadů navržené koncepce využitelnosti
 - základní ekonomické vyhodnocení navrhované koncepce – vyhodnocení rámcového rozsahu celkových nákladů (stavební náklady, vedlejší projektové náklady, provozní náklady) a rámcový odhad potenciálních výnosů z pronájmu (příp. prodeje částí objektů)
 - základní vyhodnocení výhod a nevýhod navrhované koncepce

6 Návrh rámcové strategie rozvoje území - Shrnutí a doporučení pro další postup

V této fázi bude provedena syntéza všech poznatků získaných při zpracování předešlých kroků. Cílem je zpracovat rámcovou strategii rozvoje území. Všechny části a výstupy budou shrnuty do výsledného doporučení pro další postup, včetně doporučení dalších kroků pro jednání města v této věci.

Spolupráce za strany města

- a. Předání veškerých relevantních podkladů
- b. Úvodní pracovní setkání: informace o území, informace o aktérech a záměrech v území, získávání dat a podobné (konkrétně dle potřeby a průběhu práce)
- c. Účast zástupce města na prohlídce řešeného území
- d. Účast zástupce města na iniciačním setkání s nejvýznamnějšími aktéry/zájemníky v území

HARMONOGRAM A CENA



I. HARMONOGRAM

Základní časový předpoklad vychází ze současného stavu území, nabytých zjištění a informací, zkušenostech 4ct při plnění obdobných úkolů a zadání a obecných předpokladech pro řešení srovnatelných záměrů. Výsledná doba se může lišit ve vztahu k individuálním potřebám projektu, které mohou vyplynout před vlastním zadáním nebo po dohodě i v průběhu zpracování.

Předpokládaná doba plnění zakázky: 20 týdnů

Předpokládané období plnění zakázky: 2/2024 – 6/2024

Předpokládané zahájení zpracování zakázky: 5.2.2024

Předpokládané dokončení zakázky: 28.6.2024

II. CENOVÁ NABÍDKA A ZPŮSOB PLATBY

Celková cena bude hrazena platbou po podpisu smlouvy a platbou za odevzdané výstupy předmětu zakázky.

Platba po podpisu smlouvy (20 % celkové ceny zakázky) 96 000,- Kč

Platba po odevzdání výstupu (80 % celkové ceny zakázky) 384 000,- Kč

Celková cena 480 000,- Kč bez DPH

REFERENČNÍ PROJEKTY



- Zbraslavské náměstí** | Analýza, potenciál, zadání architektonické soutěže
- UAN Florenc, Praha** | Strategie rozvoje, spoluorganizace soutěže Florenc 21
- Koncepce rozvoje Nových Vyklic** | Koncepce a strategie rozvoje, Ověřovací ekonomická studie
- Pražská tržnice, Praha** | Strategie rozvoje, Ověřovací ekonomická studie
- Pod Žofinkou, Ostrava** | Urbanistická studie, Strategie rozvoje, Ověřovací ekonomická studie
- Obytná čtvrť Dvorce, Tábor** | Strategie rozvoje, Ověřovací ekonomická studie
- Bývalý cukrovar Břeclav** | Strategie rozvoje, Ověřovací ekonomická studie
- Širší centrum města, Karlovy vary** | Územní studie, strategie rozvoje
- 3 Bloky Opuštěná – Trnitá, Brno** | Strategie rozvoje
- Pražské služby** | Poradenství při rozvoji, Monitoring rozvojových pozemků
- Vojtěšská huť, Kladno** | Nastavení ekonomických parametrů rozvoje
- Inovační centrum Svatopetrská, Brno** | Strategie rozvoje
- Plynárna Innogy, Brno** | Strategie rozvoje, ekonomické posouzení
- Územní studie, Dubeč** | Koncepce rozvoje, ekonomické posouzení

0 4ct



Umíme číst město. Stavíme na **datech a inovativních postupech**. Poskytujeme komplexní služby, které vedou k **pozitivnímu, ekonomicky proveditelnému a udržitelnému rozvoji** regionů, měst a obcí, jednotlivých území i konkrétních projektů. **Společnost 4ct založil v roce 2015 Tomáš Ctibor**. Dnes naši platformu tvoří **expertní tým a rozsáhlá síť spolupracujících odborníků**.

Specializujeme se na **analýzu, nastavení a koordinaci procesu a řízení rozvojových projektů**. Vždy přitom usilujeme o **přiměřený a dostatečný rozvoj v čase** i potřebných standardech. Pomáháme utvářet dlouhodobě **udržitelné a aplikovatelné strategie**. Informace a data o území umíme získávat, strukturovat, zpřehledňovat, vyhodnocovat a smysluplně využívat. Snažíme se hledat efektivní řešení a nové přístupy. Vyvíjíme vlastní analytické nástroje a aplikace. Umíme **nalézt a odblokovat potenciál** místa. Pracujeme na strategických projektech pro **města i soukromé investory**. Často **koordinujeme** jejich vzájemnou **spolupráci**. Hledáme dohodu v území.

Věnujeme se územnímu plánování, rozvoji a transformaci měst a regionů, analýzám území, urbanistickým studiím, studiím proveditelnosti i samotné organizaci plánování. **Komplexní analýza je pro nás základem** pochopení místa. Jakmile vstoupíme do prostředí, dokážeme mu porozumět a zpřehlednit jej. Cílem naší práce je **spoluvytváření kvalitního prostředí**, ve kterém žijeme. Hledáme **řešení pevně ukotvená v realitě**, reflektující současné i budoucí nároky uživatel. Tvoříme proveditelné scénáře rozvoje vycházející z potřeb klienta. Jsme **inovativní v metodách a v kreativní v přístupu**. Inspiraci hledáme ve **spolupráci s mezinárodními i domácími experty** v nejrůznějších oblastech. Právě proto sestavujeme specializované týmy šité na míru každému jedinečnému projektu.

Více informací naleznete na našich webových stránkách – www.4ct.eu



ANALÝZA ÚZEMÍ A MAJETKU

PORADENSTVÍ PŘI ROZVOJI A TRANSFORMACI ÚZEMÍ

KONCEPČNÍ A STRATEGICKÉ PLÁNOVÁNÍ

JAK ORGANIZOVAT PLÁNOVÁNÍ

4ct je společnost zabývající se **poskytováním komplexních služeb** vedoucích k **pozitivnímu, ekonomicky proveditelnému** a ve všech parametrech **udržitelnému rozvoji** regionů, měst a obcí jednotlivých území a konkrétních projektů. Našimi klienty jsou jak **veřejné, tak soukromé subjekty a instituce**, velmi často koordinujeme právě jejich vzájemnou spolupráci. Cílem naší práce je **spoluvytváření kvalitního prostředí a světa** v kterém žijeme, chceme **vytvářet úspěšná místa a řešení pevně usazená v realitě**.



2D 3D 4D

