

# 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

**„Koncepte rozvoje sportovního a volnočasového areálu Gutovka“**

(dále jen „**Smlouva**“)

## Smluvní strany:

### Městská část Praha 10

Se sídlem: Vinohradská 3218/169, 100 00, Praha 10

IČO: 000 63 941

Statutární zástupce: Ing. arch. Martin Valovič, starosta

Oprávněná osoba ve věcech smluvních a kontaktní osoba:

Bc. Martin Pecánek, tel. [REDACTED]

email: [martin.pecanek@praha10.cz](mailto:martin.pecanek@praha10.cz)

Bankovní spojení: č. účtu 27-2000733369/0800, vedený u České spořitelny a.s.

(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: [REDACTED]

Bankovní spojení: č. účtu: 88380/5500, vedený u Raiffeisenbank, a.s.

(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 Koncepte rozvoje sportovního a volnočasového areálu Gutovka na Praze 10. Řešené území je vymezeno v nabídce Zhotovitele, která je **Přílohou č. 1**, této Smlouvy.

(Koncepte rozvoje sportovního a volnočasového areálu Gutovka „**Koncepte**“).

1.2. Koncepte má sloužit Zadavateli jako základní podklad pro rozhodování o rozvoji území a veřejného majetku. Jejím cílem je identifikovat hodnoty, limity a potenciály území a následně navrhnout koncepci, principy a vizi pro rozvoj areálu. Výsledný materiál bude sloužit MČ Praha 10 jako základní podklad pro rozhodování o rozvoji území a majetku, bude podkladem pro zadání dalších projektových fází a bude návodem pro další kroky při rozvoji a využívání areálu.

## II. PŘEDMĚT SMLOUVY

2.1. Předmětem této Smlouvy jsou závazky Zhotovitele ve vztahu k Objednateli v podobě **přípravy Koncepce**, která se skládá z analytické a koncepční části. Analytická část je zaměřená na analýzu současného stavu areálu, identifikaci fungujících částí areálu, identifikaci problematických míst, hrozeb a potenciálů pro zlepšení. Zásadním krokem bude identifikace základních strategických východisek a potřeb městské části Praha 10 v rámci areálu. Nezbytným předpokladem bude spolupráce a koordinace se samosprávou, a to jak pro získávání dat a informací o území, tak pro předání informací a kontaktů na hlavními aktéry v území. Koncepční část bude interpretovat zjištění z analýzy. Navrhne strukturaci území, určí klíčová témata, principy a vizi rozvoje areálu (v prostorových i funkčních tématech). Budou posouzeny dopady Koncepce, zejména v oblasti ekonomické efektivity provozu při zachování kvality provozu. V souladu s tímto předmětem Smlouvy budou realizovány především tyto činnosti Zhotovitele:

### A. Analytická část:

1. Základní analýza současného stavu řešeného území a jeho bezprostředního okolí
  - a) Analýza existujících podkladů a informací o území
  - b) Popis současného stavu, strukturace, zónování a bilanční popis území
  - c) Identifikace a posouzení limitů – především posouzení právních, věcných a stavebně technických limitů řešeného území
  - d) Zhodnocení infrastruktury a její vazby na řešené území – především zhodnocení dopravní infrastruktury (obslužnost území) a modro-zelené infrastruktury (krajinné a přírodní podmínky)
  - e) Identifikace a vyhodnocení relevantních kontextů – především zhodnocení urbánního, ekonomického a environmentálního kontextu řešeného území a analýza konkurenčních projektů a areálů
  - f) Analýza ekonomických parametrů území (provozní náklady a výnosy areálu)
  - g) Analýza prostorových vztahů a vazeb v území
  - h) Analýza vybavenosti, veřejných prostranství a aktivit v území
  - i) Celková SWOT analýza
2. Identifikace základních strategických východisek a potřeb městské části v rámci řešeného území
3. Návrh strategie zapojení veřejnosti a nejvýznamnějších aktérů v území ve spolupráci s MČ Praha 10
4. Identifikace a popis hlavních témat k řešení

### B. Koncepční část

1. Návrh koncepce využitelnosti řešeného území a objektů
  - a. Identifikace a vyhodnocení potenciálů
  - b. Identifikace možností rozvoje vazeb a vztahů v území
  - c. Návrh základních principů a vize rozvoje v rámci definovaných témat
  - d. Návrh koncepce rozvoje řešeného území a posouzení její dopadů
  - e. Identifikace iniciačních projektů a návrh dalších kroků k naplnění koncepce rozvoje

(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 Koncepci 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 dle typologie výstupů.

- 
- 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 7.6. 2024 do 25. 10. 2024.**
- 3.2. Závazek Zhotovitele k provedení Díla dle této Smlouvy je splněn jeho řádným a úplným uskutečněním a následným protokolárním předáním Díla (resp. Koncepce) 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, včetně kontaktů na relevantní aktéry, které Zhotovitel nezbytně potřebuje k provádění Díla, umožnit Zhotoviteli přístup ke všem relevantním dokumentům Objednatele, jakož i zajistit součinnost spolupracujících osob apod. Zhotovitel zahájí práce na Koncepti po podpisu smlouvy a předání relevantních podkladů.
- 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 zřejmého nevhodného pokynu nebo sám přes výslovné upozornění Zhotovitele jedná v nesouladu s jeho doporučením, nenese Zhotovitel odpovědnost za zmaření přípravy a vypracování Koncepce 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 nedodrжуje 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 **395.000,- Kč** (slovy: tři-sta-devadesát-pět-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 dosáhnutí cíle předmětu smlouvy (20 % celkové ceny za zakázku) **79.000,- Kč** (slovy: sedmdesát-devět-tisíc-korun-českých) **bez DPH**

Platba po odevzdání výstupů (80 % celkové ceny za zakázku) **316.000,- Kč** (slovy tři-sta-šestnáct-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 přijímacím řízení v termínu dle této Smlouvy, je povinen uhradit Objednateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: tisíc-korun-českých) 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 se vyhotovuje a podepisuje elektronicky.
- 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, nevedly 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:**

**Tomáš  
Ctibor** Digitálně podepsal  
Tomáš Ctibor  
Datum: 2024.06.06  
15:32:50 +02'00'

---

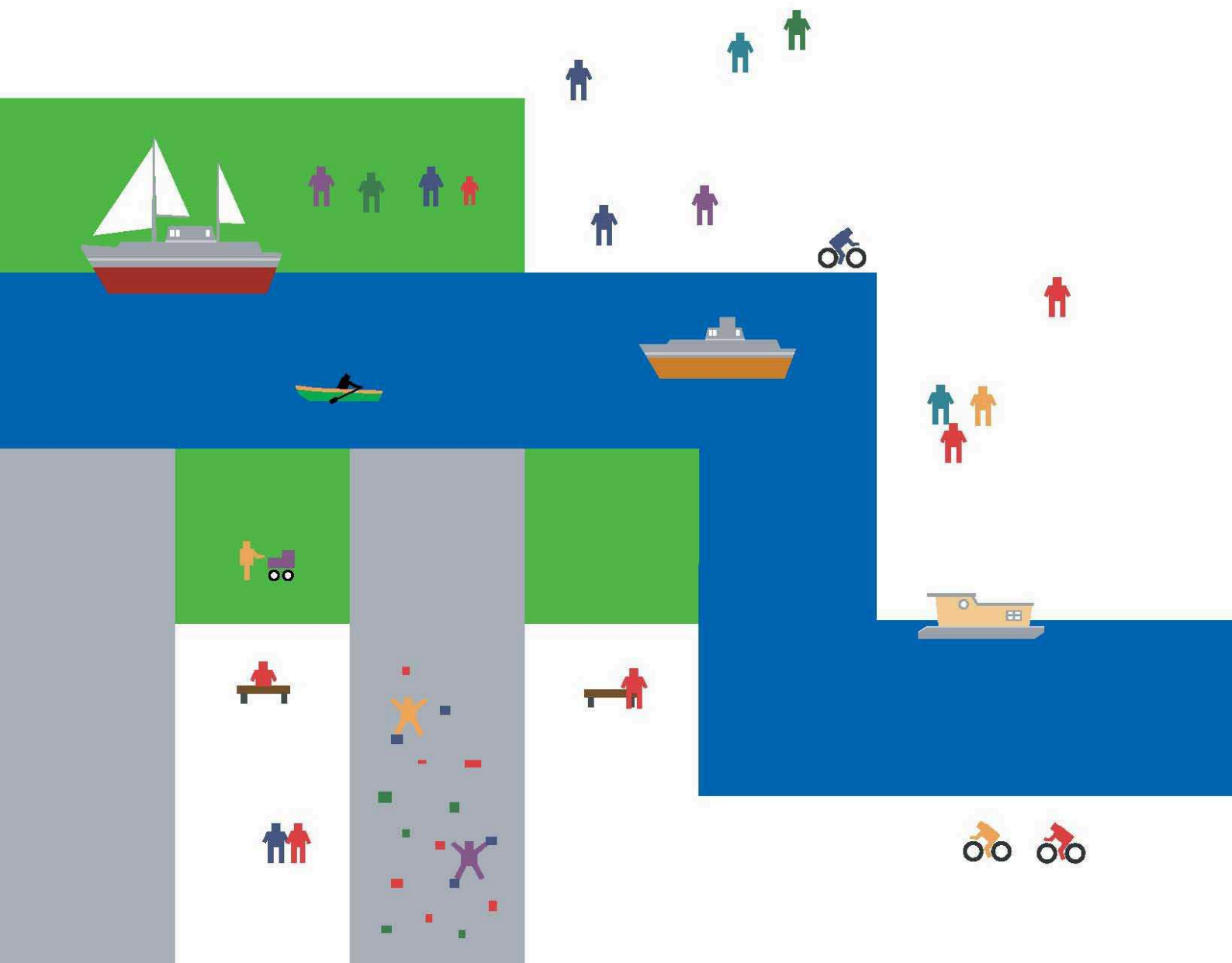
**4ct, s.r.o.**  
Tomáš Ctibor  
Jednatel

**Objednatel:**

**Martin  
Pecánek** Digitálně  
podepsal Martin  
Pecánek  
Datum: 2024.06.06  
14:10:29 +02'00'

---

**MČ Praha 10**  
Bc. Martin Pecánek  
vedoucí odboru životního prostředí



# SPORTOVNÍ A VOLNOČASOVÝ AREÁL GUTOVKA

KONCEPCE ROZVOJE AREÁLU



# IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

---

ZADAVATEL:

**MČ PRAHA 10**

**zastoupený:** Ing. arch. Martin Valovič, starosta

**sídlo:** Vinohradská 3218/169, 100 00, Praha 10

**IČ:** 00063941



**Městská  
část  
Praha 10**

---

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

**bankovní spojení:** Raiffeisenbank a.s.

**číslo účtu:** 88380/5500

**IČ:** 24287610

**DIČ:** CZ24287610

**kontaktní osoba:** 

**email:** 

**telefon:** 

---

# NABÍDKA



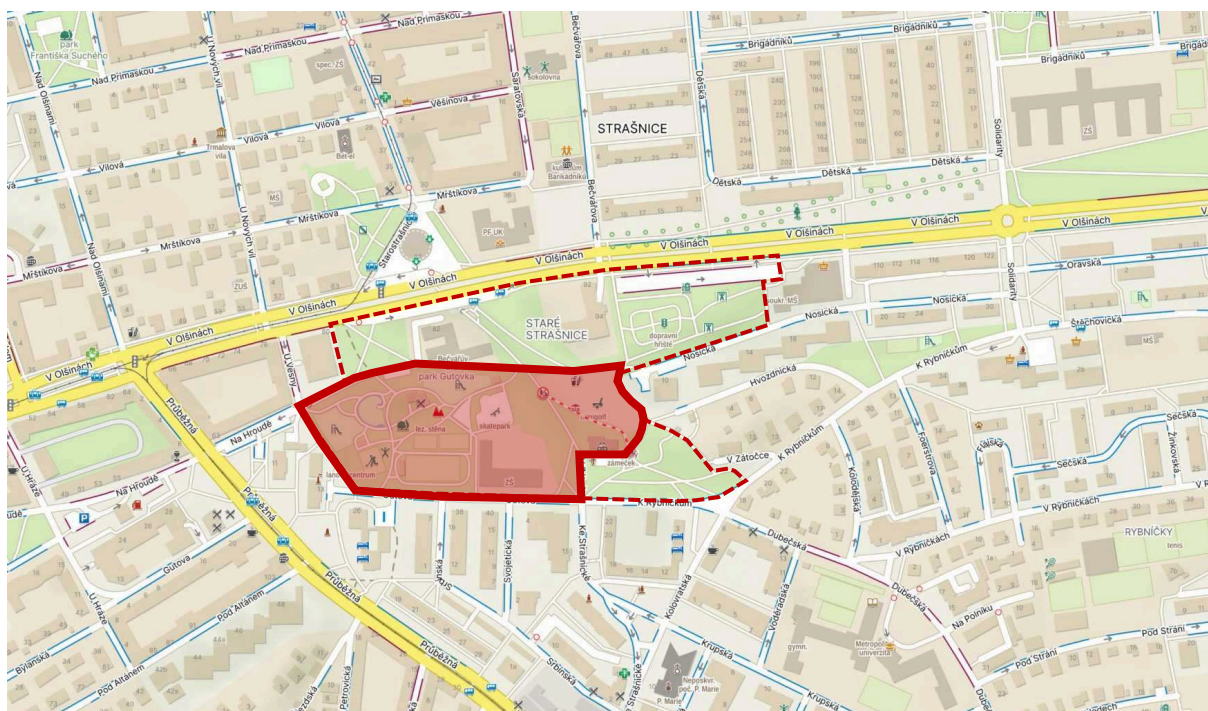
Na základě dohody z předešlých jednání předkládáme nabídku ve věci navázání spolupráce mezi MČ Praha 10 a společností 4ct při přípravě „Konceptu rozvoje sportovního a volnočasového areálu Gutovka“.



## I. PŘEDMĚT

Konceptu rozvoje sportovního a volnočasového areálu Gutovka

## II. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je definováno vymezením níže.



-  Řešené území S – hlavní řešené území
-  Interakční území S+ – území s významnými vazbami na řešené území

### III. POPIS, CÍLE A ÚČEL STUDIE

Předmětem plnění zakázky „Koncepce rozvoje sportovního a volnočasového areálu Gutovka“ spočívá především v komplexním uchopení celého území, kde se prolíná vysoké množství programů, aktivit a témat. Charakter práce je analyticko-koncepční: projekt identifikuje hodnoty, limity a potenciály, následně navrhne koncepci, principy a vizi pro rozvoj areálu.

Projekt sestává ze dvou hlavních částí – analytické a koncepční.

Analytická část je zaměřená na analýzu současného stavu, jakousi pasportizaci současného stavu areálu, identifikaci fungujících součástí areálu, identifikaci problematických míst, hrozeb a potenciálů pro zlepšení. Zásadním krokem bude identifikace základních strategických východisek a potřeb městské části Praha 10 v rámci areálu. Nezbytným předpokladem bude spolupráce a koordinace se samosprávou, a to jak pro získávání dat a informací o území, tak pro předání informací a kontaktů na hlavními aktéry v území.

Koncepční část spočívá v interpretaci částí předchozích a zabývá se především strukturací území, určením klíčových témat a stanovením principů a vize rozvoje areálu. Bude navržena koncepce rozvoje řešeného území a posouzení její dopadů. Jedná se o návrh prostorových možností rozvoje, návrh funkčního mixu aktivit a jejich prostorová distribuce v území. Důležitým faktorem při zpracování bude hledání ekonomické efektivity provozu při zachování a dalším rozvoji kvality areálu.

Výsledný materiál bude sloužit městské části Praha 10 jako základní podklad pro rozhodování o rozvoji území a majetku, bude podkladem pro zadání dalších projektových fází a bude návodem pro další kroky při rozvoji a využívání areálu.

## IV. OBSAH PLNĚNÍ

### A. Analytická část

#### 1 Základní analýza současného stavu řešeného území a jeho bezprostředního okolí

- a. **Analýza existujících podkladů a informací o území**
- b. **Popis současného stavu, strukturace, zónování a bilanční popis území**
- c. **Identifikace a posouzení limitů území**
  - především posouzení právních, věcných a stavebně technických limitů řešeného území
- d. **Analýza relevantních infrastruktur v území**
  - Analýza dopravní infrastruktury a obslužnosti území
  - Analýzy zelené infrastruktury – krajinné prvky a přírodních podmínky v území
- e. **Identifikace a vyhodnocení relevantních kontextů území**
  - především zhodnocení urbánního, ekonomického a environmentálního kontextu řešeného území
  - analýza konkurenčních projektů a areálů
- f. **Analýza ekonomických parametrů území**
  - analýza provozních nákladů areálu
  - analýza výnosů v rámci areálu
- g. **Analýza prostorových vztahů a vazeb v území**
- h. **Analýza vybavenosti, veřejných prostranství a aktivit v území**
- i. **Celková SWOT analýza**

#### 2 Identifikace základních strategických východisek a potřeb městské části v rámci řešeného území

V tomto kroku budou identifikovány požadavky městské části na fungování řešeného území a jednotlivých částí a objektů. Takto definovaná strategická východiska by měla shrnovat priority městské části v rámci řešeného území.

#### 3 Návrh strategie zapojení veřejnosti a nejvýznamnějších aktérů v území ve spolupráci s MČ Praha 10

- a. Návrh strategie zapojení veřejnosti a nejvýznamnějších aktérů v území
- b. Zjištění potřeb vybraných aktérů v území v koordinaci se zástupci MČ Praha 10

#### 4 Identifikace a popis hlavních témat k řešení

Na základě předešlých kroků budou identifikovány a popsány hlavní témata k řešení v rámci navazující Koncepční části. Před zahájením Koncepční části budou tato témata verifikována se zástupci MČ Praha 10. Např. udržitelná dopravní obslužnost, sport a rekreace, rozvoj podnikání, veřejný prostor, správa a údržba, zeleno-modrá infrastruktura atp. Součástí může být případné doporučení doplňujících analýz např. statické posudky, stavebně-historické posudky, geologické průzkumy atp.

#### 5 Spolupráce za strany MČ Praha 10

- a. Předání relevantních podkladů
  - předání relevantních dat a informací o území,
  - předání podkladů k existujícím záměrům v území,
  - předání informací a kontaktů na relevantní aktéry v území
- b. Účast zástupce MČ Praha 10 na úvodním pracovním setkání, pravidelných koordinačních jednáních min. 1x za dva týdny a na prohlídce řešeného území.
- c. Organizační zajištění participace veřejnosti a významných aktérů.

## **B. Koncepční část**

### **1 Návrh koncepce využitelnosti řešeného území a objektů**

- a. **Identifikace a vyhodnocení potenciálů řešeného území**
- b. **Identifikace možností rozvoje vazeb a vztahů v území**
- c. **Návrh základních principů a vize rozvoje v rámci definovaných témat**
- d. **Návrh koncepce rozvoje řešeného území a posouzení její dopadů**
  - návrh prostorových možností rozvoje území
  - návrh funkčního mixu využití území/objektů
  - návrh prostorové distribuce funkčního využití
  - zohlednění ekonomické efektivity provozu areálu
  - posouzení dopadů navržené koncepce
    - základní posouzení dopadů navrhované koncepce – hlavní přínosy, silné a slabé stránky, potenciály do budoucna, rizika
    - základní ekonomické vyhodnocení navrhované koncepce – vyhodnocení rámcového rozsahu celkových nákladů (stavební náklady, vedlejší projektové náklady, provozní náklady) a rámcový odhad potenciálních výnosů z pronájmu.
- e. **Identifikace iniciačních projektů a návrh dalších kroků k naplnění koncepce rozvoje**

# 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:** 5/2024 – 9/2024

**Předpokládané zahájení zpracování zakázky:** 2. 5. 2024

**Předpokládané dokončení zakázky:** 27. 9. 2024

## II. CENOVÁ NABÍDKA A ZPŮSOB PLATBY

Celková cena bude hrazena platbou za odevzdané výstupy předmětu zakázky.

Platba po odevzdání výstupu analytická částí 79 000,- Kč

Platba po odevzdání výstupu koncepční částí 316 000,- Kč

**Celková cena bez DPH 395 000,- Kč**

# REFERENČNÍ PROJEKTY



**Hluchov – Houštka, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav** | Koncepce rozvoje území  
**Holešovická tržnice, Praha** | Strategie rozvoje, Ověřovací ekonomická studie  
**Zbraslavské náměstí** | Analýza, potenciál, zadání architektonické soutěže  
**UAN Florenc, Praha** | Strategie rozvoje, spoluorganizace soutěže Florenc 21  
**Koncepční studie Horní Měcholupy** | Urbanistická studie, Strategie rozvoje  
**Pražské služby** | Poradenství při rozvoji, Monitoring rozvojových pozemků  
**Strategie rozvoje Jezera Milada** | Architektonicko-urbanisticko-krajinářská soutěž – 2. místo  
**Příměstský park Soutok** | Architektonicko-urbanisticko-krajinářská soutěž – 3. místo  
**Koncepce rozvoje Nových Vyklic** | Koncepce a 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  
**Tepna Náchod** | Ověřovací ekonomická studie  
**3 Bloky Opuštěná – Trnitá, Brno** | Strategie rozvoje  
**Strategie rozvoje AN Kladno** | Strategie rozvoje, Ekonomické ověření  
**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





