



DODATEK Č. 1 KE SMLOUVĚ NA VYTVOŘENÍ ARCHITEKTONICKÉ STUDIE, PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE, PROVEDENÍ INŽENÝRSKÉ ČINNOSTI A AUTORSKÉHO DOZORU

č. smlouvy Objednatele: 2024001957

PRO PROJEKT

„SENOVÁŽNÉ NÁMĚSTÍ V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH“

uzavřený podle § 2586 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(„**Dodatek č. 1**“)

Čl. 1 SMLUVNÍ STRANY

- 1.1 **Objednatel:** **STATUTÁRNÍ MĚSTO ČESKÉ BUDĚJOVICE**
sídlo: nám. Přemysla Otakara II. 1/1, 370 01 České Budějovice
zastoupený: doc. Dr. Ing. Dagmar Škodovou Parmovou, primátorkou
IČO: 002 44 732
DIČ: CZ00244732
(„**Objednatel**“)
- 1.2 **Zhotovitel:** **PAVEL HNILIČKA ARCHITECTS + PLANNERS, S. R. O.**
sídlo: Praha 6 - Střešovice, Cukrovarnická 739/46, PSČ 16200
zastoupený: Ing. arch. Pavlem Hniličkou, jednatelem
IČO: 284 90 771
DIČ: CZ28490771
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. značka C145437
(„**Zhotovitel**“)
(Objednatel a Zhotovitel společně „**Strany**“ a každý z nich „**Strana**“)

Čl. 2 PREAMBULE

- 2.1 Strany uzavřely dne 27.8.2024 smlouvu na vytvoření architektonické studie, projektové dokumentace, provedení inženýrské činnosti a autorského dozoru, č. smlouvy Objednatele: 2024001957 („**Smlouva**“), jejímž předmětem je poskytnutí plnění specifikovaného v čl. 1.1 Smlouvy pro projekt „Senovážného náměstí v Českých Budějovicích“.
- 2.2 Vzhledem k tomu, že se Strany dohodly na Změnách díla ve smyslu čl. 15. Smlouvy, zpracoval Zhotovitel k dohodnutým Změnám díla písemné hodnocení dopadů Změny díla předané Objednateli dne 23.7.2025 („**Hodnocení dopadů Změny díla**“). Hodnocení dopadů Změny díla tvoří přílohu č. 1 Dodatku č. 1.
- 2.3 Dle Hodnocení dopadů Změny díla spočívají Změny díla tematicky v následujících skutečnostech:

1. **Úpravě rozsahu řešeného území** s vlivem na původní znění Přílohy 1/D Smlouvy, která je vyvolána následujícími okolnostmi:
 - a. ochrana stávající vzrostlé zeleně;
 - b. technické požadavky na napojení technické a dopravní infrastruktury, které vyvstaly až v průběhu projektování a předběžným projednáním s jednotlivými správci;
 - c. eliminace vynucených přeložek technické infrastruktury s ohledem na soutěžní návrh;
 - d. majetkoprávní vazby – rozsah řešeného území byl upraven s ohledem na minimalizaci zásahu na soukromé pozemky.

2. **Etapizaci Díla** s vlivem na způsob zpracování Projektové dokumentace následující dle Smlouvy po zpracování Konceptu DUSP, vlivem na výši Ceny a platební milníky dle Přílohy č. 4/B.

V návaznosti na záměr Objednatele na přednostní stavební realizaci Etapy 1 dle nové Přílohy č. 1/C, která tvoří přílohu č. 3 tohoto Dodatku č. 1, budou Zhotovitelem Projektové dokumentace následující po zpracování Konceptu DUSP zpracovány a Služby pro získání povolení poskytnuty samostatně pro Etapu 1 a Etapu 2 dle nové Přílohy č. 1/C.

Zároveň Etapa 1 s ohledem na koordinaci Projektu s projektem Alšovy jihočeské galerie je nově rozdělena na podetapu 1/A a podetapu 1/B dle nové Přílohy č. 1/C, přičemž:

- a. podetapa 1/A – zahrnuje řešení přeložky Mlýnské stoky, přeložky technické infrastruktury, vybudování objektu podzemního parkoviště, vybudování parkové části a povrchů okolo objektu Alšovy jihočeské galerie.
- b. podetapa 1/B – zahrnuje realizaci náměstí, zpevněných ploch a výsadbu zeleně po stavební realizaci Alšovy jihočeské galerie.

Projektová dokumentace pro provádění Stavby v celém rozsahu dle Smlouvy bude Zhotovitelem zpracována samostatně pro podetapu 1/A a podetapu 1/B.

Zpracování Projektové dokumentace odděleně pro jednotlivé Etapy dle nové Přílohy č. 1/C má vliv na navýšení Ceny a platební milníky dle Přílohy č. 4/B.

Cena celkem (určená k úhradě Zhotoviteli) dle Přílohy č. 4/B je navýšena celkově o 731.000, - Kč bez DPH s tím, že:

- a. cenová položka „Inženýrská činnost pro zajištění pravomocného Společného povolení“ dle Přílohy č. 4/B se navýšuje o 255.000, - Kč bez DPH, a
- b. cenová položka „Dokumentace pro provádění Stavby“ dle Přílohy č. 4/B se navýšuje o 476.000, - Kč bez DPH.

Vzhledem k tomu, že úprava způsobu zpracování Projektové dokumentace následující dle Smlouvy po zpracování Konceptu DUSP v souvislosti s etapizací Díla má povahu dodatečných prací Zhotovitele, uplatňuje tímto Objednatele k daným dodatečným pracím a navýšení Ceny dle Přílohy č. 4/B vyhrazenou změnu dle ustanovení § 100 odst. 1 ZZVZ sjednanou mezi Stranami dle čl. 17.16., odstavec druhý Smlouvy.

3. **Navýšení maximální výše požadovaných investic**

Zhotovitel písemným sdělením datovaným dne 15.6.2025 („**Sdělení Zhotovitele**“) informoval Objednatele v souladu s čl. 1.7 Smlouvy o navýšení ceny investice na Stavbu v případě provedení níže uvedených položek v rozsahu a způsobem požadovaným Objednatelem:

- a. sanace zemní pláň;
- b. přeložka Mlýnské stoky;
- c. vybudování trafostanice;
- d. instalace sprinklerového systému do 1. PP.

Odůvodnění navýšení ceny investice Stavby pro každou z výše uvedených položek je uvedeno ve Sdělení Zhotovitele. Sdělení Zhotovitele tvoří přílohu č. 2 tohoto Dodatku č. 1.

Na základě Sdělení Zhotovitele vydal Objednatel dne 4.8.2025 Zhotoviteli postupem dle čl. 1.7 Smlouvy písemný pokyn k realizaci úprav specifikovaných ve Sdělení Objednatele, které spočívají ve změně způsobu provedení některých položek Projektu či v jejich doplnění, a které mají za následek navýšení ceny investice dle čl. 1.7 Smlouvy („**Písemný pokyn Objednatele**“). Písemný pokyn Objednatele tvoří přílohu č. 3 tohoto Dodatku č. 1 a vyjadřuje souhlas Objednatele s navýšením cení investice na **469.792.651 Kč bez DPH** (cenová úroveň roku 2021).

V Dodatku č. 1 je Stranami dohodnuto navýšení investice na částku ve výši **475.500.000 Kč bez DPH** (cenová úroveň roku 2021), která by měla zahrnovat i případnou rezervu nad rámec investice ve výši 469.792.651 Kč bez DPH (cenová úroveň roku 2021).

Na základě Sdělení Zhotovitele a Písemného pokynu Objednatele a odhadu nutné rezervy dochází k úpravě výše ceny investice v čl. 1.7 Smlouvy tak, jak je uvedeno v čl. 3 tohoto Dodatku č. 1.

- 2.4 Strany se na základě Změn Díla uvedených v Hodnocení dopadu Změny díla a shrnutých v Preambuli tohoto Dodatku č. 1 dohodly na změnách Smlouvy v rozsahu čl. 3. tohoto Dodatku č. 1.

Čl. 3 PŘEDMĚT DODATKU Č. 1

- 3.1 Ruší se druhá věta bodu (C) Preambule následujícího znění:

*Soutěž o návrh byla vymezena jako projektově ideová, a to s tím, že její projektová část byla rozdělena na první a druhou etapu. **Předmětem této Smlouvy je celá projektová část bez rozdělení na etapy specifikované v Příloze č. 1/C („Etapy“)**; ideová část Soutěže o návrh není předmětem této Smlouvy;*

a nahrazuje se následujícím zněním:

*Soutěž o návrh byla vymezena jako projektově ideová, a to s tím, že její projektová část byla rozdělena na první a druhou etapu. **Předmětem této Smlouvy je celá projektová část;** ideová část Soutěže o návrh není předmětem této Smlouvy.*

- 3.2 V článku 1.1 Smlouvy se ruší původní znění následujícího odstavce:

***Pro vyloučení pochybností Strany dále uvádí, že předmětem této Smlouvy je celá projektová část Soutěže o návrh, a to bez jejího rozdělení na Etapy;** Dílo a jednotlivé Části Díla budou Zhotovitelem provedeny a poskytnuty pro obě Etapy s tím, že jednotlivé Části Díla je Zhotovitel povinen vypracovat a poskytnout způsobem, který Objednateli umožní samostatnou realizaci jednotlivých Etap Stavby.*

a nahrazuje se následujícím zněním:

Strany uvádí, že předmětem této Smlouvy je celá projektová část Soutěže o návrh, a to do fáze zpracování Konceptu DUSP (včetně) bez jejího rozdělení na etapy dle Přílohy č. 1/C („Etapy“), následně pak pro jednotlivé verze Projektové dokumentace následující dle Smlouvy po zpracování Konceptu DUSP s rozdělením na Etapu 1 a Etapu 2 dle Přílohy č. 1/C a v případě zpracování PDPS i s rozdělením na podetapu 1/A a podetapu 1/B dle Přílohy č. 1/C; Dílo a jednotlivé Části Díla tak budou Zhotovitelem provedeny a poskytnuty pro obě Etapy s tím, že jednotlivé Části Díla je Zhotovitel povinen vypracovat a poskytnout způsobem, který Objednateli umožní samostatnou realizaci jednotlivých Etap a podetap 1/A a podetap 1/B Stavby. Strany pro vyloučení pochybností uvádí, že Objednatel je oprávněn Zhotovitele vyzvat k zahájení prací dle čl. 1.3 Smlouvy na jakékoliv Části Díla navazující dle Smlouvy na zpracování Konceptu DUSP, dle potřeby, buď odděleně pro Etapu 1 nebo Etapu 2 či současně pro obě Etapy zároveň; shodně platí i pro zahájení prací na zpracování PDPS ve vztahu k podetapě 1 a podetapě 2.

- 3.3. V článku 1.7. Smlouvy se ruší původní znění prvního odstavce daného článku:

Veškeré Dokumentace, které budou Zhotovitelem zpracovány, musí být zpracovány tak, aby Odhad nákladů, dodržel požadovanou investici na Stavbu v celkové maximální výši, která činí 450.000.000, - Kč bez DPH („Odhad nákladů“).

a nahrazuje se tímto zněním:

Veškeré Dokumentace, které budou Zhotovitelem zpracovány, musí být zpracovány tak, aby Odhad nákladů, dodržel požadovanou investici na Stavbu v celkové maximální výši, která činí 475.500.000, - Kč bez DPH („Odhad nákladů“).

- 3.4 Původní znění Přílohy 1/C – Etapy se ruší a zcela se nahrazuje novým zněním Přílohy 1/C dle přílohy č. 4 tohoto Dodatku č. 1.
- 3.5 Původní znění Přílohy 1/D – Specifikace Řešeného území (projektová část) se ruší a zcela se nahrazuje novým zněním Přílohy 1/D dle přílohy č. 5 tohoto Dodatku č. 1.
- 3.6 Ruší se Příloha č. 4/B následujícího znění:

MILNÍK/% z nabídkové ceny	VZNIK NÁROKU NA ÚHRADU DÍLČÍ ČÁSTI CENY	ČÁSTKA ZA DÍLČÍ PLNĚNÍ (všechny částky jsou uváděny v Kč bez DPH)
<i>Soutěžní cena ze Soutěže o návrh</i>	<i>Již uhrazena Zhotoviteli</i>	<i>-700.000,- Kč</i>
<i>Příprava Projektu Maximálně 1,70 % z Ceny</i>	<i>Po odevzdání Zprávy o Přípravě Projektu a jejím převzetí Objednatelem</i>	<i>593.300 Kč</i>
<i>Architektonická studie Maximálně 11,38 % z Ceny</i>	<i>Po odevzdání Konceptu Architektonické studie a jeho převzetí Objednatelem</i>	<i>3.177.600, - Kč</i>
	<i>Po odevzdání Čistopisu Architektonické studie, jeho převzetí Objednatelem a odstranění všech jeho vad</i>	<i>794.400, - Kč</i>

	<i>reklamovaných Objednatelem</i>	
<i>Dokumentace pro společné povolení Maximálně 33,63 % z Ceny</i>	<i>Po odevzdání Konceptu DUSP a jeho převzetí Objednatelem</i>	<i>7.042.122, - Kč</i>
	<i>Po odevzdání Upravené DUSP a jejím převzetí Objednatelem</i>	<i>2.347.374, - Kč</i>
	<i>Po odevzdání DUSP po DOSS a jejím převzetí Objednatelem</i>	<i>1.173.687, - Kč</i>
	<i>Po odevzdání Čistopisu DUSP, jeho převzetí Objednatelem a odstranění všech jeho vad reklamovaných Objednatelem a podání žádosti o vydání Společného povolení na stavební úřad</i>	<i>1.173.687, - Kč</i>
<i>Inženýrská činnost pro zajištění pravomocného Společného povolení Maximálně 4 % z Ceny</i>	<i>Nabytí právní moci Společného povolení</i>	<i>1.396.000, - Kč</i>
<i>Dokumentace pro provádění Stavby Maximálně 32,72 % z Ceny</i>	<i>Po odevzdání Konceptu PDPS a jeho převzetí Objednatelem</i>	<i>9.135.464, - Kč</i>

	<i>Po odevzdání Čistopisu PDPS, vč. výkazu výměr a krycího rozpočtu, jeho převzetí Objednatelem a odstranění všech jeho vad reklamovaných Objednatelem</i>	2.283.866, - Kč
<i>Součinnost při výběru dodavatele Maximálně 0,67 % z Ceny</i>	<i>měsíčně dle čl. 12.2 této Smlouvy</i>	232.500, - Kč <i>celkem za 150 hodin provádění Součinnosti při výběru dodavatele 1.550, - Kč za 1 hodinu provádění Součinnosti při výběru dodavatele Maximálně 1.550, - Kč bez DPH za 1 hodinu provádění Součinnosti při výběru dodavatele</i>
<i>Autorský dozor Maximálně 4,44 % z Ceny</i>	<i>měsíčně dle čl. 12.2 této Smlouvy</i>	1.550.000, - Kč <i>celkem za 24 měsíců provádění Autorského dozoru (předpokládaný rozsah čerpaných prací je celkem 1000 hodin provádění Autorského dozoru) 1.550, - Kč za 1 hodinu provádění Autorského dozoru Maximálně 1.550, - Kč bez DPH za 1 hodinu provádění Autorského dozoru</i>
<i>Průzkum (kterýkoliv z vypočtených v Příloze 2) Maximálně 11,46 % z Ceny</i>	<i>dle čl. 12.2 této Smlouvy</i>	<i>Maximálně do celkové výše 4.000.000, - Kč</i>
<i>Cena při zohlednění odpočtu Soutěžní ceny ze Soutěže o návrh:</i>		
34.200.000, - Kč bez DPH		
CENA CELKEM (určená k úhradě Zhotoviteli):		
34.900.000, - Kč bez DPH		

a nahrazuje se v plném rozsahu tímto zněním:

MILNÍK	VZNIK NÁROKU NA ÚHRADU DÍLČÍ ČÁSTI CENY	ČÁSTKA ZA DÍLČÍ PLNĚNÍ (všechny částky jsou uváděny v Kč bez DPH)
<i>Soutěžní cena ze Soutěže o návrh</i>	<i>Již uhrazena Zhotoviteli</i>	<i>-700.000,- Kč</i>
<i>Příprava Projektu</i>	<i>Po odevzdání Zprávy o Přípravě Projektu a jejím převzetí Objednatelem</i>	<i>593.300 Kč</i>
<i>Architektonická studie</i>	<i>Po odevzdání Konceptu Architektonické studie a jeho převzetí Objednatelem</i>	<i>3.177.600,- Kč</i>
	<i>Po odevzdání Čistopisu Architektonické studie, jeho převzetí Objednatelem a odstranění všech jeho vad reklamovaných Objednatelem</i>	<i>794.400,- Kč</i>
<i>Dokumentace pro společné povolení</i>	<i>Po odevzdání Konceptu DUSP a jeho převzetí Objednatelem</i>	<i>7.042.122,- Kč</i>
	<i>Po odevzdání Upravené DUSP a jejím převzetí Objednatelem</i>	<i>1.760.531,- Kč</i> <i>Etapa 1</i>
		<i>586.843,- Kč</i> <i>Etapa 2</i>
	<i>Po odevzdání DUSP po DOSS a jejím převzetí Objednatelem</i>	<i>880.265,- Kč</i> <i>Etapa 1</i>
		<i>293.422,- Kč</i> <i>Etapa 2</i>
	<i>Po odevzdání Čistopisu DUSP, jeho převzetí Objednatelem a odstranění všech jeho vad reklamovaných Objednatelem a podání žádosti o vydání Společného povolení na stavební úřad</i>	<i>880.265,- Kč</i> <i>Etapa 1</i>
		<i>293.422,- Kč</i> <i>Etapa 2</i>

<i>Inženýrská činnost pro zajištění pravomocného Společného povolení</i>	<i>Nabytí právní moci Společného povolení</i>	<i>1.238.250, - Kč</i> <i>Etapa 1</i>
		<i>412.750, - Kč</i> <i>Etapa 2</i>
<i>Dokumentace pro provádění Stavby</i>	<i>Po odevzdání Konceptu PDPS a jeho převzetí Objednatelem</i>	<i>7.232.535, - Kč</i> <i>Etapa 1</i>
		<i>2.283.912, - Kč</i> <i>Etapa 2</i>
	<i>Po odevzdání Čistopisu PDPS, vč. výkazu výměr a krycího rozpočtu, jeho převzetí Objednatelem a odstranění všech jeho vad reklamovaných Objednatelem</i>	<i>1.808.100, - Kč</i> <i>Etapa 1</i>
		<i>570.967, - Kč</i> <i>Etapa 2</i>
<i>Součinnost při výběru dodavatele</i>	<i>měsíčně dle čl. 12.2 této Smlouvy</i>	<i>232.500, - Kč</i> <i>celkem za 150 hodin provádění Součinnosti při výběru dodavatele</i> <i>1.550, - Kč za 1 hodinu provádění Součinnosti při výběru dodavatele</i> <i>Maximálně 1.550, - Kč bez DPH za 1 hodinu provádění Součinnosti při výběru dodavatele</i>
<i>Autorský dozor</i>	<i>měsíčně dle čl. 12.2 této Smlouvy</i>	<i>1.550.000, - Kč</i> <i>celkem za 24 měsíců provádění Autorského dozoru (předpokládaný rozsah čerpaných prací je celkem 1000 hodin provádění Autorského dozoru)</i> <i>1.550, - Kč za 1 hodinu provádění Autorského dozoru</i> <i>Maximálně 1.550, - Kč bez DPH za 1 hodinu provádění Autorského dozoru</i>
<i>Průzkum (kterýkoliv z vypočtených v Příloze 2)</i>	<i>dle čl. 12.2 této Smlouvy</i>	<i>Maximálně do celkové výše 4.000.000, - Kč</i>

<i>Cena při zohlednění odpočtu Soutěžní ceny ze Soutěže o návrh:</i>
<i>34.931.000, - Kč bez DPH</i>
<i>CENA CELKEM (určená k úhradě Zhotoviteli):</i>
<i>35.631.000, - Kč bez DPH</i>

Čl. 4 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 4.1 Ustanovení Smlouvy výslovně nedotčená tímto Dodatkem č. 1 zůstávají v platnosti a účinnosti ve znění dle Smlouvy.
- 4.2 Pojmy uvozené v tomto Dodatku č. 1 velkým počátečním písmenem či jinak s užitím definice, aniž by tyto pojmy byly Dodatkem č. 1 definovány, mají takový význam, jak je uveden ve Smlouvě.
- 4.3 Dodatek č. 1 ke Smlouvě je vyhotoven elektronicky a podepsán zaručeným elektronickým podpisem založeným na kvalifikovaném certifikátu pro elektronický podpis nebo kvalifikovaným elektronickým podpisem zástupců Stran.
- 4.4 Dodatek č. 1 ke Smlouvě nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma Stranami.
- 4.5 Strany po přečtení Dodatku č. 1 prohlašují, že souhlasí s jeho obsahem, že Dodatek č. 1 byl sepsán určitě, srozumitelně, na základě jejich pravé a svobodné vůle, bez nátlaku na některou ze Stran, a že obsahuje úplné ujednání o veškerých skutečnostech a náležitostech, které Strany zamýšlely mezi sebou v souvislosti s prováděním Díla ujednat.
- 4.6 Strany berou na vědomí, že tento Dodatek č. 1 bude zveřejněn v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZRS“).
- 4.7 Dodatek č. 1 ke Smlouvě nabývá účinnosti nejdříve dnem jeho uveřejnění v registru smluv v souladu s § 6 odst. 1 ZRS.
- 4.8 Strany berou na vědomí, že jsou povinny označit údaje v Dodatku č. 1, které jsou chráněny zvláštními zákony (obchodní, bankovní tajemství, osobní údaje apod.) a nemohou být poskytnuty, a to šedou barvou zvýraznění textu. Neoznačení údajů je považováno za souhlas s jejich uveřejněním a za souhlas subjektu údajů.
- 4.9 Objednatel tímto uznává plnění Díla poskytnutá Zhotovitelem před účinností Dodatku č. 1 týkající se zpracování Projektové dokumentace se zohledněním etapizace Díla tak, jak je uvedeno v tomto Dodatku č. 1.

Objednatel tímto osvědčuje, že uzavření tohoto Dodatku č. 1 bylo schváleno Radou objednatelů na její schůzi konané dne 18. 8. 2025 (usnesení č. 1229/2025), čímž je splněna podmínka platnosti tohoto právního jednání.

- Příloha 1: Hodnocení dopadů Změny díla
Příloha 2: Sdělení Zhotovitele
Příloha 3: Písemný pokyn Objednatelů
Příloha 4: Příloha 1/C Smlouvy ve znění Dodatku č. 1
Příloha 5: Příloha 1/D Smlouvy ve znění Dodatku č. 1

NÁSLEDUJE PODPISOVÁ STRANA

PODPISOVÁ STRANA:

Za Objednatele:

doc. Dr. Ing. Dagmar Škodová Parmová
primátorka

Za Zhotovitele:



Digitálně podepsal
Ing. arch. Pavel
Hnilička, Dipl. NDS
ETHZ
Datum: 2025.09.01
17:32:45 +02'00'

Ing. arch. Pavel Hnilička
jednatel

PAVEL HNILIČKA ARCHITECTS + PLANNERS

HODNOCENÍ DOPADŮ ZMĚNY DÍLA:

Objednatel:

Statutární město České Budějovice
Sídlo: nám. Přemysla Otakara II. 1/1, 370 01 České Budějovice
IČO: 002 44 732

Zhotovitel:

Pavel Hnilička Architects + Planners, s. r. o.
Sídlo: Cukrovarnická 739/46, 162 00 Praha 6 – Střešovice
IČO: 284 90 771

Objednatel a Zhotovitel uzavřeli smlouvu č. 2024001957 (dále jen „Smlouva“) na vytvoření architektonické studie, projektové dokumentace, provedení inženýrské činnosti a provedení autorského dozoru k projektu „**SENOVÁŽNÉ NÁMĚSTÍ**“ (dále jen „Projekt“).

Toto **hodnocení dopadů Změny díla** bylo zpracováno Zhotovitelem na základě požadavku Objednatele dle článku 15.3 Smlouvy.

Předmět Změny díla:

Na základě odevzdaného čístopisu dokumentace pro společné povolení (6. 5. 2025) udělil Objednatel pokyn Zhotoviteli k zpracování následných požadavků a úprav do „Projektu“:

- **Úprava rozsahu řešeného území** – Objednatel a Zhotovitel se dohodli na úpravě řešeného území. Změny v rozsahu řešeného území jsou zapříčiněny následujícími okolnostmi:
 - ochrana stávající vzrostlé zeleně;
 - technické požadavky na napojení technické a dopravní infrastruktury, které vyvstaly až v průběhu projektování a předběžným projednáním s jednotlivými správci;
 - eliminace vynucených přeložek technické infrastruktury s ohledem na soutěžní návrh;
 - majetkoprávní vazby – rozsah řešeného území byl upraven s ohledem na minimalizaci zásahu na soukromé pozemky.
- **Samostatné projednání jednotlivých etap návrhu** – investor s ohledem na přednostní realizaci Etapy 1 požaduje samostatné projednání jednotlivých etap návrhu. S tím se pojí i možnost jednotlivé etapy projektu zadávat a odevzdávat nezávisle na sobě. Vše se bude řídit pokyny Objednatele k zahájení projektových fází na jednotlivé etapy či dílčí podetapy. S tímto je spojená i možnost Zhotovitele tyto etapy a dílčí milníky fakturovat samostatně.
- **Dílčí etapizace Etapy 1** – Objednatel požaduje s ohledem na koordinaci Projektu s projektem na výstavbu Alšovy Jihočeské galerie (AJG), aby ve fázi Projektu Dokumentace pro provedení stavby, byla Etapa 1 rozdělena na dvě dílčí podetapy. S ohledem na harmonogram projektu AJG, není reálné, aby proběhla realizace obou

projektů zároveň. Proto je z pohledu Objednatele žádoucí, aby prostor náměstí a bezprostředního okolí AJG byl realizován v souběhu s realizací AJG. Je tedy nutné, aby bylo možné dílčí podetapy soutěžit a realizovat samostatně. Proto se tedy uvažuje o následujícím rozdělení do etap:

- **Etapa 1/A** – tato etapa by řešila přeložku Mlýnské stoky, přeložky technické infrastruktury, vybudování objektu podzemního parkoviště, vybudování parkové části a povrchů okolo objektu muzea.
- **Etapa 1/B** – realizace náměstí, zpevněných ploch a výsadba zeleně po realizaci AJG.
- To znamená, že Etapa 1/A a 1/B budou ve své prováděcí dokumentaci odevzdány samostatně a to včetně výkazu výměr a kontrolního rozpočtu
- **Navýšení maximální výše požadovaných investic** – v rámci odevzdání čistopisu Dokumentace pro společné povolení byl odevzdán i Kontrolní rozpočet nákladů. Z něj vzešla odhadovaná cena na realizaci je vyšší než ve Smlouvě stanovená maximální výše požadovaných investic ve výši 450.000.000,- Kč bez DPH vztažená k cenové úrovni roku 2021. Toto stanovení ceny vycházelo ze soutěžních podmínek. Aktuální cena, která vyplynula z Kontrolního rozpočtu je 469.792.651,- Kč bez DPH (cenová hladina roku 2021). Navýšení nákladů na realizaci tedy odpovídá výši necelých 20 mil. Kč. Objednatel na základě argumentace Zhotovitele souhlasí s navýšením maximální výše požadovaných investic na částku 475.500.000,- Kč bez DPH (cenová hladina roku 2021). Navýšení investic bylo schváleno na základě následující argumentace Zhotovitele pokynem Objednatele. Navýšení investic na realizaci bylo zapříčiněno okolnostmi, které nebyly v době soutěže ani uzavření Smlouvy známy a objevily se až v průběhu projektování. Jedná se o následující položky:
 - **sanace zemní pláně** – Na základě geotechnického průzkumu z 26.3.2025 (odvrty a laboratorní rozbory) bylo zjištěno, že bude nezbytné zlepšit podkladové vrstvy komunikací.
Odhad nákladů: **cca 2,9 mil. Kč bez DPH**
Tato potřeba nebyla známa při stanovení původní výše investice a vyplynula až v rámci detailního průzkumu území v rámci přípravy projektu.
 - **přeložka Mlýnské stoky** – Původní podklady (od investora a z katastrální mapy) předpokládaly odlišnou trasu zakryté části Mlýnské stoky. Geodetickým zaměřením ze dne 12.11.2024 byla zjištěna skutečná trasa, která koliduje s navrženým objektem podzemního parkoviště. Přeložka byla po konzultaci s Objednatelem odsouhlasena.
Odhad nákladů: **cca 19 mil. Kč bez DPH**
Skutečná trasa zakryté Mlýnské stoky byla zaměřena až na základě podrobného geodetického zaměření v rámci přípravy projektu.
 - **vybudování trafostanice** – V rámci projednání se správcem sítí elektro (několik jednání v únoru 2025) vyplynula potřeba instalace nové trafostanice pro napájení podzemního parkoviště. Umístění trafostanice bude řešeno v rámci objektu parkoviště.
Odhad nákladů: **cca 2,4 mil. Kč bez DPH**
Potřeba umístění trafostanice vznikla až v průběhu návrhu, kdy byly stanoveny potřeby energie, které byly následně projednány se správcem sítí. Trafostanice bude navržena s rezervou pro budoucí zvýšení kapacity a napojení dalších objektů (např. Alšovy jihočeské galerie).

- **Instalace sprinklerového systému do 1. PP** – V návaznosti na uvažovanou změnu legislativy během projektování je vhodné rozšířit požárně bezpečnostní systém o stabilní hasicí zařízení (sprinklery) i do 1. podzemního podlaží.
Odhad nákladů: cca **1,2 mil. Kč bez DPH**
Původně byla tato povinnost, v našem případě, vyžadována pouze pro 2. podzemní podlaží.

Celkové navýšení investičních nákladů tedy činí přibližně 25,5 mil. Kč bez DPH (cenová hladina 2021).

Zhotovitel zároveň upozorňuje, že stavba, která je předmětem Projektu je konstrukčně a technicky provázaná, je tedy možné, že požadované změny ovlivní i další aspekty stavby, které budou identifikovány až v průběhu projekční činnosti.

Předmět Změny díla má dopad na Cenu dle přílohy č. 4 b) Smlouvy, harmonogram plnění Smlouvy dle přílohy č. 5 Smlouvy. Žádné jiné důsledky Změny díla na závazek Zhotovitele dle Smlouvy nebyly identifikovány.

Dopad Změny díla na Cenu dle Smlouvy:

Vzhledem k tomu, že předmětem Změny díla je takové plnění, které nelze ocenit na základě přílohy č. 4 Smlouvy, Zhotovitel při stanovení dopadů na Cenu povinně vycházel z cen obvyklých, zejména z cen stanovených příslušnými oborovými ceníky.

S ohledem na požadované Změny díla oceňuje Zhotovitel provedení těchto změn cenou v celkové výši **731.000 Kč bez DPH**.

- **Úprava rozsahu řešeného území**
 - nemá dopad na Cenu díla, změna rozsahu je minimální
- **Samostatné projednání jednotlivých etap návrhu**
 - samostatné projednání Etapy 1 a Etapy 2 s časovým odstupem znamená vyšší pracnost a hodinovou dotaci na Inženýrskou činnost;
 - navýšení ceny pro zajištění stavebního povolení bylo vyčísleno na **255.000 Kč bez DPH** – celková částka za milník Inženýrská činnost pro zajištění pravomocného Společného povolení bude nově **1.651.000,- Kč bez DPH**;
 - Zhotovitel navrhuje částku za dílčí plnění dle přílohy č. 4 b) Smlouvy Inženýrská činnost pro zajištění pravomocného Společného povolení rozdělit v poměru $\frac{3}{4}$ ku $\frac{1}{4}$, tedy následovně:

Inženýrská činnost pro zajištění pravomocného Společného povolení Maximálně 5,72 % z Ceny	Nabytí právní moci Společného povolení	1.238.250,- Kč Etapa 1
		412.750,- Kč Etapa 2

• **Rozdělení fakturace s ohledem na odevzdání jednotlivých etap.**

- S ohledem na dohodu s Objednatelem, Zhotovitel navrhuje, aby bylo možné jednotlivé etapy fakturovat samostatně po odevzdání jednotlivých fází
- Zhotovitel navrhuje částku za dílčí plnění dle přílohy č. 4 b) Smlouvy za milník Dokumentace pro společné povolení rozdělit na jednotlivé etapy v poměru $\frac{3}{4}$ ku $\frac{1}{4}$, tedy následovně:

Dokumentace pro společné povolení Maximálně 33,63 % z Ceny	Po odevzdání Konceptu DUSP a jeho převzetí Objednatelem	7.042.122 Kč Již uhrazeno – cena se nemění
	Po odevzdání Upravené DUSP a jejím převzetí Objednatelem	1.760.531,- Kč Etapa 1
		586.843,- Kč Etapa 2
	Po odevzdání DUSP po DOSS a jejím převzetí Objednatelem	880.265,- Kč Etapa 1
		293.422,- Kč Etapa 2
	Po odevzdání Čistopisu DUSP, jeho převzetí Objednatelem a odstranění všech jeho vad reklamovaných Objednatelem a podání žádosti o vydání Společného povolení na stavební úřad	880.265,- Kč Etapa 1
		293.422,- Kč Etapa 2

• **Dílčí etapizace Etapy 1**

- dílčí etapizace se propíše do milníku Dokumentace pro provádění Stavby;
- navýšení ceny za podetapu Etapy 1. bylo vyčísleno na **476.000,- Kč bez DPH** – celková částka za milník Dokumentace pro provádění stavby bude nově **11.895.512,- Kč bez DPH**;
- Zhotovitel navrhuje částku za dílčí plnění dle přílohy č. 4 b) Smlouvy za milník Dokumentace pro provádění stavby rozdělit v poměru $\frac{3}{4}$ ku $\frac{1}{4}$, tedy následovně:

Dokumentace pro provádění Stavby Maximálně 33,88 % z Ceny	Po odevzdání Konceptu PDPS a jeho převzetí Objednatel	7.232.535,- Kč
		Etapa 1
	Po odevzdání Čistopisu PDPS, vč. výkazu výměr a krycího rozpočtu, jeho převzetí Objednatel a odstranění všech jeho vad reklamovaných Objednatel	2.283.912,- Kč
		Etapa 2
		1.808.100,- Kč
		Etapa 1
		570.967,- Kč
		Etapa 2

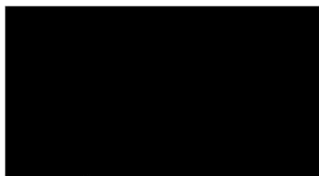
Dopad Změny díla na harmonogram plnění Smlouvy dle přílohy č. 5 Smlouvy:

Požadované Změny díla se na dohodnuté termíny v harmonogramu propíší následovně:

- délka termínů plnění zůstává zachována dle harmonogramu, kde je stanoven termín v kalendářních dnech od pokynu investora. **Nově Objednatel uděluje pokyn k zahájení dílčích milníků samostatně pro Etapu 1 a Etapu 2;**
- odevzdání jednotlivých etap tedy může probíhat nezávisle a odvíjí se od pokynu Objednatele k zahájení prací na dílčích milnících jednotlivých etap.

V Praze dne 15. 5. 2025

Za Pavel Hnilička Architects + Planners, s. r. o.



Ing. arch. Pavel Hnilička, Dipl. NDS ETHZ in Architektur

Na základě hodnocení dopadů Změny díla vypracovaného Zhotovitelem je Změna díla k níže uvedenému dni písemně schválena Objednatelem. Změna díla bude předmětem dodatku č. 1 Smlouvy, jehož platnost je podmíněna schválením předmětného dodatku Radou Objednatele a účinnost jeho zveřejněním v Registru smluv.

V Českých Budějovicích

Za Objednatele:

V Českých Budějovicích 15. 5. 2025

PAVEL HNILIČKA ARCHITECTS + PLANNERS

SDĚLENÍ O NUTNOSTI NAVÝŠENÍ CENY INVESTICE:

Objednatel:

Statutární město České Budějovice
Sídlo: nám. Přemysla Otakara II. 1/1, 370 01 České Budějovice
IČO: 002 44 732

Zhotovitel:

Pavel Hnilička Architects + Planners, s. r. o.
Sídlo: Cukrovarnická 739/46, 162 00 Praha 6 – Střešovice
IČO: 284 90 771

Objednatel a Zhotovitel uzavřeli dne 27.8.2024 smlouvu č. 2024001957 (dále jen „Smlouva“) na vytvoření architektonické studie, projektové dokumentace, provedení inženýrské činnosti a výkon autorského dozoru k projektu „**Senovážné náměstí**“ (dále jen „Projekt“).

Toto sdělení o nutnosti navýšení ceny investice oproti článku 1.7 Smlouvy bylo zpracováno Zhotovitelem na základě upřesnění projektových podkladů během projekčních prací.

Předmět SDĚLENÍ:

V rámci průběžného monitoringu realizačních nákladů formou **kontrolního rozpočtu** na základě **dokumentace pro společné povolení** byla odhadnuta cena realizace projektu ve výši **469.792.651 Kč bez DPH** (cenová úroveň roku 2021). Tato částka převyšuje původně stanovenou maximální výši investice uvedenou ve Smlouvě, která činí **450.000.000 Kč bez DPH** (cenová úroveň roku 2021). Původní odhad vycházel ze soutěžních podmínek.

Zhotovitel navýšení investičních nákladů odůvodňuje okolnostmi, které nebyly v době uzavření Smlouvy známy ani jedné ze smluvních stran a byly zjištěny až v průběhu projekčních prací. Konkrétně se jedná o následující položky:

1. Sanace zemní pláně

Na základě geotechnického průzkumu z 26.3.2025 (odvrty a laboratorní rozbory) bylo zjištěno, že bude nezbytné zlepšit podkladové vrstvy komunikací.

Odhad nákladů: cca 2,9 mil. Kč bez DPH

Tato potřeba nebyla známa při stanovení původní výše investice a vyplynula až v rámci detailního průzkumu území v rámci přípravy projektu.

2. Přeložka Mlýnské stoky

Původní podklady (od investora a z katastrální mapy) předpokládaly odlišnou trasu zakryté části Mlýnské stoky. Geodetickým zaměřením ze dne 12.11.2024 byla zjištěna skutečná trasa, která koliduje s navrženým objektem podzemního parkoviště. Přeložka byla po konzultaci s Objednatelem odsouhlasena.

Odhad nákladů: cca 19 mil. Kč bez DPH

Skutečná trasa zakryté Mlýnské stoky byla zaměřena až na základě podrobného geodetického zaměření v rámci přípravy projektu.

3. Vybudování trafostanice

V rámci projednání se správcem sítí elektro (několik jednání v únoru 2025) vyplynula potřeba instalace nové trafostanice pro napájení podzemního parkoviště. Umístění trafostanice bude řešeno v rámci objektu parkoviště.

Odhad nákladů: cca 2,4 mil. Kč bez DPH

Potřeba umístění trafostanice vznikla až v průběhu návrhu, kdy byly stanoveny potřeby energie, které byly následně projednány se správcem sítě. Trafostanice bude navržena s rezervou pro budoucí zvýšení kapacity a napojení dalších objektů (např. Alšovy jihočeské galerie).

4. Instalace sprinklerového systému do 1. PP

V návaznosti na uvažovanou změnu legislativy během projektování je vhodné rozšířit požárně bezpečnostní systém o stabilní hasicí zařízení (sprinklery) i do 1. podzemního podlaží.

Odhad nákladů: cca 1,2 mil. Kč bez DPH

Původně byla tato povinnost, v našem případě, vyžadována pouze pro 2. podzemní podlaží.

Shrnutí navýšení nákladů:

Celkové navýšení investičních nákladů činí přibližně **25,5 mil. Kč bez DPH** (cenová úroveň 2021).

Návrh na úpravu Smlouvy:

Na základě výše uvedeného Zhotovitel žádá Objednatele o vydání **pokynu** ke změně článku 1.7 Smlouvy a navýšení maximální výše požadovaných investičních nákladů na částku **475.500.000 Kč bez DPH** (cenová úroveň roku 2021).

Zhotovitel zároveň upozorňuje, že stavba je konstrukčně a technicky provázaná. Je tedy možné, že v průběhu dalších stupňů projektové přípravy budou identifikovány další nároky na úpravu investičních nákladů.

V Praze dne 15. 6. 2025

Za Pavel Hnilička Architects + Planners, s. r. o.



Ing. arch. Pavel Hnilička, Dipl. NDS ETHZ in Architektur

Na základě tohoto **Sdělení o nutnosti navýšení ceny investice** je navýšení investičních nákladů ke dni níže uvedenému **písemně schváleno Objednatelem**. Změna bude předmětem **Dodatku č. 1 ke Smlouvě**, jehož platnost je podmíněna schválením Radou města a účinností po jeho zveřejnění v Registru smluv.

V Českých Budějovicích

Za Objednatele:

V Českých Budějovicích 15. 6. 2025



Statutární město České Budějovice

Magistrát města České Budějovice

Investiční odbor

nám. Přemysla Otakara II., č. 1, 2

Magistrát města České Budějovice

Ing. Petr Polák

investiční odbor

nám. Přemysla Otakara II., č. 1, 1

370 01 České Budějovice

Internet: <http://www.c-budejovice.cz>

Vážený pan

Ing. Arch. Pavel Hnilička

Pavel Hnilička Architects + Planners s.r.o.

Cukrovarnická 739/46

162 00 Praha 6 - Střešovice

Značka:

10/2025

Vyřizuje:

Ing. Čížek

Tel.:

386802216

E-mail:

cizekl@c-budejovice.cz

Datum:

4. 8. 2025

Vážený pane architektě,

na základě Vašeho sdělení datovaného dne 15.6.2025 („Sdělení“), v němž informujete o nezbytnosti navýšení ceny investice uvedené v článku 1.7 smlouvy č. 2024001957 („Smlouva“), si Vám dovoluujeme oznámit, že Objednatel bere obsah Sdělení na vědomí a vyjadřuje s ním plný souhlas.

Se všemi okolnostmi, které dle Sdělení vedou k navrhovanému navýšení ceny investice, jsme byli z Vaší strany průběžně obeznamováni. Objednatel potvrzuje, že tyto skutečnosti nevznikly zaviněním Zhotovitele a že je rovněž nebylo možno z jeho strany v době uzavření Smlouvy rozumně předvídat.

Tímto zároveň Objednatel uděluje ve smyslu článku 1.7 Smlouvy písemný pokyn k realizaci úprav specifikovaných ve Sdělení, které spočívají ve změně způsobu provedení některých položek Projektu či v jejich doplnění, a které mají za následek navýšení ceny investice. V návaznosti na tento pokyn dochází k úpravě ceny investice dle článku 1.7 Smlouvy na částku **469.792.651 Kč bez DPH**, v cenové úrovni roku 2021.

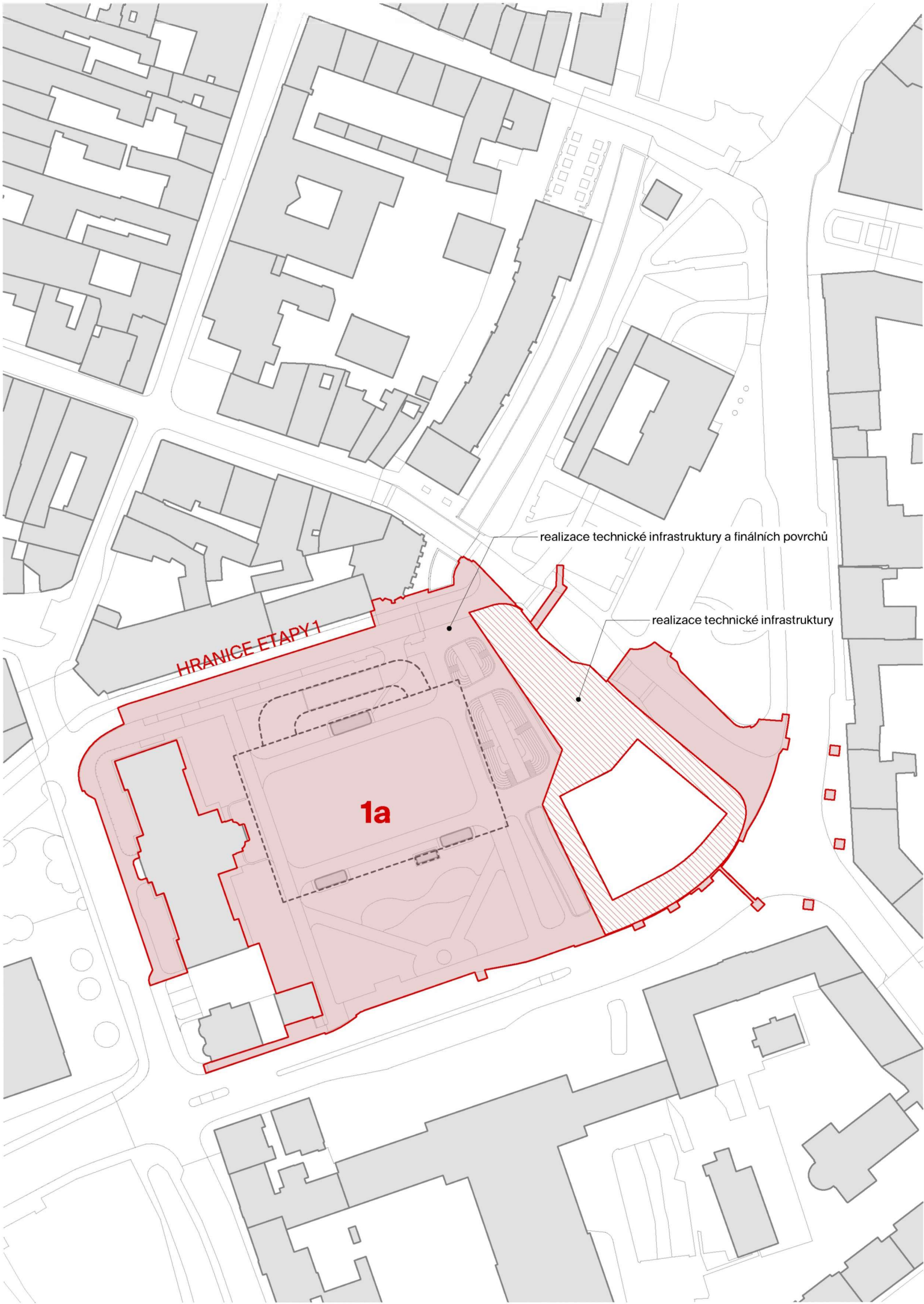
Tento písemný pokyn Objednatele bude sloužit jako podklad pro vyhotovení příslušného dodatku ke Smlouvě, jehož uzavření podléhá schválení Radou statutárního města České Budějovice.

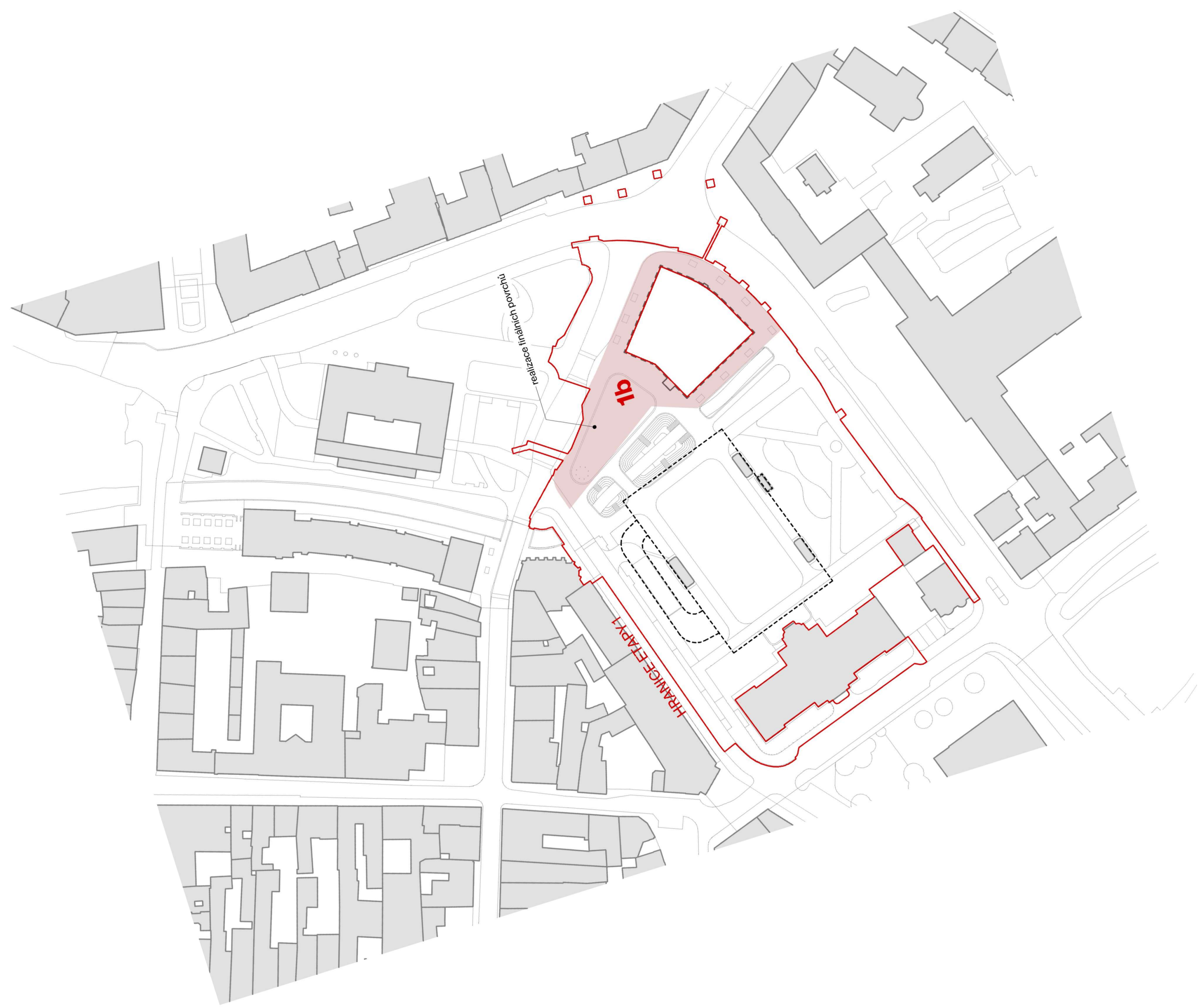
S pozdravem

Ing. Petr Polák

vedoucí investičního odboru

MAGISTRÁT MĚSTA
ČESKÉ BUDĚJOVICE
investiční odbor
1





realizace lůžnicích poruchu

1b

HRANICE ETAPY 1

1b



