

# SMLOUVA O DÍLO

uzavřená dle ust. § 2586 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)  
č. 0543/2025/SOD/OMI

## „Návrh revitalizace Městské hory, Beroun“

### 1. Smluvní strany

#### 1.1. Objednatel:

##### **Město Beroun**

Sídlo: Husovo nám. 68, Beroun-Centrum, 266 01 Beroun

Zastoupené: RNDr. Soňou Chalupovou, starostkou

IČO: 00233129

DIČ CZ 00233129

Bankovní spojení: Komerční banka a.s.,

Č. účtu: 326131/0100

Kontaktní osoby ve věcech technických:

Ing. Jindra Nová, vedoucí odboru majetku a investic Městského úřadu Beroun

tel. č.: 311 654 230, email: omi@muberoun.cz

(dále jen jako „objednatel“)

#### 1.2. Zhotovitel:

##### **Ing. Aleš Steiner**

Sídlo: Komunardů 14, 170 00 Praha 7

Zastoupený: Ing. Aleš Steiner

IČO: 71479830

DIČ: [REDACTED]

Bankovní spojení: [REDACTED]

Č. účtu: [REDACTED]

ŽL: č.j. OŽV/U3308/2006/NAV, ev.č. 321102-19901

Kontaktní osoby (tel. č., email): Ing. Aleš Steiner [REDACTED]

(dále jen jako „zhotovitel“)

### 2. Úvodní ustanovení

- 2.1. Předmětem smlouvy je zhotovitelův závazek provést dílo s názvem „Návrh revitalizace Městské hory, Beroun“ (dále jen „dílo“).
- 2.2. Zhotovitel se zavazuje, že provede dílo na svůj náklad a nebezpečí v rozsahu, způsobem a jakosti dle čl. 3 této smlouvy pro objednatel a objednatel se zavazuje řádně dokončené dílo převzít a zaplatit cenu.
- 2.3. Zhotovitel není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu objednatele převést závazek provedení díla nebo části díla na jiného zhotovitele. V případě, že tak učiní, je povinen objednateli uhradit škodu tím vzniklou.
- 2.4. Zhotovitel je oprávněn zadat dílčí části díla podzhotovitelům, kteří provádí svoji činnost jménem zhotovitele, přičemž za výsledek jejich činnosti odpovídá, jako by dílo prováděl sám. Jejich činnost je prováděna primárně na náklady zhotovitele.
- 2.5. Zhotovitel prohlašuje, že činnosti dle této smlouvy provede s odbornou péčí v dohodnutém rozsahu za dohodnutou cenu a v dohodnuté lhůtě dle této smlouvy a dle své nabídky zpracované na předmět díla, kterou předložil objednateli v rámci zadávacího řízení pro plnění veřejné zakázky malého rozsahu s názvem „Návrh

revitalizace Městské hory, Beroun" (dále jen „nabídka zhotovitele“), na základě jehož výsledku je uzavřena tato smlouva.

### 3. Předmět díla

- 3.1. Předmětem díla je provedení návrhu stavby (studie) s cílem získat komplexní návrh úprav území Městské hory v Berouně. Návrh bude řešit zejména, nikoliv však výlučně, řešení stavebních, dispozičních a krajinářských úprav území Městské hory. Zhotovitel vypracuje návrh tak, aby předpokládané investiční náklady na provedení budoucí stavby nepřekročily částku 80 mil. Kč bez DPH.
- 3.2. Předmět díla je dále definován přílohou č. 1 této smlouvy.
- 3.3. Dílo bude prováděno v těchto následujících výkonových fázích:
  1. Analytická část včetně přípravných prací
  2. Koncept řešení území
  3. Návrh řešení
- 3.4. Zhotovitel potvrzuje, že se v plném rozsahu seznámil s rozsahem a povahou díla, že jsou mu známy veškeré technické, kvalitativní a jiné podmínky nezbytné k realizaci díla a že disponuje takovými kapacitami a odbornými znalostmi, které jsou k provedení díla nezbytné.
- 3.5. Místem předání díla, či jednotlivých výkonových fází je sídlo objednatele.
- 3.6. Výstupy a jejich formát pro jednotlivé fáze je definován v příloze č. 1 této smlouvy.

### 4. Autorská práva

- 4.1. Zhotovitel (autor) tímto uděluje objednateli nevýhradní licenci k užití díla a veškerých jeho částí.
- 4.2. Licence se uděluje pro účely:
  - a) pořízení rozmnoženin díla v rozsahu nezbytném pro projektovou přípravu a realizaci budoucí stavby,
  - b) zpracování, úpravu a doplnění díla pro účely zpracování navazujících stupňů projektové dokumentace,
  - c) předání díla třetím osobám podílejícím se na přípravě a realizaci stavby (zejména projektantům, dodavatelům, subdodavatelům a správním orgánům),
  - d) sdělování díla veřejnosti (včetně prezentace, vystavování nebo zveřejnění) v souvislosti s realizací a prezentací budoucí stavby například při schvalovacím řízení u stavebního úřadu nebo v marketingových materiálech souvisejících se stavbou,
  - e) užití díla při vlastní realizaci stavby a jejím dokončení.
- 4.3. Objednatel je oprávněn k dílu pořizovat potřebné rozmnoženiny a přiměřeně je upravovat či zpracovávat v rozsahu nezbytném k dosažení účelů dle čl. 4.2 této smlouvy, zejména za účelem technické realizace stavby.
- 4.4. Licence se uděluje na dobu neurčitou, s územním omezením na Českou republiku, a to bez kvantitativního omezení počtu užití.
- 4.5. Objednatel není oprávněn poskytnout sublicenci třetí osobě ani licenci postoupit, s výjimkou případů uvedených v čl. 4.2 písm. b) a c) této smlouvy, kde se toto oprávnění uděluje výslovně.
- 4.6. Autor je oprávněn dílo dále užít a poskytnout licenci jiným osobám, pokud takové užití nebo poskytnutí není v rozporu s oprávněnými zájmy objednatele, zejména zájmem na realizaci stavby dle tohoto díla.
- 4.7. Poskytnutá licence se vztahuje na dokončené autorské dílo, i na jeho jednotlivé vývojové fáze nebo části.

### 5. Doba plnění

- 5.1. Zhotovitel se zavazuje provést dílo po podpisu této smlouvy ve sjednané době:

Zahájení díla:

dnem podpisu smlouvy (předpoklad říjen 2025)

Provedení díla:

dílo musí být dokončeno a předáno nejdéle do 31. července 2026

- 5.2. Jednotlivé výkonové fáze budou provedeny dle přílohy č. 2 této smlouvy.  
5.3. Dřívější plnění je možné po vzájemné dohodě smluvních stran.

## 6. Cena díla

- 6.1. Cena díla byla stanovena dohodou stran na základě nabídky zhotovitele a činí:

	Cena bez DPH	DPH 21 %	Cena celkem s DPH
Cena za výkonovou fázi č. 1			
Analytická část včetně přípravných prací	300.000,-	63.000,-	363.000,-
Cena za výkonovou fázi č. 2			
Koncept řešení území	780.000	163.800	943.800,-
Cena za výkonovou fázi č. 3			
Návrh řešení	780.000	163.800	943.800
<b>Celkem</b>	<b>1.860.000</b>	<b>390.000</b>	<b>2.250.600,-</b>

- 6.2. Cena díla bez DPH je stanovena jako nejvýše přípustná, kterou není možno překročit nebo změnit, pokud to výslovně neupravuje tato smlouva.  
6.3. Cenu díla v průběhu realizace je možné změnit v případě, že dojde v průběhu realizace ke změnám daňových předpisů upravujících výši DPH. O tomto nejsou smluvní strany povinny uzavřít dodatek ke smlouvě.  
6.4. V případě, že dojde k prodlužení s předáním díla z důvodů ležících na straně zhotovitele, je tato cena neměnná až do doby skutečného předání díla.  
6.5. Zhotovitel výslovně prohlašuje, že v celkové ceně díla jsou zahrnuty jeho nároky vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., autorský zákon, ve znění pozdějších předpisů.

## 7. Platební podmínky

- 7.1. Zálohové platby se nesjednávají a nebudou poskytovány.  
7.2. Úhrada ceny díla bude provedena objednatelem na základě daňových dokladů (faktur), které budou zhotovitelem vystavovány vždy po provedení jednotlivé výkonové fáze díla dle čl. 3.3 této smlouvy.  
7.3. Všechny ceny a DPH budou uvedeny s přesností na haléře zaokrouhlené podle aritmetických pravidel na 2 desetinná místa.  
7.4. Objednatel má právo podmínit úhrady faktury odstraněním vad a nedodělků dosavadního plnění. Podmínky úhrady může objednatel uplatnit jak před vystavením faktury, tak poté.  
7.5. V případě, že budou u předávaného díla zjištěny vady či nedodělků, bude cena díla zhotoviteli uhrazena do 30 dnů po odstranění zjištěných vad a nedodělků. Podmínkou fakturace ze strany zhotovitele je protokolární převzetí části díla po odstranění vad a nedodělků.  
7.6. Faktura je uhrazena dnem odepsání příslušné částky z účtu objednatele. Platba bude provedena na účet zhotovitele uvedený na faktuře.  
7.7. Faktura musí obsahovat náležitosti účetního dokladu dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, daňového dokladu dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění

pozdějších předpisů, a obchodní listiny dle § 435 občanského zákoníku, případně i další náležitosti, jejichž požadavek objednatel písemně sdělí zhotoviteli po podpisu této smlouvy. V případě, že nebude obsahovat požadované náležitosti, je objednatel oprávněn vrátit ji zpět zhotoviteli k doplnění. Lhůta splatnosti v takovémto případě počne běžet znovu od doručení řádně opraveného dokladu.

- 7.8. Faktura bude objednateli zaslána v listinné podobě na adresu sídla objednatele uvedenou v této smlouvě, nebo v elektronické podobě do datové schránky objednatele ID DS: 2gubtq5 nebo e-mailem na e-mailovou adresu fo2@muberoun.cz. Splatnost faktury je 30 dnů ode dne doručení objednateli.
- 7.9. Postoupení nebo zastavení pohledávek zhotovitele vůči objednateli z této smlouvy je možné jen na základě předchozího písemného souhlasu objednatele, jinak je takové postoupení nebo zastavení pohledávky neúčinné.

## **8. Provádění díla**

- 8.1. Zhotovitel vypracuje všechny výkonové fáze díla stanovené v čl. 3.3 této smlouvy v rozsahu a podrobnostech stanových v příloze č. 1 této smlouvy.
- 8.2. Zhotovitel se zavazuje provádět dílo v souladu s platnou právní úpravou. V návrhu stavby budou dodrženy české technické normy, právní, hygienické, bezpečnostní a požární předpisy. Dále budou respektovány připomínky a požadavky objednatele, jakož i připomínky a požadavky správců inženýrských sítí a ostatních dotčených subjektů, uplatněné prostřednictvím objednatele.
- 8.3. Zhotovitel se zavazuje realizovat veškeré práce nebo činnosti na díle odborně způsobilými osobami.
- 8.4. V průběhu provádění díla budou probíhat průběžné konzultace se zástupci objednatele nebo s dalšími objednatelem přizvanými třetími osobami.

## **9. Převzetí díla**

- 9.1. Zhotovitel je povinen písemně oznámit objednateli nejpozději tři pracovní dny předem termín, kdy bude dílo (dle stanovených výkonových fází) připraveno k předání. Objednatel je pak povinen nejpozději do tří pracovních dnů od termínu, stanoveného zhotovitelem podle předchozí věty, zahájit přejímací řízení a řádně v něm pokračovat.
- 9.2. O průběhu přejímacího řízení pořídí objednatel (příp. zhotovitel) protokol, ve kterém se mimo jiné uvede i soupis vad a nedodělků, pokud je dílo obsahuje, a termín jejich odstranění. Pokud objednatel odmítá dílo převzít, je povinen uvést do zápisu svoje důvody.
- 9.3. Objednatel je oprávněn převzít i dílo, které vykazuje drobné vady a nedodělky, které samy o sobě, ani ve spojení s jinými, nebrání řádnému užívání díla. V tom případě je zhotovitel povinen odstranit tyto vady a nedodělky v termínu uvedeném v zápise o předání a převzetí. Objednatel není povinen převzít dílo vykazující vady nebo nedodělky.

## **10. Odpovědnost za vady**

- 10.1 Zhotovitel odpovídá objednateli za to, že dílo je zhotoveno v rozsahu a za podmínek této smlouvy. Zhotovitel odpovídá za správnost, celistvost a úplnost zpracovaného díla.
- 10.2 Zhotovitel odpovídá za vady díla, existující v době jeho předání. Za vady později vzniklé odpovídá zhotovitel jen tehdy, byly-li způsobeny porušením jeho povinností.
- 10.3 Zhotovitel neodpovídá za vady, které byly způsobeny použitím nesprávných podkladů převzatých od objednatele a zhotovitel ani při vynaložení veškeré odborné péče nemohl zjistit jejich nevhodnost, případně na ni upozornil objednatele, ale ten na jejich použití trval.
- 10.4 Pro případ vad díla sjednávají smluvní strany právo objednatele požadovat bezplatné odstranění vad. Zhotovitel se zavazuje vady studie odstranit bez zbytečného odkladu po uplatnění oprávněné reklamace objednatelem, nejpozději však do 14-ti dnů ode dne uplatnění reklamace vad projektu ze strany objednatele, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Reklamace musí být uplatněna písemnou formou.
- 10.5 Vadou se rozumí rovněž odchylka v kvalitě, rozsahu a parametrech díla stanovených touto smlouvou a obecně závaznými právními a technickými předpisy.

## 11. Odpovědnost za škodu

- 11.1. Nebezpečí škody na realizovaném díle nese zhotovitel v plném rozsahu až do dne předání a převzetí díla.
- 11.2. Zhotovitel je povinen nahradit objednateli v plné výši škodu, která vznikla při realizaci díla v souvislosti nebo jako důsledek porušení povinností a závazků zhotovitele dle této smlouvy.

## 12. Sankce

- 12.1. Pokud zhotovitel bude v prodlení s předáním jednotlivých výkonových fází díla, je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy: pět set korun českých) za každý i započatý den prodlení za každé prodlení.
- 12.2. Pokud zhotovitel neodstraní vady nebo nedodělky uvedené v zápise o předání a převzetí díla ve lhůtě do 15 dnů ode dne předání a převzetí díla, nebo v termínu dohodnutém mezi objednatelem a zhotovitelem v zápise o předání a převzetí díla, zaplatí objednateli smluvní pokutu 500,- Kč (slovy: pět set korun českých) za každou vadu či nedodělek, u nichž je v prodlení, a každý den prodlení. Celková výše smluvní pokuty podle tohoto bodu se vypočte vynásobením počtu nedodělků či vad díla a počtem dní a výši smluvní pokuty, po které byl zhotovitel v prodlení s jejich odstraňováním.
- 12.3. Smluvní pokutu vyúčtuje oprávněná strana a strana povinná je povinna uhradit tuto smluvní pokutu nejpozději do 30 dnů od obdržení vyúčtování. Objednatel je oprávněn smluvní pokutu jednostranně započíst proti pohledávkám zhotovitele.
- 12.4. Zaplacením smluvní pokuty podle předchozích bodů tohoto oddílu není dotčen nárok objednatele na náhradu škody způsobené mu porušením povinností zhotovitele, na niž se smluvní pokuta vztahuje.
- 12.5. Bude-li objednatel v prodlení s úhradou faktury vystavené zhotovitelem, je zhotovitel oprávněn domáhat se zaplacení úroku z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

## 13. Ukončení smlouvy

- 13.1. Tuto smlouvu je možno ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
- 13.2. Smluvní strany mohou odstoupit od smlouvy za podmínek uvedených v občanském zákoníku a dále v této smlouvě v případě porušení smlouvy podstatným způsobem druhou smluvní stranou.
- 13.3. Za porušení smlouvy podstatným způsobem, při kterém je objednatel oprávněn odstoupit od smlouvy, se považuje zejména:
  - a) vadnost díla již v průběhu jeho provádění, pokud zhotovitel na písemnou výzvu objednatele vady neodstraní v stanovené lhůtě,
  - b) prodlení zhotovitele se zahájením nebo dokončením díla o více než 14 dnů,
  - c) úpadek zhotovitele ve smyslu zák. č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, nebo vstup do likvidace.
- 13.4. Za porušení smlouvy podstatným způsobem, při kterém je zhotovitel oprávněn odstoupit od smlouvy, se považuje zejména:
  - a) prodlení objednatele s úhradou dílčího daňového dokladu (faktury) zhotovitele delší než 14 dnů, pokud objednatel nezjedná nápravu ani v náhradní lhůtě stanovené zhotovitelem.
- 13.5. Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem doručení oznámení o odstoupení druhé straně smlouvy.
- 13.6. Strany se dohodly, že po ukončení smlouvy trvají a zůstávají v platnosti ujednání stran týkající se odpovědnosti za vady díla, záruky za jakost a záruční doby, smluvních pokut, vlastnictví díla, náhrady škody a cenová ujednání obsažená v této smlouvě.
- 13.7. Dojde-li k ukončení smlouvy způsoby uvedenými v tomto článku smlouvy, povinnosti smluvních stran jsou následující:
  - a) zhotovitel provede soupis všech provedených prací oceněných způsobem, jakým je stanovena cena díla, tento soupis s objednatelem odsouhlasí,
  - b) zhotovitel provede finanční vyčíslení provedených prací a zpracuje fakturu,

- c) smluvní strany uzavřou dohodu, ve které upraví vzájemná práva a povinnosti včetně stavu rozpracovanosti díla, jeho ohodnocení, vymezení vad a nedodělků a sjednání způsobu jejich odstranění. Objednatel má v případě ukončení smlouvy i u odstranitelných vad právo požadovat slevu z ceny, namísto odstranění takových vad.

## 14. Závěrečná ustanovení

- 14.1. Tuto smlouvu lze měnit pouze číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.
- 14.2. Případná neplatnost některého ustanovení této smlouvy nemá za následek neplatnost ostatních ustanovení. Pro případ, že se kterékoliv ustanovení této smlouvy stane neúčinným nebo neplatným, se smluvní strany zavazují bez zbytečného odkladu nahradit takové ustanovení novým.
- 14.3. Smlouva se řídí českým právním řádem. Obě strany se dohodly, že pro neupravené vztahy plynoucí z této smlouvy platí příslušná ustanovení občanského zákoníku.
- 14.4. Smluvní strany se dohodly, že případné spory budou přednostně řešeny dohodou. V případě, že nedojde k dohodě stran, bude spor řešen místně a věcně příslušným soudem.
- 14.5. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
- 14.6. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva vyžaduje ke své účinnosti uveřejnění 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. Za účelem splnění povinnosti uveřejnění této smlouvy se smluvní strany dohodly, že ji do registr smluv zašle město Beroun neprodleně, nejdéle však do 15 dnů, po jejím podpisu všemi smluvními stranami. Smluvní strany se dohodly, že město Beroun uveřejní tuto smlouvu za stejných podmínek jako v registru smluv také na svém profilu zadavatele.
- 14.7. Plnění předmětu této smlouvy před její účinností se považuje za plnění podle této smlouvy a práva a povinnosti z něj vzniklé se řídí touto smlouvou.
- 14.8. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství podle § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 14.9. Zhotovitel je na základě § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb. o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů, osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly. Zhotovitel je v tomto případě povinen poskytnout veškerou součinnost při kontrole.
- 14.10. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu a každá smluvní strana obdrží dva stejnopisy.
- 14.11. Tato smlouva je uzavírána na základě zmocnění v ustanovení článku 14.2. Vnitřní směrnice pro zadávání veřejných zakázek č. 3/2019, která byla přijata Zastupitelstvem města Beroun usnesením č. 98/2019 ze dne 18. 12. 2019, v platném znění. Město Beroun potvrzuje ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, že byly splněny všechny podmínky podmiňující platnost tohoto právního jednání.
- 14.12. Obě strany smlouvy prohlašují, že si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a že byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, prostě omylů.

14.13. Nedílnou součástí této smlouvy je:

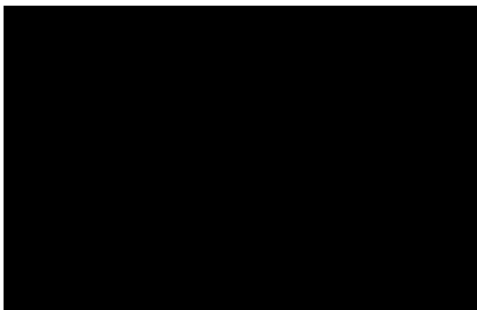
Příloha č. 1 Zadání

Příloha č. 2 Časový harmonogram

V dne

V PRAZE  
3.11.25

Za zhotovitele:



V Berouně

Za objednatele: 11.11.25



**Město Beroun**

RNDr. Soňa Chalupová  
starostka





## **Návrh revitalizace Městské hory, Beroun**

### Město BEROUN

Zadání pro zpracování krajinářsko-architektonické studie

---

**Zadavatel:** Město Beroun

## Obsah

<b>Zadání a cíl</b> .....	3
<b>Současný stav a východiska</b> .....	3
Limity území .....	4
Fotografie .....	5
<b>Řešené území</b> .....	9
Majetkové vztahy .....	10
<b>Požadavky na řešení</b> .....	10
<b>Fáze zpracování studie</b> .....	13
1. Analytická část včetně přípravných prací .....	13
2. Koncept řešení území .....	13
3. Návrh řešení .....	13
Po dokončení studie .....	13
<b>Formát a způsob odevzdání</b> .....	14



## koncepte rozvoje a dlouhodobý plán péče o území a zejména o vegetaci.

### Limity území

**Dopravní obslužnost a přístupnost** Městské hory je omezena jejím sevřením mezi okolní zástavbou a dopravními tahy. Východní a jižní úpatí kopce lemují **frekventovaná silnice II/605 (ulice Politických vězňů a Plzeňská)**, která vytváří bariéru mezi územím Městské hory a okolní zástavbou včetně historického centra. K patě jižního svahu přiléhá městská zástavba podél ulic Plzeňská a Sadová. Na severním úbočí se nachází oblast rodinných domů, napojená na síť místních komunikací.

**Vjezd do území** je v současnosti povolen z ulice Alšova. **Dopravní obsluha** území je výrazně omezená a umožněna pouze pro IZS, údržbu, zásobování a majitele, správce a nájemce objektů. Často dochází ke kolizi s chodci.

**Doprava v klidu** je odbavena v uličních zónách na severní straně Městské hory, na parkovišti u polikliniky při východní straně a v novém parkovacím domě Tiba v ulici Plzeňská.

Území postrádá orientační systém, jasně **definované vstupy a promyšlené napojení na okolní veřejný prostor**, pěší tahy i plánované rozvojové oblasti.

V rámci každodenního využití Městské hory slouží **území jako pěší průchod mezi obytnými lokalitami**, školami a centrem města. **Cestní síť** není jednoznačně uspořádána a její technický stav není optimální. Schází koncepce bezbariérového řešení území.

**Převažujícími druhy pozemků** jsou trvalé travní porosty, zahrady a ostatní plochy (způsob využití zeleň). I přes charakter lesoparku se zde nevyskytuje druh pozemku les.

Péči o Městskou horu zajišťuje společnost AVE. Jedná se o údržbu cest, mobiliáře, provoz medvědária i péči o vegetaci. Zajištěn je **základní prořez dřevin, kácení dle inventarizace dřevin a pravidelná seč luk**. Mimo cest a frekventovaných území údržba neprobíhá.

Občerstvení u medvědária je v majetku města, provoz zajišťuje Berounská sportovní a.s. (vlastník město Beroun).

Na Městské hoře se nachází **dvě dětská hřiště**. Ve východní části leží frekventované hřiště pro menší děti (Alšova), v západní pak méně využívané hřiště pro starší (Pod Městskou horou). Hřiště jsou opotřebovaná a množství a typ prvků nepokrývá širší věkové spektrum uživatelů.

V širší návaznosti na dětské hřiště Alšova se nachází objekt **tobogánu** o délce cca 43 metrů. Děti, které využívají tobogán, běhají po svahu pod ním přímo nahoru a dochází k odkrytí svrchní rostlinné vrstvy, narušení a obnažení kořenů stromů a keřů a narušování stability svahu.

**Vybavenost a mobiliář** v současné situaci tvoří občerstvení u medvědária a hygienické zázemí, lavičky, koše, piknikové stoly. Stávající parkový mobiliář je zastaralý, jeho množství a rozmístění neodpovídá využití území, chybí různorodost pro různé cílové skupiny.

**Medvědárium** umístěné na vrcholu Městské hory je jednou z atraktivit území – jedná se o silně zakořeněný prvek místní identity. V současnosti v medvědáriu žije již pouze jeden jedinec medvěda hnědého. Objekt medvědária a přilehlý výběh splňují normativní požadavky pro chov medvědovitých šelem, avšak z hlediska soudobých poznatků o zajištění kvalitního života zvířat vyžadují úpravy.

**Rozhledna spojená s vodojemem** je pohledovou dominantou území a významným prvkem. Její zapojení do území není dostatečně řešeno. Rozhledna je v majetku města, vodojem je v majetku VAK Beroun. Provozovatel vodojemu VAK Beroun a.s. plánuje jeho rekonstrukci a rozšíření. K vodojemu se v současnosti váže ochranné pásmo, které zahrnuje násyp zeminy a je vymezeno oplocením.

Na vrcholu Městské hory se nachází **stavba rodinného domu v soukromém vlastnictví č. p. 336 (bývalá restaurace)**, která není součástí řešeného území, ale musí být zajištěna její přístupnost.

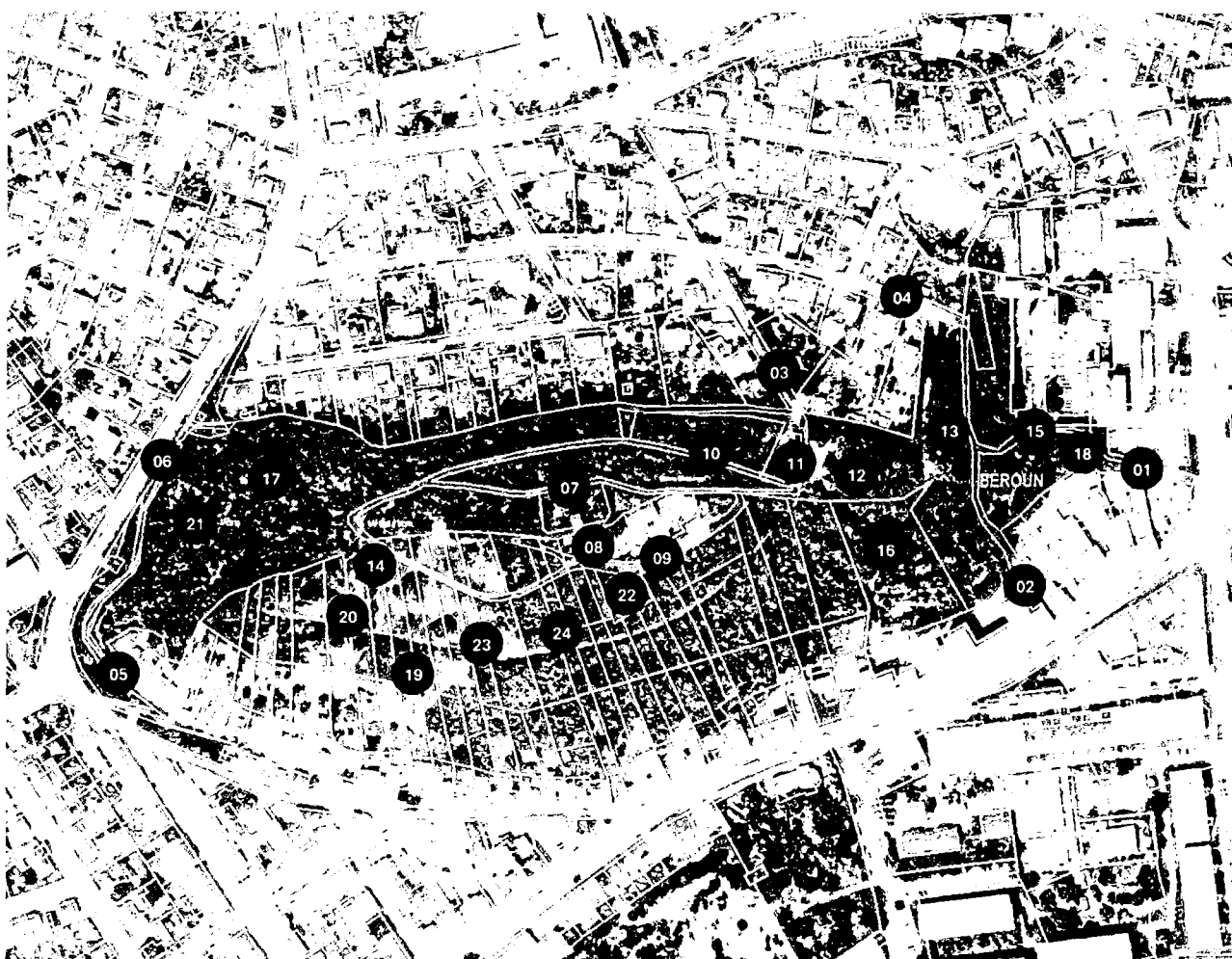
**Skautská klubovna** má na Městské hoře dlouhou historii. Nachází se v sousedství objektu bývalé restaurace. Objekt je ve vlastnictví skautského oddílu, který pro své aktivity využívá i přilehlé pozemky. Provoz je limitován dopravní obsluhou.

U základní školy Jungmannova se nachází veřejnosti nepřístupná **školní zahrada s venkovní učebnou**. Zahrada je oplocená, z přilehlé cesty na Městské hoře je umožněn vstup pouze pro údržbu. Hlavní přístup vede ze školního dvora po schodišti.

Jižně od paty Městské hory v bývalém areálu Tiba vzniká **nová obytná čtvrť** s přibližně 500 byty, gymnáziem, školou, školkou a parkovacím domem. Předpokládá se výrazný nárůst uživatelů Městské hory. Areál obytné čtvrti bude propojen se Zábranským parkem, který je od jižní paty Městské hory oddělen silnicí II/605 (ul. Plzeňská).

## Fotografie

Fotografie území doplněné o lokalizaci na mapovém podkladu s cílem přiblížit aktuální stav řešeného území, hlavní orientační body a rozmanité charaktery řešeného území.



Obr. 1 – Vstup od polikliniky



Obr. 2 – Vstup od ZŠ Jungmannova



Obr. 3 – Vstup z ulice Alšova



Obr. 4 – Vstup z ulice Prof. Urbana



Obr. 5 – Vstup z ulice Sadová



Obr. 6 – Vstup z ulice Za Městskou horou



Obr. 7 – Vstup na rozhlednu přes vodojem



Obr. 8 – Zadní brána soukromého objektu



Obr. 9 – Skautská klubovna



Obr. 10 – Vyhlídka na medvědí výběh



Obr. 11 – Dětské hřiště Alšova a občerstvení



Obr. 12 – Dětské hřiště Alšova



Obr. 13 – Tobogán



Obr. 14 – Dětské hřiště Pod Městskou horou



Obr. 15 – Stávající mobiliář



Obr. 16 – Stávající mobiliář



Obr. 17 – Stávající cestní síť



Obr. 18 – Stávající veřejné osvětlení



Obr. 19 – Jižní svah – luční porosty



Obr. 20 – Jižní svah – sekaný trávník



Obr. 21 – Severní svah – lesní porosty



Obr. 22 – Borovicový hájek



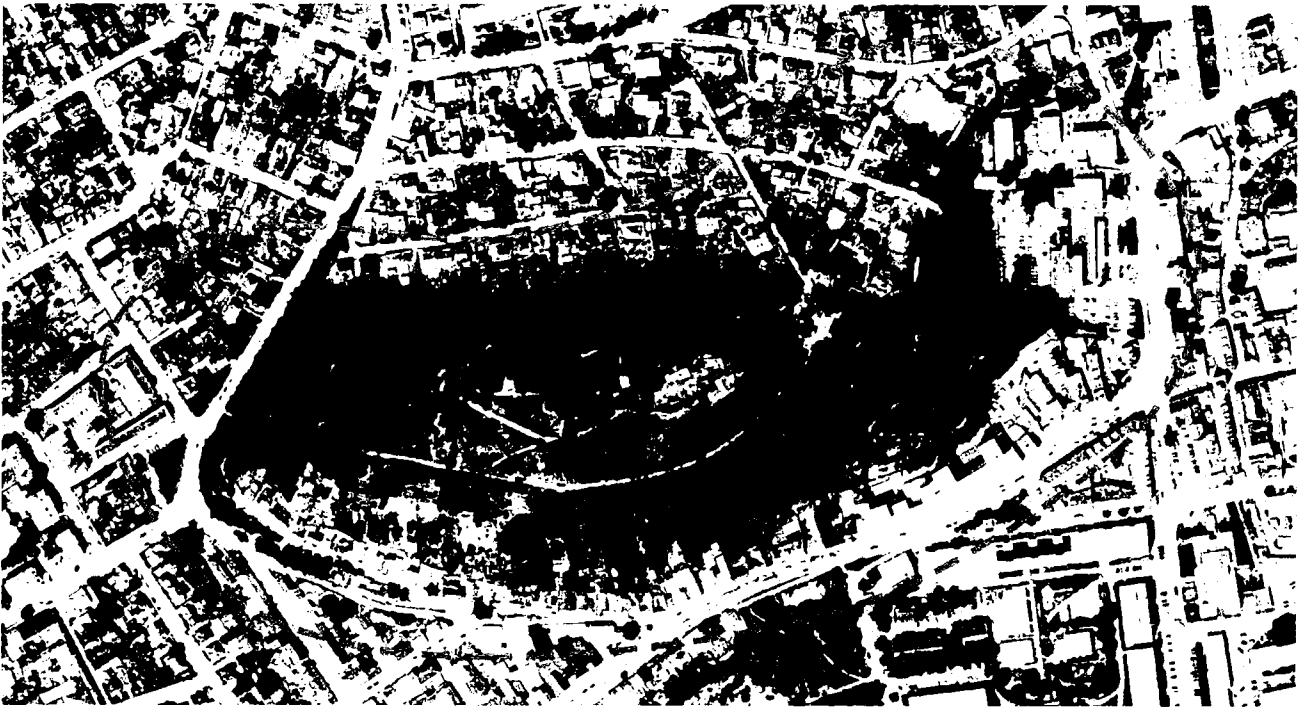
Obr. 23 – Výhled na Koněprusy



Obr. 24 – Výhled směrem k Tetínu

## Řešené území

Navržené řešení bude výhradně na pozemcích ve vlastnictví města nebo jiných veřejnoprávních subjektů a nebude zasahovat do soukromých pozemků.



## Majetkové vztahy

Převážná část řešeného území je v majetku města. Orientační plocha řešeného území činí 85 000 m<sup>2</sup>. Na Městské hoře se nachází objekt rodinného domu s pozemkem v soukromém vlastnictví, skautská klubovna v majetku skautů, vodojem ve vlastnictví VAK Beroun a.s. s rozhlednou ve vlastnictví města.



## Požadavky na řešení

Cíle revitalizace:

- Zachovat a rozvíjet stávající hodnoty a zvýšit atraktivitu, pobytovou kvalitu a celkovou prostupnost Městské hory prostřednictvím komplexní obnovy, která reflektuje současný stav území, jenž je v některých částech zanedbaný.
- Definovat identitu Městské hory a její pozici ve struktuře veřejných prostranství města a navrhnout opatření a zásahy, které zajistí komplexní pojetí Městské hory a posílení její identity.
- Zachovat přírodě blízký charakter a definovat cílové vegetační charaktery a hlavní způsoby využití území.
- Nenavyšovat výrazně návštěvnost a zatížení území turistickým ruchem.
- Provéřit variantní úpravy a možnosti využití území dnešního medvědária.
- Revidovat cestní síť za účelem zajištění bezpečného a plynulého pohybu pěších při zachování dopravní obslužnosti území, včetně průjezdu vozidel integrovaného záchranného systému. Umožnit bezbariérový přístup a pohyb územím v maximálním rozsahu.
- Zapojit záměr rozšíření vodojemu do návrhu revitalizace Městské hory.
- Navrhnout umístění a podobu vybavení a mobiliáře v kontextu celé Městské hory a jejich vzájemné vazby (občerstvení, hygienické zázemí s veřejným WC, dětská hřiště, přístup na rozhlednu, informační a orientační systém, mobiliář a veřejné osvětlení).
- Nastavit management péče o Městskou horu společně s etapizací zásahů s ohledem na dlouhodobou udržitelnost a vývoj a finanční a technické možnosti města.

#### **Požadavky na návrh krajinářsko-architektonického řešení revitalizace Městské hory:**

- Posílit volnočasové využití obyvateli města a nabídnout širší spektrum aktivit respektujících stávající prostředí, šetrných k přírodě a přírodnímu charakteru pro všechny věkové skupiny. Návrh by měl zohlednit stávající skupiny uživatelů a podpořit zastoupení skupiny seniorů.
- Navrhnout úpravy a případné doplnění vstupů do území s důrazem zajištění bezpečného přístupu a snadné orientace návštěvníků.
- Zohlednit nový přístup do území pro automobilovou dopravu z ulice Sadová, který nahradí stávající přístup z ulice Alšova. Tento přesun souvisí s plánovaným rozšířením vodojemu, jehož realizace bude vyžadovat změnu dopravního napojení.
- Navrhnout rozšíření a zaokrouhování cestní sítě při současném zohlednění požadavků dopravní obslužnosti objektů nacházejících se a nově navržených na Městské hoře včetně materiálového řešení povrchů.
- Navrhnout koncepci dopravní obslužnosti území a pěších přístupů. Požaduje se zachování omezeného režimu pro přístup cyklistů. Předpokládá se prověření možnosti zapojení Městské hory do sítě turistických tras. Navýšení automobilové dopravní zátěže Městské hory a parkovacích kapacit v jejím okolí ani na Městské hoře se nepředpokládá.
- Obnovit výhledy a zachování vizuální vazby na Husovo náměstí a historické centrum.
- Provéřit stávající občerstvení a hygienické zázemí (WC) a navrhnout možné úpravy. Provéřit možnost umístění zázemí v dalších částech Městské hory.
- Vyřešit okolí tobogánu a všech dětských hřišť na Městské hoře včetně návrhu nové podoby, příp. lokalizace dětských hřišť.
- Navrhnout úpravy okolí vodojemu a přístupu na rozhlednu v souvislosti s připravovaným záměrem rozšíření vodojemu.
- Provéřit možnosti napojení na stávající inženýrské sítě, případně návrh nových přípojek a vedení inženýrských sítí.

- Navrhnout koncepci managementu území. Schéma cílových charakterů vegetace a znázornění postupného vývoje v čase.
- Zohlednit záměry v bezprostředním okolí Městské hory při návrhu revitalizace (čtvrť Tiba, Zábranský park).
- Provéřit zapojení řešeného území na modrozelenou infrastrukturu v kontextu celého města a okolní krajiny a návrh doporučení na zapojení území do modrozelené infrastruktury města.

**Požadavky na zapojení veřejnosti:**

- Součástí podkladů je protokol z průběhu participačních aktivit při přípravách architektonické soutěže, který podrobně popisuje očekávání a požadavky jednotlivých aktérů a veřejnosti na území Městské hory.
- V průběhu zpracování 3. fáze návrhu proběhne prezentace veřejnosti.
- Další forma zapojení veřejnosti je na zvážení uchazeče.

**Požadavky na financování:**

- Předpokládané maximální celkové investiční náklady činí 80 milionů Kč bez DPH při současných cenách (r. 2025). S ohledem na možné změny cenových hladin a dlouhodobý charakter termínu realizace se tato částka může v budoucnu změnit.
- Etapizace navržených úprav dle finančních možností města v maximální výši 20 milionů Kč pro jeden rok.
- Případné nově navržené přípojky a přeložky inženýrských sítí budou financovány samostatně.

## Fáze zpracování studie

### 1. Analytická část včetně přípravných prací

- Podrobné zmapování současného stavu území
- Vypracování výkresu pozitiv a negativ, hodnot a limitů území
- Širší vztahy a zapojení Městské hory do systému navazujících veřejných prostranství
- Průběžné konzultace se zástupci zadavatele – pracovní skupinou
- A další dle uvážení a potřeb zpracovatele

### 2. Koncept řešení území

- Vypracování ve dvou variantách:
  - **Varianta 1 – zachování medvědária a jeho adaptace** při dodržení požadavků na modernizaci a welfare zvířete pro možnosti chovu dalších medvědů
  - **Varianta 2 – zrušení medvědária:** prověření alternativního využití prostoru medvědária po jeho případném zrušení po dožití posledního medvěda, současně zahrnuje drobné úpravy medvědária pro zlepšení života stávajícího medvěda
- Průběžné konzultace se zástupci města (pracovní skupina), vybranými dotčenými orgány a správci veřejné infrastruktury
- Prezentace koncepce řešení určeným zástupcům zadavatele – pracovní skupině
- A další dle uvážení a potřeb dodavatele a zadavatele po vzájemné dohodě

### 3. Návrh řešení

- Dopracování vybrané varianty řešení do výsledného návrhu studie
- Návrh koncepce managementu území a etapizace úprav
- Průběžné konzultace se zástupci města (pracovní skupina), externími odborníky, vybranými dotčenými orgány a správci veřejné infrastruktury
- Prezentace návrhu veřejnosti ve spolupráci se zadavatelem
- Prezentace návrhu řešení určeným zástupcům zadavatele (pracovní skupina) a zástupcům vedení města
- Předběžný rozpočet na revitalizaci rozdělený podle plánovaných etap
- A další dle uvážení a potřeb dodavatele a zadavatele po vzájemné dohodě

### Po dokončení studie

- Poskytnutí součinnosti na přípravě veřejné výstavy výsledného návrhu studie.

## Formát a způsob odevzdání

### Fáze 1:

- Průběžné odevzdání v .pdf
- Finální odevzdání .pdf
- Měřítko a obsah výkresů na uvážení zpracovatele

### Fáze 2:

- Průběžné odevzdání v .pdf
- Finální odevzdání .pdf
- Měřítko a obsah výkresů na odborném uvážení zpracovatele
- Konceptuální vizualizace v min. počtu alespoň 3 ks

### Fáze 3:

- Průběžné odevzdání v .pdf
- Finální odevzdání .pdf, .dwg + 2 x výtisk
- Tištěná verze – formát dle vlastního uvážení (A4, A3, čtverec)
- Měřítko a obsah výkresů na odborném uvážení zpracovatele
- Realistické vizualizace v min. počtu alespoň 3 ks