



## Smlouva o zajištění provozu, správy a údržby areálu Složiště

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a § 12 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek

### Smluvní strany

#### Jihočeský kraj

se sídlem U Zimního stadionu 1952/2, 370 01 České Budějovice

IČ: 708 90 650

DIČ: CZ70890650

zastoupený:

doc. Ing. Lucii Kozlovou, Ph.D., náměstkyní hejtmána kraje, ve věcech smluvních

Ing. Františkem Dědičem ve věcech technických (správa areálu)

Martinem Vozábalem ve věcech sportovních (využívání areálu)

(dále jen „kraj“)

a

#### Kulturní a sportovní zařízení města České Budějovice, příspěvková organizace

se sídlem F. A. Gerstnera 7/8, 370 01 České Budějovice

IČ: 281 50 244

DIČ: CZ 281 50 244

zastoupena Ing. Janem Velikovským, MBA, ředitelem

(dále jen „správce“)

### Preambule

Kraj a správce dlouhodobě spolupracují při naplňování veřejného zájmu v oblasti sportovní výchovy mládeže a podpory široké sportovní veřejnosti. Společným cílem je vytvořit podmínky pro rozvoj mladých sportovců prostřednictvím kvalitní infrastruktury, odborného zázemí a dostupných sportovních aktivit. Správce zajišťuje bezpečný, profesionálně spravovaný a finančně dostupný provoz sportovního areálu, zatímco kraj podporuje koncepční rozvoj sportovišť a činností zaměřených na mládež. Tato spolupráce přispívá k růstu sportovní gramotnosti, zdravého životního stylu a pozitivního volnočasového vyžití dětí a mládeže v regionu.

### I.

#### Předmět a účel smlouvy

1. Kraj je vlastníkem pozemků v katastrálním území České Budějovice 5, a to:
  - parc.č. 601/6 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 872 m<sup>2</sup>,
  - parc.č. 607/3 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 2215 m<sup>2</sup>,
  - parc.č. 608/1 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 89460 m<sup>2</sup>; do správy spadá pouze část pozemku o výměře 86260 m<sup>2</sup> (správa se nevztahuje na část, která je vyčleněna pro pumptrackové dráhy),
  - parc.č. 608/3 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 4544 m<sup>2</sup>,
  - parc.č. 608/4 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 395 m<sup>2</sup>,
  - parc.č. 608/10 – ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha o výměře 107345 m<sup>2</sup>,
  - parc.č. 608/15 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 195 m<sup>2</sup>,

- parc.č. 608/17 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 304 m<sup>2</sup>,
  - parc.č. 608/18 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 3581 m<sup>2</sup>,
  - parc.č. 608/19 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 545 m<sup>2</sup>,
  - parc.č. 609 – vodní plocha, vodní nádrž přírodní o výměře 429 m<sup>2</sup>,
  - parc.č. 610 – vodní plocha, vodní nádrž přírodní o výměře 809 m<sup>2</sup>,
  - parc.č. 611/1 – ostatní plocha, neplodná půda o výměře 3457 m<sup>2</sup>,
  - parc.č. 611/2 – ostatní plocha, neplodná půda o výměře 710 m<sup>2</sup>,
  - parc.č. 612 – ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 715 m<sup>2</sup>,
  - parc.č. 613/1- ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha o výměře 7425 m<sup>2</sup>
  - parc.č. 613/2 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 666 m<sup>2</sup>
  - parc.č. 613/4 – ostatní plocha, sportoviště rekreační plocha o výměře 546 m<sup>2</sup>,
  - (dále jen "pozemky").
2. Kraj je vlastníkem jiné stavby bez čísla popisného postavené na pozemku parc. č. 608/19, katastrální území České Budějovice 5. Součástí stavby jsou inženýrské sítě – přípojky vody, kanalizace a elektro - vedené po pozemku parc. č. 608/10. Kraj je rovněž vlastníkem stavby tribuny postavené na pozemku parc. č. 608/10, katastrální území České Budějovice 5, když se jedná o konstrukčně jednoduchou stavbu ocelové konstrukce tribuny pro 406 sedících diváků se zastřešením polykarbonátovými deskami.
3. Pozemky a nemovitosti na nich postavené tvoří areál Složiště (dále jen „areál“).
4. Touto smlouvou se správce zavazuje zajistit pro kraj řádnou správu, provoz a údržbu areálu, a to v rozsahu stanoveném touto smlouvou. Smluvní strany si poskytnou vzájemnou součinnost tak, aby správce mohl řádně a poctivě vykonávat správu areálu v rozsahu této smlouvy.
5. Smluvní strany prohlašují, že uzavření a plnění této smlouvy sleduje výhradně naplnění veřejného zájmu v oblasti sportovní výchovy mládeže a zajištění dostupného a bezpečného provozu areálu. Smluvní strany výslovně uvádějí, že cílem spolupráce není dosažení zisku žádné ze stran. Účelem smlouvy je zajištění efektivní správy a efektivního provozování areálu správcem při dodržení zásad dobrého hospodaření s veřejným majetkem a co nejúčelnějšího využití sportovních zařízení pro veřejnost, především pro sportovní kluby a oddíly.
6. Správce se zavazuje zabezpečit pro kraj za úhradu účelně vynaložených nákladů správu a provoz areálu, a to svým jménem, na svůj náklad, účet a nebezpečí. Správou se rozumí zajištění činností správy, provozování, údržby, opravy, popř. i modernizace (dále i jen „správa“).
7. Správce bude po celou dobu účinnosti této smlouvy zabezpečovat provoz, správu a údržbu areálu včetně inventarizace majetku. Správce vykonává správu osobně prostřednictvím svých zaměstnanců nebo prostřednictvím písemnou smlouvou správcem zajištěných osob (mimo realizaci závislé práce). Pro účely správy je správce oprávněn užít veškeré zařízení areálu, které je ve vlastnictví kraje. Správce odpovídá za dodržení podmínek této smlouvy i těmito jinými osobami a je povinen je o aktuálním obsahu této smlouvy před zahájením takového plnění těmito osobami náležitě poučit. Pokud správce vykonává některou z činností správy podle této smlouvy prostřednictvím jiné osoby, zavazuje se tuto skutečnost bez zbytečného odkladu od jejího vzniku ohlásit kraji a sdělit tuto informaci o zajištění některých činností správy areálu jinou osobou ve stejné lhůtě kraji s uvedením jména, sídla a IČO takové osoby.
8. Správce je na základě této smlouvy oprávněn ke všem jednáním a úkonům souvisejícím s plněním závazků správce z této smlouvy. Kraj se zavazuje v případě potřeby v rozsahu plnění podle této smlouvy vystavit neprodleně správci plnou moc nebo pověření k jednotlivému

jednání, bude-li to kýmkoli oprávněně po správci či kraji požadováno a bude-li to nezbytné k naplnění účelu této smlouvy.

9. Kraj je oprávněn rozhodnout o vyjmutí jednotlivých pozemků zahrnutých v této smlouvě ze správy. Takové vyjmutí lze provést pouze na základě písemného oznámení kraje správci a není k tomu nutné uzavření dodatku ke smlouvě. Oznámení nabývá účinnosti dnem jeho doručení správci.
10. Obsah, rozsah a specifické podmínky platné pro plnění závazku správce upravují blíže následující ustanovení této smlouvy.

## II. Rozsah správy

1. Správce zajišťuje v rámci správy podle této smlouvy správu areálu v rozsahu poskytování těchto činností, výkonů a služeb:
  - a) zajištění provozování areálu po provozní dobu a v souladu s pravidly určenými platným provozním řádem přijatým správcem a udržování areálu včetně inventáře v plně provozuschopném stavu po celou dobu správy (za zajištění provozování, a tedy i závazek správce se považuje i zajištění obsluhy veškerých technologií instalovaných v areálu a zajištění jejich řádného fungování.),
  - b) uzavírání smluv o krátkodobém úplatném užívání areálu nebo jeho částí a vybírání úplaty za toto užívání ve výši stanovené platným ceníkem za užívání areálu nebo jeho částí, kontrola stavu areálu nebo jeho částí po jeho užití každým uživatelem, vymáhání náhrady škod způsobených uživateli v areálu (za krátkodobé užívání se považuje užívání areálu nebo jeho částí k jedné nebo více akcím, pokud trvání závazku nepřesáhne délku 90 dnů. Uzavírání těchto smluv může správce realizovat i jen písemným potvrzením přijetí písemné, alespoň e-mailem nebo na předtištěném formuláři správce učiněné objednávky osoby, která žádá o umožnění krátkodobého užívání sportovního zařízení.),
  - c) uzavírání rámcových smluv s nájemci o užívání areálu nebo jeho částí a vybírání úplaty za toto užívání ve výši stanovené platným ceníkem za užívání areálu nebo jeho částí, kontrola stavu areálu nebo jeho částí po jeho užití každým uživatelem, vymáhání náhrady škod způsobených uživatelem v areálu
  - d) zadávání nutných opravářských a údržbářských prací v rámci běžné údržby (včetně úklidu areálu a také úklidu a čištění okolních přístupových komunikací včetně jejich řádné zimní údržby) a drobných oprav (za drobnou opravu se pro účel této smlouvy považuje oprava do maximální ceny 100 000 Kč bez DPH v jednotlivém případě opravy.),
  - e) objednávání a placení dodávek, které jsou nutné pro řádné užívání a zajištění provozu předmětu správy (např. odvoz odpadu, externí zajištění oprav, znalecké posudky a odborné posudky, expertizy potřebné ke správě apod.) jménem a na náklady správce, správce má právo za podmínek dle této smlouvy na úhradu těchto nákladů od kraje,
  - f) zastupování kraje ve styku s úřady, pokud se to týká běžné správy areálu,
  - g) zajištění pojištění předmětných sportovních zařízení po celou dobu trvání smluvního vztahu na odpovědnost za škody vzniklé třetím osobám při provozování a používání areálu jimi, či vzniklé třetím osobám v souvislosti s provozem areálu; majetkové pojištění předmětu správy, především pojištění proti škodám způsobeným živly, zajišťuje kraj svým jménem a na své náklady,
  - h) pravidelná kontrola stavebně technického stavu areálu a dohled nad stálým souladem stavu areálu a obsahu provozních řádů s předpisy o požární ochraně, bezpečnostními

- předpisy, předpisy pro ochranu životního prostředí, včetně zajištění požární ochrany a BOZP,
- i) neprodlené informování kraje o všech důležitých záležitostech týkajících se areálu, zejména pak o nutnosti provedení větších oprav (tj. oprav v ceně převyšující částku 100.000 Kč bez DPH za jednotlivou opravu),
  - j) včasné objednávání pravidelných revizí technických a technologických zařízení dle platné legislativy,
  - k) vedení technické a provozní evidence, včetně inventáře areálu,
  - l) vedení odděleného výkaznictví a účetnictví pro areál dle obecně závazných předpisů v průkazné podobě tak, aby zde uvedené údaje mohly být krajem užity pro schvalování ceníků za užívání a k přesnému stanovení a kontrole účelně vynaložených nákladů na správu areálu proplácených krajem dle této smlouvy správci (správce je povinen kdykoli umožnit přezkoumat účetní knihy a doklady týkající se správy, včetně inventárních seznamů. Správce nesmí smísit svůj vlastní majetek s majetkem kraje v jeho správě podle této smlouvy.),
  - m) vedení evidence celkového množství provozních hodin areálu či jeho užívané části a alespoň rámcové vedení evidence počtu osob, které zařízení využily,
  - n) zpracování a vedení měsíčních přehledů (rozpisů) užívání areálu či jeho části,
  - o) vybírání stornopoplatků za zrušení rezervovaného užívání areálu či jeho části, a to dle platného ceníku ve prospěch kraje; správce je povinen stornopoplatky za zrušení rezervovaného užívání vždy vybrat a vymáhat, není-li zvláštní dohodou mezi stranami dohodnuto jinak.
  - p) vybírání úplaty za úplatné užívání areálu či jeho části dle ceníků ve prospěch kraje; správce je povinen úplatu za užívání dle ceníku vždy vybrat a vymáhat, není-li zvláštní dohodou mezi stranami dohodnuto jinak,
  - q) evidence a vymáhání nedoplatků na úplatě za užívání areálu nebo jeho části včetně příslušenství a nákladů řízení, správce je povinen tyto dluhy vymáhat s vynaložením patřičného úsilí i formou znemožnění užívání sportoviště dlužníku do doby, dokud dluh neuhradí.
2. Správce je dále povinen provádět:
- a) úpravu travnatých ploch (hlavní hřiště, vedlejší hřiště, hřiště s umělou trávou) – sekání, hnojení, vertikutace, chemické ošetřování, zavlažování, aerifikace příprava hřišť na zápasy (lajnování, osazení branek a praporků) a tréninkové jednotky dle platných rozpisů není-li zvláštní smlouvou ujednáno jinak,
  - b) úklid tribun a areálu po ukončení každého veřejností navštíveného zápasu,
  - c) uzavírání areálu mimo návštěvní hodiny,
  - d) vyvěšení provozního řádu areálu na veřejně přístupném místě,
  - e) úklid a sekání trávy a údržbu zeleně na veškerých pozemcích areálu,
  - f) zajistit revize a opravy sportovního vybavení v majetku kraje (přenosné branky, překážky atp.), není - li zvláštní smlouvou ujednáno jinak.
3. Kraj svým jménem a na svůj náklad zajistí veškeré dodávky energií, zejména elektřiny, plynu, vody apod. v areálu.

### III. Pravidla při konkurenci žádostí o užívání areálu

1. O konkrétním uživateli a schválení užívání areálu nebo samostatně užívané části rozhoduje a užívání (smlouvu o užívání s konkrétním zájemcem) schvaluje vždy správce nebo jím pověřená osoba v souladu s pravidly schválenými krajem.

2. V případě více zájemců o užívání areálu nebo jeho samostatně užívané části ve stejný čas rozhoduje o uživateli dle svého uvážení správce s přihlédnutím k povinnostem dobrého hospodáře. Přednost mají organizace pracující s dětmi a mládeží.

#### **IV. Úhrada nákladů na správu a provozování areálu, odměna správce**

1. Správce má nárok, aby mu kraj uhradil správcem účelně vynaložené náklady na zajištění správy a provozování předmětu správy a odměnu dle níže uvedených pravidel.
2. Správce má právo na úhradu veškerých účelně vynaložených nákladů spojených se zajištěním správy a provozování předmětu správy podle této smlouvy a tyto je povinen vyúčtovat kraji. Správce bude účtovat zejména:
  - a) prokazatelné náklady související s provozem a údržbou areálu;
  - b) platy a odměny a zákonné odvody zaměstnanců podílejících se na správě;
  - c) paušální administrativní odměnu ve výši 30 000 Kč včetně DPH měsíčně.

Správci nenáleží žádná jiná odměna, zisk ani marže.

3. Smluvní strany se dohodly, že každý náklad vynaložený na zajištění správy a provozování předmětu správy, který jednorázově přesáhne částku ve výši 100.000 Kč bez DPH, bude před jeho vynaložením správcem schválen krajem, jinak kraj není povinen uznat náklady nad tuto částku vynaložené za účelné podle této smlouvy.
4. Správci bude pro účely náhrady účelně vynaložených nákladů spojených se zajištěním správy a provozování předmětu správy podle této smlouvy zálohově vyplacena částka provozní zálohy 2.000.000 Kč, a to nejpozději do 31. 1. příslušného kalendářního roku.
5. Na úhradu nákladů zajištění provozování a správy je dále správce oprávněn si ponechat následující správcem při uskutečňování správy ve prospěch kraje získané prostředky:
  - a) vybranou úplatu za užívání areálu včetně vymoženého příslušenství v případě pozdní platby úplaty a vymožených nákladů na případné soudní vymáhání takovýchto dluhů,
  - b) vybrané příjmy z reklamy,
  - c) vybrané vstupné,
  - d) příjmy ze zpeněžení likvidovaného majetku.

Správce je povinen užít tyto prostředky výlučně jen na úhradu nákladů zajištění provozu a správy dle této smlouvy.

6. Správce je oprávněn přefakturovat kraji účelně a prokazatelně vynaložené náklady na zajištění správy a provozování předmětu správy dle odstavce 2, a to zpravidla v měsíčních intervalech, není-li u konkrétních plnění mezi správcem a krajem dohodnuto jinak. Současně je správce na základě svého uvážení po dohodě s krajem oprávněn tyto své pohledávky jednostranně započíst proti záloze nebo její části dle odstavce 4, jakož i proti prostředkům získaným dle odstavce 5, ledaže se správce a kraj dohodnou na jiném způsobu vypořádání.
7. Správce povede o získaných a účelně vynaložených prostředcích v průběhu platnosti smlouvy samostatnou evidenci. Vyúčtování provozní zálohy bude prováděno každoročně, vždy do 30 dnů po skončení kalendářního roku. K vypořádání poskytnuté zálohy či jejího zůstatku dojde na základě tohoto každoročního vyúčtování.
8. Bude-li kraj v prodlení s plněním za úhradu skutečně vynaložených nákladů na zajištění správy a provozování předmětu správy či měsíční odměnu, má správce právo na úrok z prodlení

z dlužné částky ve výši 0,03% denně, počínaje dnem následujícím po dni splatnosti až do doby plné úhrady. Úrok z prodlení je správce oprávněn účtovat měsíčně.

9. Kraj je oprávněn provádět v průběhu celé doby trvání smlouvy kontroly a audity veškeré evidence a dokladů. Správce je povinen poskytnout plnou součinnost.

#### **V. Převzetí správy, vymezení odpovědnosti**

1. Správce zahájí správu areálu dnem účinnosti této smlouvy, o převzetí předmětu správy a jeho vybavení bude sepsán zápis.
2. Správce ručí kraji a třetím osobám za škody způsobené neplněním povinností plynoucích z této smlouvy, jakož i povinností plynoucích pro něj jako provozovatele areálu z obecně závazných předpisů.
3. Správce neručí kraji za škody vzniklé havarijním stavem, kterému nebylo možno včas zabránit.
4. Správce neručí kraji za škody způsobené živelnými pohromami a za škody úmyslně a neúmyslně na předmětu správy způsobené třetími osobami.

#### **VI. Platnost, výpovědní lhůta**

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1. 1. 2026, přičemž účinnost této smlouvy je podmíněna provedením vkladu vlastnického práva k dotčeným pozemkům ve prospěch kraje do katastru nemovitostí. Pokud k provedení vkladu vlastnického práva k dotčeným pozemkům ve prospěch kraje dojde později, nabývá smlouva účinnosti dnem provedení tohoto vkladu.
2. Každá ze smluvních stran je oprávněna vypovědět tuto smlouvu bez uvedení důvodu s výpovědní dobou 3 měsíce, která začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně.
3. Kraj je oprávněn písemně vypovědět smlouvu s výpovědní dobou 1 měsíc, pokud správce:
  - a) závažně nebo opakovaně porušil povinnosti dle této smlouvy,
  - b) neodstranil nedostatky ani ve lhůtě stanovené krajem ve výzvě k nápravě,
  - c) nakládal s prostředky v rozporu se smlouvou,
  - d) neposkytl požadovanou součinnost při kontrole.

Výpověď je účinná pouze tehdy, pokud byla správci před jejím podáním doručena písemná výzva k nápravě s přiměřenou lhůtou k odstranění porušení.

4. Správce může písemně vypovědět smlouvu s výpovědní dobou 1 měsíc, pokud:
  - a) mu kraj neposkytuje potřebnou součinnost;
  - b) kraj závažně porušuje své povinnosti, zejména v oblasti úhrad nákladů;
  - c) kraj nepřevzme odpovědnost za opravy, které mu dle smlouvy přísluší.
5. Po ukončení smlouvy je správce povinen:
  - a) předat areál kraji v provozuschopném stavu,
  - b) předat veškeré doklady, evidence, inventáře a prostředky,
  - c) předložit konečné vyúčtování a vrátit nevyužité prostředky do 30 dnů od ukončení smlouvy.

6. Smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinná je dnem zveřejnění v registru smluv.

## VII. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva je uzavírána v elektronické podobě, tj. prostřednictvím uznávaného elektronického podpisu ve smyslu zákona č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů, opatřeného časovým razítkem.
2. Případné změny a dodatky této smlouvy je možno provést jen písemnou formou na základě dohody obou smluvních stran.
3. Vztahy mezi krajem a správcem v této smlouvě výslovně neupravené, které z jejího uzavření vzešly či vzejdou, se řídí obecně závaznými předpisy zejména občanským zákoníkem a jeho základními zásadami, podpůrně pak v případě, že vztahy mezi stranami, které z uzavření této smlouvy vzešly či vzejdou, především ustanoveními o smlouvě o dílo a smlouvě příkazní – zajištění činnosti.
4. Strany této smlouvy souhlasí se zveřejňováním informací z této smlouvy či její části dle příslušných platných právních předpisů.
5. Jihočeský kraj prohlašuje, že uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou Jihočeského kraje dne 04. 12. 2025 usnesením č. 1397/2025/RK-28.

Za kraj:

Elektronický podpis: 5.1.2026  
Certifikát autora podpisu:  
Jméno: Lucie Kozlová  
Vydal: PostSignum Qualified CA 4  
Platnost do: 6.1.2028 13:47 +01:00

doc. Ing. Lucie Kozlová, Ph.D.  
náměstkyně hejtmana kraje

Za správce:

Ing. Jan Velikovský  
Velikovský  
Digitálně podepsal  
Ing. Jan Velikovský  
Datum: 2026.01.05  
14:42:36 +01'00'

Ing. Jan Velikovský, MBA  
ředitel