

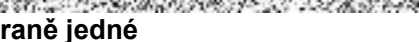



# SMLOUVA O DÍLO

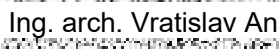
(evidována u Objednatele pod č. MÚ-S/RMS/4663/2026, u Zhotovitele evidována pod č. 01/26/SOD) uzavřená dle ustanovení § 2586 a násl. a § 2358 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v účinném znění (dále jen „občanský zákoník“), a dále za použití zák. č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů, v účinném znění (dále jen „autorský zákon“)

## Smluvní strany:

**Objednatel** : **Město Sedlčany**  
 se sídlem : náměstí T. G. Masaryka 32, Sedlčany 264 80  
 IČ : 00243272  
 DIČ : CZ00243272  
 jehož jménem jedná : Ing. Ivan Janeček, starosta  
 bankovní spojení :   
 hlavní kontaktní osoba :   
 ve věcech technických:   
 e-mail : 

**dále jen „Objednatel“ na straně jedné**

**a**

**Zhotovitel** : **City Upgrade s.r.o.**  
 se sídlem : Sokolská 317, 549 41 Červený Kostelec  
 IČ : 02756021  
 DIČ : CZ02756021  
 e-mail :   
 bankovní spojení :   
 jehož jménem jedná : Ing. arch. Vratislav Ansorge, jednatel  
 kontaktní osoba: :   
 spisová značka : Společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 49651/KSHK.  
 Společnost je plátce DPH

**dále jen „Zhotovitel“ na straně druhé**

uzavírají níže stanoveného dne smlouvu o dílo za níže stanovených podmínek (dále jen „Smlouva“), která navazuje na cenovou nabídku dle zadání Objednatele.

## I.

### Předmět smlouvy

1. Předmětem plnění této smlouvy o dílo je zpracování definování možností „**budoucího využití budovy Sokolovny a přilehlého okolí v Sedlčanech**“ (dále jen „dílo“) na základě níže uvedené specifikace a dle nabídky z 4. 12. 2025, která tvoří nedílnou součást Smlouvy (přílohu č. 1).

2. Zhotovitel se zavazuje provést dílo na svůj náklad a nebezpečí.

3. Objednatel se zavazuje za dílo specifikované v článku I. zaplatit cenu dle článku II. této Smlouvy.

4. Vymezení předmětu plnění, dílo bude provedeno v následujícím rozsahu a částech:

**1. fáze: analýza potřeb;**

**2. fáze: zpracování konceptu;**

**3. fáze: kulaté stoly - představení konceptu využití, zpracování finální podoby;**

5. Součástí práce není zhotovení: polohopisné a výškopisné zaměření řešeného území; vyhotovení speciálních průzkumů a rozborů (např. inženýrsko-geologický průzkum, stavebně historický průzkum, geodetické zaměření, radonový průzkum, dendrologický průzkum apod.); studie a expertízy nad rámec dohodnuté nabídky; projednání záměru s dotčenými orgány, majiteli technické infrastruktury a s majiteli okolních pozemků; projektová dokumentace; úhrada správních poplatků.

## II.

### Cena Díla a způsob úhrady

1. Smluvní strany si sjednávají cenu za dílo v celkové výši **342 000 Kč** bez DPH. Zpracovatelé jsou plátcí DPH a k částce bude připočítáno DPH ve výši 21 %. Částka bude vyplacena na základě vystavené faktury Objednateli po dokončení jednotlivých fází:

Číslo/ název fáze	Cena Kč bez DPH
1. fáze	155 500 Kč
2. fáze	55 500 Kč
3. fáze	131 000 Kč
<b>CELKEM ZA DÍLO bez DPH</b>	<b>342 000 Kč</b>
DPH 21 %	<b>71 820 Kč</b>
<b>CENA ZA DÍLO S DPH 21 %</b>	<b>413 820 Kč</b>

2. Řádným vystavením faktury se rozumí vystavení faktury Zhotovitelem, jenž má veškeré náležitosti daňového dokladu požadované právními předpisy, zejména zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Faktura bude mít náležitosti daňového dokladu a bude v ní uvedeno číslo smlouvy, číslo objednávky Objednatele, datum splatnosti a datum vystavení a od celkové fakturované částky bude odečtena poskytnutá záloha a jednotlivé zaplacené splátky. Předání a převzetí je smluvními stranami pokládáno za uskutečnění zdanitelného plnění.

3. Splátlost faktur se sjednává 14 dnů od jejího předání Objednateli.

4. Úplným zaplacením všech faktur vystavených Zhotovitelem dle této Smlouvy přechází vlastnictví díla na Objednatele.

5. Cena díla je pevná a nelze ji zvýšit jinak než písemnou dohodou stran.

6. Provedení a cena případných víceprací bude stanovena dohodou ve formě písemného dodatku k této smlouvě. Informace k vícepracím jsou součástí nabídky, která je přílohou č.1 této smlouvy.

7. Rozsah studie je stanoven v nabídce příloze č. 1.

8. V případě, že dojde ke zrušení nebo odstoupení od této Smlouvy ze strany Objednatele nebo Zhotovitele bude Zhotovitel práce rozpracované či dokončené ke dni odstoupení nebo zrušení od smlouvy fakturovat Objednateli ve výši Zhotovitelem určené částky dle skutečně vykonaných prací ke dni zrušení či odstoupení od této Smlouvy, a to doložením Zhotovitelem odpracovaných hodin a faktur vystavených subdodavatelé Zhotovitele.

9. Zhotoviteli vzniká nárok na úhradu ceny díla po odevzdání jednotlivých fází dle bodu 1. tohoto článku.

### III.

## Termín zhotovení díla a způsob plnění prací

1. Termín zhotovení díla a způsob plnění prací je stanoven jako průběžný, dle jednotlivých fází (dle harmonogramu) následovně:

#### 1. fáze:

- odevzdání do 12 týdnů od podpisu SoD a dodání podkladů Objednatelem (podle toho, který z těchto okamžiků nastane později);
- fáze bude Objednateli předána v elektronické podobě ve formátu PDF a současně zveřejněna na webových stránkách studie, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

Termín dokončení 1. fáze je závislý na konání komentované procházky pro veřejnost s účastí architektů a na následné společné diskusi. V případě, že termín této akce bude stanoven na pozdější datum, než se předpokládalo při podpisu smlouvy, prodlužuje se termín odevzdání 1. fáze o dobu odpovídající posunu této akce, není-li mezi smluvními stranami dohodnuto jinak.

#### 2. fáze:

- odevzdání do 6-ti týdnů od odsouhlasení fáze 1 Objednatelem;
- fáze bude Objednateli předána v elektronické podobě ve formátu PDF a současně zveřejněna na webových stránkách studie, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

#### 3. fáze:

- odevzdání do 8 týdnů od odsouhlasení fáze 2 Objednatelem;
- fáze bude Objednateli předána v elektronické podobě ve formátu PDF + tisk 1x paré a současně zveřejněna na webových stránkách studie, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

Termín dokončení 3. fáze je závislý na konání kulatých stolů s veřejností. V případě, že termín této akce bude stanoven na pozdější datum, než se předpokládalo při podpisu smlouvy, prodlužuje se termín odevzdání této fáze o dobu odpovídající posunu této akce, není-li mezi smluvními stranami dohodnuto jinak.

2. Zhotovitel je povinen provést dílo s potřebnou péčí v ujednaném čase a obstarat vše, co je k provedení díla potřeba. Zhotovitel je povinen postupovat při provádění díla samostatně a příkazy Objednatele ohledně způsobu provádění díla je vázán pouze v případě, plyne-li to ze zvyklostí, anebo tak bylo ujednáno ve smlouvě. V případě, že je provedení díla vázáno na osobní vlastnosti Zhotovitele nebo je-li to vzhledem k povaze díla zapotřebí, je Zhotovitel povinen provést dílo osobně, anebo nechat dílo provést pod svým osobním vedením.

3. V případě, kdy Zhotovitel při vynaložení veškerého úsilí nedokáže zhotovit dílo v termínech stanovených touto Smlouvou, uvědomí o tom neprodleně Objednatele, a ten mu stanoví přiměřenou náhradní lhůtu k plnění.

4. Stane-li se splnění termínů zhotovení díla nemožné z důvodů nezávislých na vůli Zhotovitele (např. v důsledku vyšší moci atd.) a prokáže-li Zhotovitel Objednateli tuto

skutečnost, není dále Zhotovitel vázán termíny zhotovení podle této Smlouvy. V takovém případě je Zhotovitel povinen zhotovit dílo v přiměřené době poté, co odpadla překážka znemožňující zhotovení díla.

5. Lhůty uvedené výše v odstavci 1 tohoto článku se dále prodlužují o dobu, po kterou Zhotovitel objektivně nemohl pracovat na přípravě dokumentace z důvodu, že Objednatel neposkytoval potřebnou součinnost.

6. Lhůty uvedené výše v odstavci 1 tohoto článku se prodlužují o dobu, kdy byl dotčený orgán v nečinnosti, případně byl Zhotovitel nucen zajistit další potřebnou součinnost nad rámec pro zajištění závazného stanoviska.

7. Zhotovitel je povinen jednotlivé části díla předat Objednateli na adrese jeho sídla (digitálně na email) uvedené v záhlaví této Smlouvy nejpozději v poslední den lhůt stanovených výše v odstavci 1 tohoto článku a Objednatel je povinen danou část projektové dokumentace od Zhotovitele převzít. Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší příští pracovní den.

8. O předání a převzetí příslušné části bude mezi Zhotovitelem a Objednatelem podepsán předávací protokol. Nepřevezme-li Objednatel dílo od Zhotovitele, považuje se dílo za převzaté bez výhrad okamžikem jeho prokazatelného doručení Objednateli nebo okamžikem, kdy ho Objednatel odmítl převzít. Po předání dané části projektové dokumentace je Objednatel povinen ji prověřit a odsouhlasit ve lhůtě 14 dní.

9. Objednatel nemá právo odmítnout dílo převzít pro ojedinelé drobné vady, které samy o sobě ani ve spojení s jinými nebrání jejímu užití, ani užití podstatným způsobem neomezují.

10. Dílo je převzato podepsaným předávacím protokolem oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Předáním předávacího protokolu přechází odpovědnost za ztrátu a poškození díla na objednatele.

#### **IV.**

#### **Sankce**

1. V případě, že Zhotovitel neprovede dílo včas, je povinen zaplatit Objednateli smluvní pokutu ve výši 0,01 % z ceny fáze díla bez DPH a to za každý započatý den prodlení.

2. Ocitne-li se Objednatel v prodlení s úhradou částky vyfakturované Zhotovitelem v souladu s touto smlouvou, je povinen Zhotovitel požadovat po Objednateli zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,01 % z nezaplacené částky bez DPH a to za každý započatý den prodlení.

3. Splatnost smluvních pokut je 14 dnů, a to na základě faktury vystavené oprávněnou smluvní stranou smluvní straně povinné.

#### **V.**

#### **Podmínky a způsob provedení díla**

1. Objednatel se zavazuje poskytnout Zhotoviteli veškerou nezbytnou součinnost a požadované informace a podklady k řádnému a včasnému provedení Díla. Objednatel se zavazuje poskytnout součinnost k žádosti Zhotovitele bezodkladně, nejpozději do pěti pracovních dnů.

2. Zhotovitel Objednateli na vyžádání předloží výsledky své práce ke konzultaci. Objednatel má právo k předloženým materiálům dávat své připomínky. Objednatel se zavazuje vyjádřit se k předloženým materiálům nejpozději do 2 týdnů od jejich předložení. Objednatel však není oprávněn vznášet připomínky k zapracování v rámci jednotlivých výkonových fází ve lhůtě kratší než 14 dnů před termínem pro dokončení příslušné části vypracované v rámci jednotlivých výkonových fází.

3. Zhotovitel je povinen akceptovat všechny připomínky a návrhy Objednatele v případě, že tyto připomínky a návrhy nejsou v rozporu s právními předpisy, závaznými technickými normami nebo stanovisky příslušných orgánů veřejné správy a byly uplatněny v souladu s odstavcem 2 tohoto článku.

4. Objednatel se zavazuje, že na vyžádání Zhotovitele se zúčastní všech jednání, kde je jeho účast nevyhnutelná nebo se těchto jednání zúčastní Objednatelem písemně zmocněný zástupce. Počet ústních jednání v rámci smlouvy je stanoven v nabídce, která je součástí smlouvy.

5. Zhotovitel se zavazuje provést dílo s odbornou péčí, v rozsahu a kvalitě podle této smlouvy a době plnění, jak je definováno v této smlouvě.

6. Zjistí-li Zhotovitel v průběhu provádění díla, že je k řádnému provedení díla potřeba vyhotovení dalších nezbytných podkladů, vyzve Objednatele k jejich zajištění a předání Zhotoviteli.

## VI.

### Kvalita a odpovědnost za vady

1. Zhotovitel odpovídá za to, že předmět této smlouvy je zhotovený podle podmínek smlouvy a bude mít vlastnosti dohodnuté v této smlouvě nebo vlastnosti obvyklé.

2. Zhotovitel odpovídá za to, že Dílo je kompletní ve smyslu obvyklého rozsahu, splňuje určenou funkci a odpovídá požadavkům sjednaným ve Smlouvě.

3. Zhotovitel neodpovídá za vady Díla, které byly způsobeny pokyny danými mu Objednatelem, za podmínky, že Objednatele na jejich nevhodnost upozornil a Objednatel i přesto na plnění takových pokynů písemně trval.

4. Objednatel je povinen předanou studii prohlédnout či zajistit její prohlídku co nejdříve po jejím převzetí, nejdéle však do 14 dnů od podpisu předávacího protokolu.

5. Objednatel je povinen vady Díla u Zhotovitele písemně uplatnit bez zbytečného odkladu poté, kdy je zjistil.

6. V případě, že Objednatel zjistí nedostatky díla, je povinen je písemně reklamovat bez zbytečného odkladu poté, co budou zjištěny. V písemné reklamaci Objednatel uvede, jak se reklamovaná vada projevuje.

7. V případě oprávněných a řádně uplatněných vad díla má Objednatel podle charakteru a závažnosti vady právo požadovat: odstranění vady opravou, je-li to možné a účelné.

8. Pokud se strany písemně nedohodnou jinak, pak přiměřenou lhůtou pro odstranění jakékoli reklamované vady díla je třicet dnů.

## VII.

### Změny díla

1. V případě, že se strany po uzavření smlouvy písemně dohodnou na změně rozsahu díla, je Objednatel povinen zaplatit cenu za skutečně provedené práce, nebude-li cena dohodnutá jinak.

2. Strany se musí o rozšíření rozsahu díla a navýšení ceny díla o příslušné vícepráce vždy předem písemně dohodnout.

3. Dohoda o vícepracích bude sepsána formou číslovaného dodatku k této smlouvě.

## VIII. Vyšší moc

1. Zhotovitel neporuší smlouvu ani nebude jinak odpovědný v důsledku jakéhokoliv prodlení nebo jiného neplnění svých závazků podle této smlouvy, zejména není vystaven smluvní pokutě nebo odstoupení od smlouvy, jestliže jeho prodlení nebo jiné neplnění smluvních závazků je způsobeno vyšší mocí. Plnění závazků se v takovém případě prodlužuje o dobu působení této vyšší moci.

2. „Vyšší moc“ znamená událost, která je mimo kontrolu Zhotovitele, co při uzavření smlouvy konkrétně nemůže být předvídáno a nevztahuje se na chybu nebo zanedbání ze strany Zhotovitele.

## IX. Odstoupení od smlouvy

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou do lhůty splnění předmětu smlouvy. Tuto Smlouvu lze ukončit vzájemnou dohodou smluvních stran, odstoupením od smlouvy.

2. Objednatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy pro podstatné porušení smluvních povinností Zhotovitelem v případě, že Zhotovitel je v prodlení s předáním části díla o více než 12 (dvanáct) týdnů, a to z důvodů ležících na jeho straně. Právo na odstoupení může Objednatel uplatnit poté, co Zhotoviteli doručí písemné oznámení o úmyslu odstoupit od smlouvy z důvodu porušení smlouvy a poskytne mu přiměřenou lhůtu k nápravě. Pokud Zhotovitel v této lhůtě bezodkladně nesplní své závazky, a to z důvodů jiných než je vyšší moc, a současně se na prodlení nepodílí Objednatel, je Objednatel oprávněn od smlouvy odstoupit. Přiměřená lhůta musí být dohodnuta písemnou formou, a to formou dodatku k této smlouvě podepsaného oběma smluvními stranami, a stanovena s ohledem na objektivní okolnosti.

3. Dále je Objednatel oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že Zhotovitel podstatně porušuje tuto smlouvu. Objednatel je povinen v takovém případě na neplnění konkrétních povinností Zhotovitele písemně upozornit a poskytnout mu přiměřenou lhůtu k nápravě.

4. Zhotovitel je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že Objednatel je více než 30 dnů v prodlení s úhradou faktury Zhotovitele i přes to, že na tuto skutečnost Zhotovitel Objednatele písemně upozornil.

5. Dále je Zhotovitel oprávněn odstoupit od smlouvy, pokud je prodlení Objednatele s poskytnutím součinnosti, delší než 30 dní a dále pokud Objednatel podstatně porušuje smlouvu; Zhotovitel je povinen v takovém případě na neplnění konkrétních povinností Objednatele písemně upozornit a poskytnout mu přiměřenou lhůtu, nejméně 30 denní, k nápravě.

6. Odstoupení od Smlouvy musí být učiněno písemnou formou. Účinky odstoupení nastávají v okamžiku, kdy je projev vůle oprávněné strany odstoupit od Smlouvy doručen druhé straně.

7. Každá strana může kdykoliv na základě písemného sdělení druhé strany od smlouvy odstoupit, pokud se druhá strana dostala do konkursu anebo se stala jinak platebně neschopnou. Toto právo odstoupení pozbývá platnosti, pokud druhá strana do 10 dnů po obdržení oznámení druhé strany o odstoupení prokáže, že má zajištěny finanční nebo jiné prostředky na dokončení (převzetí) díla.

## **X.** **Autorská práva**

1. Dílo vypracované Zhotovitelem je Autorským dílem v souladu s autorským zákonem. Zhotovitel je autorem díla dále jen „Autor“.

2. Autor díla uděluje Objednateli oprávnění dílo zhotovené touto smlouvou užít v rozsahu stanoveném touto Smlouvou. Objednatel je zejména oprávněn užít shora popsané autorské dílo:

- pro zadávání vyšších stupňů dokumentace včetně podrobných studií, za podmínky informování autora;

- pro zadání architektonické soutěže;

- užít autorské dílo pro potřeby marketingu, pro potřeby prezentace díla na veřejnosti, výstavách či jednotlivě u třetích osob v jakékoliv formě zachycené na jakémkoliv nosiči.

3. Originály plánů, náčrtů, výkresů, grafických zobrazení a textových určení (specifikací) zůstávají ve vlastnictví Zhotovitele. Objednateli náleží kopie dokumentace včetně reprodukovatelných kopií plánů, náčrtů, výkresů, grafických zobrazení a textových určení (specifikací) pro informaci a jako návod k vlastnímu užívání díla.

4. Objednatel i Zhotovitel jsou oprávněni užít Dílo pro potřeby marketingu, pro potřeby prezentace díla na veřejnosti, výstavách či jednotlivě u třetích osob v jakékoliv formě zachycené na jakémkoliv nosiči. Zhotovitel je oprávněn užít Dílo a fotografii interiéru a exteriéru realizace Díla pro potřeby prezentace.

## **XI.** **Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva se řídí právem České republiky, především pak ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

2. Objednatel podá na vyžádání Zhotovitele krátkou písemnou referenci o proběhlé spolupráci.

3. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky odsouhlasenými a řádně podepsanými oběma smluvními stranami.

4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

5. Neplatnost jednotlivých ustanovení této Smlouvy nezpůsobuje neplatnost celé Smlouvy. V případě neplatnosti některé části této Smlouvy se smluvní strany zavazují vyvinout veškerou součinnost k odstranění těchto závad.

6. Objednatel se zavazuje nejpozději do dvou týdnů od uzavření této smlouvy zajistit její uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany berou na vědomí, že podle § 6 tohoto zákona smlouva, na niž se vztahuje povinnost uveřejnění, nabývá účinnosti nejdříve dnem jejího uveřejnění v registru smluv. Nebude-li smlouva uveřejněna ani do tří měsíců ode dne jejího uzavření, platí podle § 7 zákona, že se od počátku ruší. Zhotovitel bere na vědomí, že před nabytím účinnosti smlouvy nesmí Objednatel plnit a že v případě zrušení smlouvy podle § 7 vzniká smluvním stranám povinnost vrátit si vzájemně poskytnutá plnění.

7. Objednatel se dále zavazuje, že bez zbytečného odkladu po uveřejnění smlouvy zašle Zhotoviteli informaci o jejím uveřejnění v registru smluv.

8. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

9. Tato smlouva byla projednána a schválena za Objednatele Radou města Sedlčany na zasedání dne 10.12.2025 usnesením č. RM 77-2096/2022-2026 a je evidována pod číslem MÚ-S/RMS/4663/2026.

10. Obě smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu přečetli, souhlasí s ní a na důkaz závaznosti a souhlasu ji podepisují.

V Praze dne .....



za Zhotovitele:

Ing. arch. Vratislav Ansorge, jednatel

V Sedlčanech dne .....



Digitálně podepsal

Ing. Ivan Janeček

Datum: 2026.03.11

13:04:44 +01'00'

za Objednatele:

Ing. Ivan Janeček, starosta



Objednatel  
město Sedlčany

# Nabídka definování možností budoucího využití budovy Sokolovny a přilehlého okolí v Sedlčanech



1 / 12

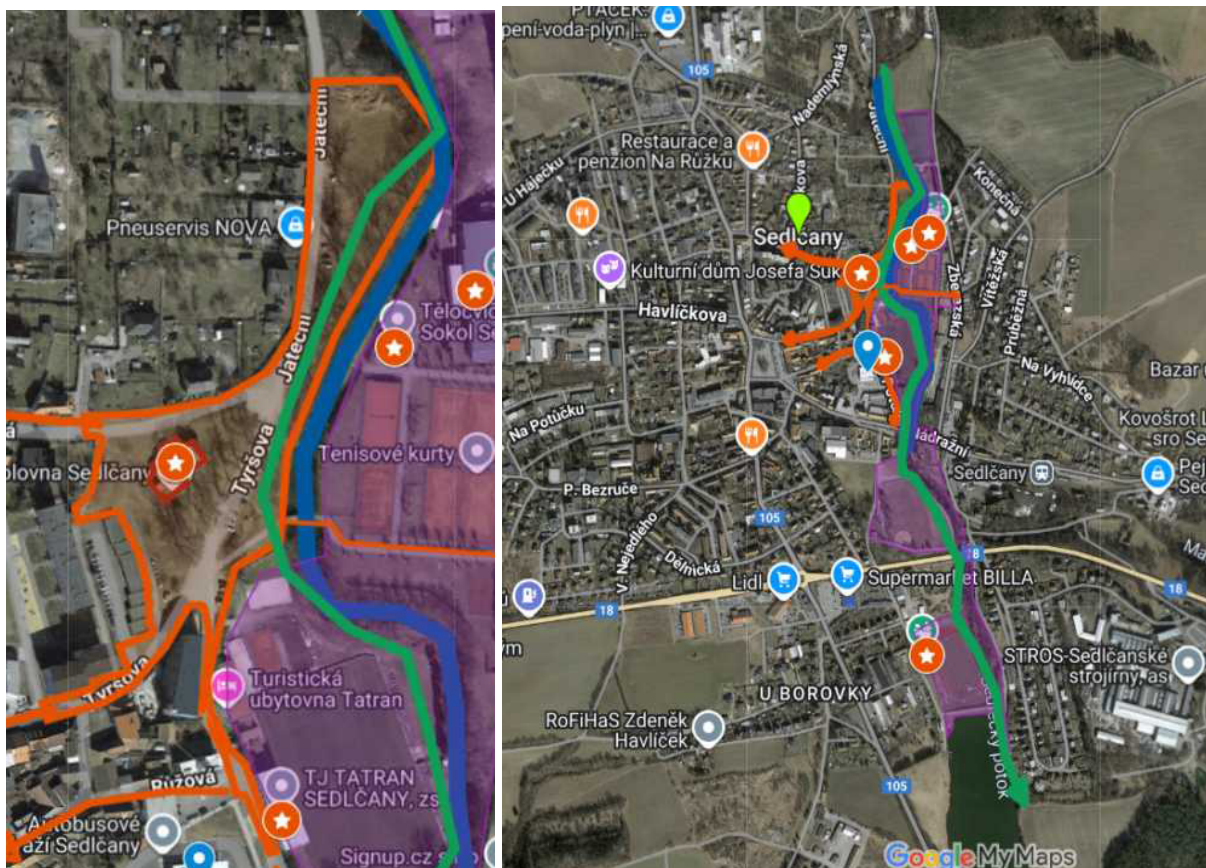
**City Upgrade s.r.o.**  
Heřmanova 28  
170 00 Praha – Holešovice



w: <http://cityupgrade.cz>

IČ: 02756021  
Sokolská 317  
549 41 Červený Kostelec

Společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl C, číslo vložky 49651



interaktivní mapa zadání: Oranžově je znázorněno řešené území, ostatní plochy znázorňují zájmové území, které souvisí se sportem ve městě, s krajinou, průchodností, dopravou, vodou a dalšími aktivitami.

[https://www.google.com/maps/d/u/0/edit?mid=1qzf\\_xzEC0EukONEZF8UI3Kp8c6q-FmE&usp=sharing](https://www.google.com/maps/d/u/0/edit?mid=1qzf_xzEC0EukONEZF8UI3Kp8c6q-FmE&usp=sharing)

## Zadání

**Cílem práce je najít a prověřit možnosti budoucího využití objektu Sokolovny** tak, aby odpovídalo aktuálním potřebám města a obyvatel. Součástí práce je také zapojení veřejnosti. Návrh by měl hledat vhodnou kombinaci funkcí, které budou schopny vzájemně spolupracovat, koexistovat a vzájemně se podporovat. Zároveň je žádoucí maximálně využít potenciál lokality, zejména blízkosti přilehlého parku, a vytvořit tak atraktivní a plnohodnotné centrum sportovního, společenského a komunitního života. Výstupem práce bude studie využití Sokolovny sloužící jako podklad pro vypracování zadání architektonické soutěže nebo zadání pro projekční práce a zároveň bude obsahovat 3ks vizualizací, které představí výslednou podobu využití Sokolovny veřejnosti.

**Předmětem práce** je hledání nového využití objektu Sokolovny v Sedlčanech, včetně řešení všech navazujících městských pozemků. Projekt se zaměří také na zapojení Sokolovny do

2 / 12

**City Upgrade s.r.o.**  
Heřmanova 28  
170 00 Praha – Holešovice



w: <http://cityupgrade.cz>

IČ: 02756021  
Sokolská 317  
549 41 Červený Kostelec

Společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl C, číslo vložky 49651

širšího kontextu města Sedlčany – do systému sportovních, kulturních a společenských aktivit, turistického ruchu, dopravních vazeb, podpory rozvoje podnikání a zaměstnanosti, a zároveň reflektuje historický význam objektu i jeho roli v identitě města.

**První fází je analýza potřeb města**, hledání nového využití Sokolovny včetně zhodnocení stavu budovy. Nové využití budovy by mělo reagovat na aktuální potřeby města, jejich obyvatel a také rozvoje sportu a kultury a turismu. Zatím není jasný směr, ani chybějící kapacity nebo aktuální potřeby, proto proběhne nejprve mapování města a jeho potřeb. První fáze bude ve značné míře založena na participativním procesu, tedy na přímém zapojení obyvatel, místních spolků, vedení města i dalších aktérů, jejichž zapojení bude vzhledem k danému kontextu vhodné (například zástupců cestovního ruchu či místních podnikatelů). Participace bude probíhat formou několika moderovaných setkání, která povedeme ve spolupráci s naší sociální antropoložkou. Cílem těchto setkání bude shromáždění podnětů a nápadů, které budou následně odborně prověřeny a transformovány do podoby konkrétního návrhu. Na základě výsledků z analýzy potřeb města proběhne druhá fáze.

**Druhá fáze je prověření a definování možností budoucího využití objektu Sokolovny**, které stanoví jasný rámec funkční náplně. Součástí této fáze budou kulaté stoly s veřejností, kde proběhne představení konceptu využití Sokolovny a aktivního zapojení obyvatel do navrhování. Přínosné myšlenky a nápady pak mohou být zapracovány do řešení.

**Třetí fáze se týká finálního zpracování návrhu studie využití Sokolovny.**

## Analýza potřeb města

Součástí zadání je zpracování analýzy potřeb města Sedlčany, která bude tvořit základní podklad pro návrh budoucího využití Sokolovny a přilehlých městských pozemků. Analýza bude mít dvě hlavní části – **terénní mapování** a **participační šetření**. V rámci mapování bude provedeno detailní zhodnocení lokality Sokolovny, přilehlých pozemků a dalších budov ve vlastnictví města, včetně jejich současného využití a souvisejících aktivit. Participační část bude založena na setkávání a rozhovorech s osobami činnými ve veřejném životě města, se zástupci organizací působících v oblasti vzdělávání, kultury, sportu a se spolky aktivními v Sedlčanech. Do procesu budou zapojeny také instituce jako turistické informační centrum a další městské organizace. Pro potřeby analýzy budou shromážděny a vyhodnoceny podklady týkající se dopravního systému města, struktury a kvality veřejné zeleně, kulturních a sportovních aktivit i turistického ruchu.

## Kultura

Analýza bude zahrnovat tematickou oblast kultury, protože jednou z uvažovaných funkcí Sokolovny může být kulturní zázemí města. Zmapují se všechny budovy, instituce a venkovní plochy, kde probíhají městské a veřejné kulturní akce. Tyto prostory budou fyzicky navštíveny a spolu s osobami odpovědnými za jejich provoz budou vedeny rozhovory zaměřené na způsob využití, frekvenci akcí a kapacitní či technické možnosti jednotlivých objektů. Cílem je zjistit, zda jsou stávající prostory využívány efektivně, zda jejich stav odpovídá potřebám pořádaných akcí a zda existuje prostor pro doplnění či přerozdělení kulturních aktivit ve městě. Součástí analýzy bude i zhodnocení venkovních lokalit z hlediska kapacity, dostupnosti, hygienického a technického zázemí a celkové atraktivity pro návštěvníky.

## **Sport**

Další část analýzy se zaměří na sportovní aktivity a infrastrukturu města Sedlčany. Zvláštní pozornost bude věnována sportovnímu areálu podél potoka Mastník, kde se nachází většina venkovních sportovišť – hřiště s umělým povrchem UT3G, zimní stadion, tenisové kurty Tělocvičné jednoty Sokol Sedlčany, městský stadion Tatran s fotbalovým areálem, sportoviště chovatelského centra Na Houtkách, areál in-line dráhy a sportovního klubu Pegas Sedlčany s venkovním hřištěm, dětským pingpongovým a workoutovým hřištěm u bývalého Jandečkova mlýna, skatepark Sedlčany, sportoviště Taverny a sportovní zázemí v okolí retenční nádrže Sedlčanská. Dále budou zmapována vnitřní sportoviště, především městská zařízení a tělocvičny základních a středních škol. Analýza proběhne formou terénního mapování, vedených rozhovorů s provozovateli a uživateli sportovišť a společných participačních setkání. Hodnocena bude míra využití jednotlivých sportovišť, jejich dostupnost pro veřejnost, nabídka sportovních aktivit, identifikace chybějících sportů a poptávky po nových typech sportovního využití.

## **Turistický ruch**

Analýza turistického ruchu se zaměří na získání informací od Městského informačního centra o návštěvnosti města, sezónních výkyvech a typech turistů. Předpokládá se, že Sedlčany jsou doplňkovou oblastí k hlavnímu turistickému regionu kolem vodní nádrže Slapy a turisté sem přijíždějí na jednodenní výlety. Dále budou identifikovány turistické potenciály města vycházející z kulturních akcí, sportovních aktivit, historie, architektury, urbanismu, významných osobností a místních tradic, s cílem zjistit, zda některé z těchto aktivit mohou být realizovány či doplněny právě v Sokolovně.

## **Podpora podnikání**



Součástí analýzy bude také posouzení možností využití Sokolovny ve vztahu k podpoře podnikání a rozvoji ekonomické aktivity ve městě. Bude zkoumána poptávka po sdílených kancelářích, coworkingových prostorech a dalších typech flexibilních pracovních a podnikatelských zázemí. Cílem je identifikovat, zda by Sokolovna mohla sloužit jako prostor podporující místní podnikatele, start-upy a kreativní projekty, a jak by taková funkce mohla být propojena s dalšími aktivitami areálu a potřebami obyvatel města.

### **Doprava a širší urbanistické vztahy.**

Součástí analýzy bude i dopravní řešení a širší urbanistické vztahy. Posouzen bude průjezdný příjezd a parkování u Sokolovny a přilehlého areálu, zejména vzhledem k blízkosti nového autobusového terminálu a stávajícím dlouhodobým parkovacím stáním typu „park and ride“. Projekt se zaměří také na propojení městské sportovní a rekreační infrastruktury podél potoka Mastník s turistickými a cyklistickými trasami a návrh kvalitní parkové zeleně. Území kolem potoka až k vlakovému nádraží bude hodnoceno z pohledu brownfieldu, stávajících starších objektů a možností jejich začlenění do uceleného veřejného a sportovního prostoru.

## **Participační proces zahrnuje:**

- Anketu/dotazník nápadů zaměřený na kulturní, sportovní a další aktivity a využití Sokolovny.
- Společná jednání se sportovními spolky, kulturními spolky a občanskými iniciativami.
- Individuální rozhovory s aktéry veřejného života – školy, knihovna, muzeum, vedení města a jednotlivé odbory.
- Mapování jednotlivých oblastí (kultura, sport, turistický ruch).  
Na základě získaných dat bude zpracována analýza potřeb města včetně návrhu možného směru koncepčního využití Sokolovny.
- Procházku s architekty- diskuze na dvyužitím Sokolovny a zapojení do organismu města.
- Kulaté stoly – jednání nad konceptem řešení, aktivní zapojení veřejnosti.

## **Obsah výstupu práce**

### **A. Analýza potřeb**

Textová část:

- popis historického kontextu;
- analýza potřeb města- sport;
- analýza dopravy v okolí objektu (doprava v klidu i v pohybu);
- analýza potřeb města- společensko kulturní oblast;
- analýza potřeb města- turistický ruch;

5 / 12

- analýza a popis stávajícího stavu objektu (technický stav, statický stav, stav technologií);
- výstupy z participačních akcí a z rozhovorů;
- definování ideí nového využití objektu;

Výkresy:

- situace širších vazeb a vztahů v okolí;
- potenciály/limity: průchodnost, doprava, cyklo, turistické napojení;
- potenciály/limity: sportovní aktivity a turismus;
- potenciály/limity: společenskokulturní oblast a turismus.
- případně další dle potřeb.

## B. Návrhová část

Textová část:

- popis navrhovaného využití dle jednotlivých provozů (kapacity, podlahové plochy, požadavky zřizovatele na provoz atd.);
- popis urbanistického začlenění do okolí a požadavky na veřejný prostor;
- krajinářské zhodnocení místa a parku;
- výstupy ze společné participace.

Výkresy:

- architektonická situace využití veřejných prostor v okolí budovy, řešení řešeného a zájmového území;
- řešení půdorysného uspořádání využití objektu dokládající kapacity, řez objektem;
- řešení fasád objektu;
- schémata provozu, inspirace;
- 3x vizualizace.

# Průběh zpracování projektu, fáze, termíny

## Rozsah práce

Název fáze	Cena bez DPH
1. fáze: analýza potřeb	155 500 Kč
2. fáze: zpracování konceptu	55 500 Kč
3. fáze: kulaté stoly - představení konceptu využití, zpracování finální podoby	131 000 Kč
<b>CELKEM ZA DÍLO</b>	<b>342 000 Kč</b>
<b>DPH 21 %</b>	<b>71 820 Kč</b>

6 / 12

**City Upgrade s.r.o.**  
Heřmanova 28  
170 00 Praha – Holešovice



w: <http://cityupgrade.cz>

IČ: 02756021  
Sokolská 317  
549 41 Červený Kostelec

Společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl C, číslo vložky 49651

Podrobný harmonogram prací obou částí, včetně profesí a rozpisu cenu na jednotlivé činnosti a položky najdete Viz tabulky - příloha č. 1. Uvedené termíny platí v závislosti na součinnosti objednatele - každou fází je potřeba ukončit souhlasem objednatele (email / předávací protokol).

**Cena je stanovena dle skutečných nabídek subdodavatelů a hodinových nákladů kanceláře. Zpracovatel je plátce DPH. Uvedené ceny jsou bez DPH.**

Detailní popis vícenákladů viz odstavec **Náklady nad rámec nabídky**.

Detailní popis podmínek např. fakturace atd. viz odstavec **Obecná ustanovení**.

## Náklady nad rámec nabídky (vícepráce)

Fáze jsou rozděleny dle hodinové náročnosti, aby byla jasná předpokládaní hodinová náročnost jednotlivých úkonů. Pokud budou některé fáze a participační aktivity obnášet více práce než bylo uvažováno (z důvodů, které architekti nejsou schopni ovlivnit), tak bude vedení obce neprodleně a dostatečně dopředu informováno, že je proces z takto nevyzpytatelného důvodu "zaseklý" a že hrozí jeho prodloužení a tím i vznik možných vícenákladů.

**Vícepráce budou účtovány jednotnou sazbou 1 000 Kč / hod bez DPH.**

- Případné **vícenáklady** vzešlé z možných víceprací požadovaných vedením obce budou počítány jednou sazbou za vícepráce a budou fakturovány s jednotlivými fázemi projektu;
- **Cestovní náklady** nad rámec nabídky **3.500,- bez DPH (cesta tam i zpět)**;
- **Ubytovací náklady (v případě rozsáhlé vize rozvoje)**. Pokud nemá Objednatel k dispozici ubytovací kapacity v majetku Objednatele, bude fakturováno ubytování nad rámec nabídky / alternativně budou účtovány dodatečné cestovní náklady na cesty tam a zpět na místo z důvodu nutnosti procházení okolí ve více dnech.
- **Množství osobních či online konzultací** je jednoznačně stanoveno v harmonogramu prací. V případě každé další konzultace nad rámec nabídky bude tato zpoplatněna jako vícepráce jednotnou hodinovou sazbou + cestovní náklady.
- Náklady na každý další **výtisk (paré)** nad rámec nabídky budou stanoveny dle fáze projektu a množství vytištěných stran;



- **Variantní řešení** nad rámec nabídky bude zpoplatněno jako vícepráce jednotnou hodinovou sazbou. Množství variant je jednoznačně stanoveno v harmonogramu prací. Pokud tomu tak není, variantní řešení není v cenové nabídce započítáno a každá další varianta je nad rámec nabídky.
- Propagace projektu, tiskoviny, náklady na pronájem prostor a techniky.
- **Doplňkové aktivity: Zapojení škol a dětí formou výtvarných soutěží**, kde děti ztvární své představy o využití Sokolovny a prostoru kolem ní.

## Obecná ustanovení

- **Platnost nabídky 2 měsíce;**
- **Splatnost faktur 14 dní.** V případě splatnosti kratší než 14 dní si Objednatel může nárokovat slevu na celkovou cenu projektu. V případě nedodržení splatnosti faktur 14 dní a prodloužení se splácením si může Zpracovatel nárokovat zvýšení ceny ve výši 0,1 % z celkové ceny projektu;
- **Zpracovatel je plátcem DPH,** k částce bez DPH bude připočteno DPH ve výši 21%. Uvedené ceny jsou bez DPH. Pokud dojde ke změně DPH bude upravena také cena včetně DPH.
- Nabídka a parametry v ní uvedené může být použita jako **podklad pro vypracování Smlouvy o dílo nebo objednávky;**
- Uvedené termíny platí v závislosti na součinnosti Objednatele - **každou fází je potřeba ukončit souhlasem objednatele (email / předávací protokol);**
- **V případě chybějící zpětné vazby ze strany Objednatele** - tzn. Objednatel nekomunikuje déle, než 1 měsíc a dopředu se na takovém postupu se Zpracovatelem nedohodli (např. odjezd na dlouhou dovolenou) je Zpracovatel oprávněn fakturovat poměrově již odvedenou práci se splatností faktury 14 dní.
- **Inflační doložka** - cena může být navýšena na základě zvýšené inflace o více než 5% (maximálně však do 10%).

## Součástí prací není

- úhrada správních poplatků;
- vyhotovení speciálních průzkumů a rozborů (např. inženýrsko geologický průzkum, stavebně historický průzkum, geodetické zaměření, radonový průzkum, akustické měření apod);
- projektová dokumentace;



- projednání záměru s dotčenými orgány, majiteli technické infrastruktury a s majiteli okolních pozemků;
- pořízení zaměření (výškopis a polohopis) stávajícího stavu objektů či pozemků.

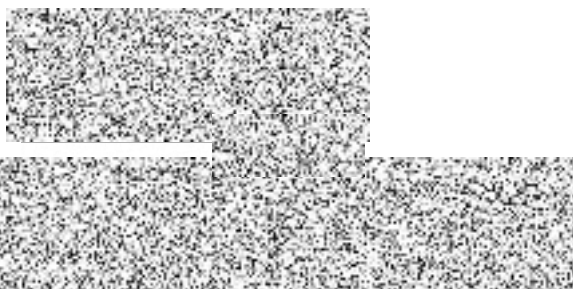
## Podklady které dodá Objednatel

Uvedené podklady dodá Objednatel neprodleně po podpisu smlouvy. Zmíněné podklady podmiňují zahájení prací a preferujeme jejich zaslání v digitální podobě.

- platný územní plán;
- existující strategické a rozvojové dokumenty, studie nebo plánované projekty;
- historické fotografie místa a okolí, případně publikace/ historické zdroje věnující se místu, stavbám a okolí (knihy, kroniky atd);
- paspory veřejného osvětlení, zeleně, dopravy případně další pokud byly pro lokalitu zpracovány;
- kontakty na aktivní obyvatele, kteří mají vztah k lokalitě či její náplni, vazbám;
- odkazy na data, která je možné stáhnout z webových stránek;
- půdorysy budovy obce, pokud existují;
- Záměry, studie a projektové dokumentace města týkající se kultury, sportu, dopravy, zeleně a veřejných prostranství.
- Výsledky předchozích participačních aktivit města.

Děkujeme za čas strávený nad naší nabídkou, v případě dotazů nebo připomínek nás neváhejte kontaktovat. Rádi nabídku upravíme tak, aby vyhovovala vašim potřebám.

V Praze, dne 4. 12. 2025



## Představení Zhotovitele

City Upgrade s.r.o. – jsme architekti zabývající se **prací pro města a obce** formou rozvoje architektury a urbanismu. Máme dlouholeté zkušenosti s koncepční prací v několika desítkách měst a obcí v celé ČR.

Před samotným zpracováním architektonického úkolu se snažíme kvality obce celkově **zhodnotit a najít její potenciál**. S nalezenou hodnotou následně pracujeme a rozvíjíme tím unikátnost každé obce/místa. Tento přístup považujeme za jediný správný, protože podporuje aktivitu místních obyvatel a jejich uvědomění si hodnot místa, kde žijí.

Při naší práci všechny jednotlivé studie a konkrétní navrhované postupy zaštiťují potenciály, které se vždy vážou k místu, jeho historii a také současnosti. Podle našich zkušeností víme, že každá obec má něco jedinečného, co je třeba najít a vyzdvihnout. Naším úkolem je tuto podstatu najít a vložit do jednotlivých návrhů. Proto jsou vždy jednotlivé **návrhy navzájem myšlenkově a vizuálně propojeny**.

Součástí naší práce jsou vždy **webové stránky (navezobce.cityupgrade.cz)**, na kterých jsou dostupné **informace o zpracování, průběh prací a průběžné výsledky, dotazník nápadů a kontakt na zpracovatele. Po dokončení práce zde je každému dostupný výsledný projekt**.

Se zpracováním tématu vize rozvoje máme již zkušenosti, naše návrhy si můžete prohlédnout na webových stránkách jednotlivých projektů:

<https://cerna-hora.cityupgrade.cz/>

<https://mnves.cityupgrade.cz/>

<https://hlasnatreban.cityupgrade.cz/vize-rozvoje/>

<https://satov.cityupgrade.cz/>

<https://tuchomerice.cityupgrade.cz/vize.php>

<https://brezanyii.cityupgrade.cz/>

**Můžeme nabídnout náš multioborový tým.** Spolupracujeme většinou na všech projektech se sociálním antropologem, který zajišťuje participaci obyvatel. Také spolupracujeme s geobotanikem a krajinářem, kteří nám pomáhají číst krajinu v extravilánu a intravilánu ve všech měřítcích. Dále spolupracujeme s profesemi potřebnými při projektování staveb, v koncepčních otázkách můžeme již na začátku zapojit odborníka na modrozelenou infrastrukturu nebo dopravní inženýra.

**Nabízíme nejen zpracování studií, ale i kompletní navazující dokumentace. Více o našich službách a naší práci se dozvíte na našich webových stránkách <https://cityupgrade.cz/>.**

10 / 12

**City Upgrade s.r.o.**  
Heřmanova 28  
170 00 Praha – Holešovice





w: <http://cityupgrade.cz>

IČ: 02756021  
Sokolská 317  
549 41 Červený Kostelec

Společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl C, číslo vložky 49651

## Příloha- detailní harmonogram prací:

popis činnosti Zhotovitele	odezva Objednatele / poznámka	pracovní dny	počet hodin	cena bez DPH (1000/hod)	termín odevzdání fází
<b>1. fáze: analýza potřeb</b>					
kompletace, průzkum podkladů, tvorba webu	objednatel předá předpokládané aktivity k prověření	3	24		
první návštěva místa 1 den - procházení místa, rozhovory s pracovní skupinou, s vedením města	1 architekt, dojde k dopřesnění zadání	1	8		
cesta automobilem (opotřebení, pohonné hmoty)					
dotazník nápadů: sestavení, konzultace, zveřejnění	bude primárně online, objednatel zajistí distribuci tiskových anketních lístků obyvatelům	1	8		
mapování potřeb města: společné schůzky a rozhovory s aktivními lidmi, vedení spolků, kulturních, vzdělávacích a sportovních institucí	2 architekti	5	40		
Zpracování výstupu z dotazníku nápadů, zpracování do návrhu		1	8		
Komentovaná procházka pro veřejnost s architektky+ společná diskuze nad nápady využití Sokolovny, příprava	2 architekti	2	16		
Zpracování analytických výstupů z mapování (text, výkresy, inspirace, schémata, skici), idea návrhu a zjednodušené prostorové zobrazení		5	40		
online odevzdání 1. fáze na webu projektu, zaslání mailu Objednateli	zpětná vazba Objednatele na fázi max. do 14 dnů	1	8		
<b>celkem 1. fáze</b>					
<b>2. fáze: zpracování konceptu</b>					
schůzka se zadavateli nad výstupy z analýzy - rozhovory s pracovní skupinou nad ideou směřování využití	zadavatel dle analýzy zpřesní zadání pro využití Sokolovny	1	8		
cesta automobilem (opotřebení, pohonné hmoty)					

11 / 12



**City Upgrade s.r.o.**  
Heřmanova 28  
170 00 Praha – Holešovice



www.cityupgrade.cz

IČ: 02756021  
Sokolská 317  
549 41 Červený Kostelec

Společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl C, číslo vložky 49651

návrh konceptu využití (inspirace, schémata, skici), zjednodušené prostorové zobrazení		5	40			
online odevzdání 1. fáze na webu projektu, zaslání mailu Objednateli	zpětná vazba Objednatele na fázi max. do 14 dnů	0,5	4			
<b>celkem 2. fáze</b>				<b>55 500 Kč</b>	do 6 týdnů od objednávky	
<b>3. fáze: kulaté stoly – představení konceptu využití, zpracování finální podoby</b>						
online představení konceptu využití pracovní skupině, zpracování připomínek		1	8			
příprava na kulaté stoly, příprava prezentace: témata a okruhy pro projednávání		0,5	4			
sociální antropolog- vedení kulatých stolů, zpracování výstupu	externista					
účast na kulatých stolech	3 architekti	1,5	12			
zpracování zpětné vazby z diskuze, finalizace návrhu využití objektu- kreslení 2D, skici, schémata, text a zpracování do webu		5	40			
zpracování finálních 3x vizualizací						
tisk 1x paré		0,5	4			
online odevzdání finální podoby na webu projektu, zaslání mailu Objednateli v PDF	zpětná vazba Objednatele na fázi max. do 14 dnů	0,5	4			
<b>celkem 3. fáze</b>					<b>131 000 Kč</b>	do 8 týdnů od ukončení fáze 1
<b>CELKEM ZA DÍLO</b>					<b>342 000 Kč</b>	<b>CELKEM 26 TÝDNŮ</b>
<b>DPH 21%</b>				<b>71 820 Kč</b>		
<b>CENA ZA DÍLO VČETNĚ DPH</b>				<b>413 820 Kč</b>		

12 / 12

**City Upgrade s.r.o.**  
Heřmanova 28  
170 00 Praha – Holešovice



IČ: 02756021  
Sokolská 317  
549 41 Červený Kostelec

Společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl C, číslo vložky 49651