

Smlouva o výkonu správce stavby

Smluvní strany

Statutární město Ostrava
Prokešovo náměstí 8, 729 30 Ostrava

zastoupeno náměstkyní primátora
Mgr. Zuzanou Bajgarovou

OM Consulting s.r.o.
se sídlem Sokolovská 668/136d, Karlín, 186 00
Praha 8

zastoupena jednatelem
Ing. Michalem Mühlbauerem, Ph.D.
zapsána v obchodním rejstříku vedeném
u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 216227

IČO: 00845451
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)
Peněžní ústav: [REDACTED]

Číslo účtu: [REDACTED]

dále jen **objednatel**

IČO: 02154439
DIČ: CZ02154439
Peněžní ústav: [REDACTED]

Číslo účtu: [REDACTED]

dále též **správce stavby**

Obsah smlouvy

čl.I.

Základní ustanovení

1. Tato smlouva je uzavřena podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“).
2. Účelem uzavření této smlouvy je zajištění výkonu funkce správce stavby, zahrnující v sobě činnosti definované touto smlouvou **pro účel realizace stavby Hlavní reprezentativní objekt T5 v Technologickém parku Ostrava se zamýšleným umístěním na pozemcích uvedených v příloze č. 3 této smlouvy, vše v k.ú. Pustkovec, obec Ostrava** (dále také jen „stavba“), kdy tyto činnosti budou realizovány v rámci (i) administrace veřejné zakázky za účelem uzavření smlouvy se zhotovitelem stavby v režimu Design&Build, (ii) projektové přípravy stavby, (iii) realizace stavby a (iv) fáze po realizaci stavby. Předpokládaná realizační cena stavby představuje částku ve výši 1 mld Kč (dále také jen „realizační cena“)
3. Správce stavby bere na vědomí, že v budoucnu bude na základě zadávacího řízení uzavřena mezi objednatelem a zhotovitelem smlouva v režimu Design&Build, na základě které zhotovitel zpracuje příslušné dokumentace pro umístění a realizaci stavby a zhotoví stavbu (dále také jen „zhotovitel“ a pro účely přílohy č. 1 této smlouvy pak také „zhotovitel stavby“ a smlouva uzavřená mezi objednatelem a zhotovitelem dále také jako „smlouva se zhotovitelem“ či „smlouva se zhotovitelem stavby“); se zhotovitelem bude správce stavby povinen spolupracovat.

4. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této smlouvy jsou v souladu se skutečností v době uzavření smlouvy. Smluvní strany se zavazují, že změny dotčených údajů oznámí bez prodlení druhé smluvní straně.
5. Správce stavby prohlašuje, že je odborně způsobilý k zajištění předmětu smlouvy.
6. Správce stavby prohlašuje, že není nespolehlivým plátcem DPH a v případě, že by se jím v průběhu trvání smluvního vztahu stal, tuto informaci neprodleně sdělí objednateli.
7. Správce stavby se zavazuje, že po celou dobu účinnosti této smlouvy bude mít účinnou pojistnou smlouvu pro případ způsobení újmy v souvislosti s výkonem předmětné smluvní činnosti ve výši 30 mil. Kč, kterou kdykoliv na požádání předloží v originále zástupci objednatele k nahlédnutí.
8. Objednatel prohlašuje, že je držitelem výhradní licence k užití loga statutárního města Ostrava (dále jen „**logo města**“) jako autorského díla a zároveň má výlučné právo užívat logo města jako ochrannou známku ve spojení s výrobky a službami, pro něž je chráněna. Objednatel je oprávněn poskytnout podlicenci k užití loga města třetí osobě.
9. Objednatel touto smlouvou poskytuje bezúplatně správci stavby nevýhradní oprávnění užití logo města pro účely dle obsahu této smlouvy, tzn. umístit logo města na dokumenty v průběhu realizace díla v rozsahu množstevně a časově omezeném ve vztahu k rozsahu a charakteru užití dle této smlouvy. Správce stavby oprávnění užití logo města za uvedeným účelem, uvedeným způsobem a v rozsahu dle této smlouvy přijímá.
10. Správce stavby prohlašuje, že si je vědom, že smlouva odkazuje na některé podmínky uvedené mimo vlastní text smlouvy, a dále prohlašuje, že vzhledem k jeho odborné způsobilosti a hospodářskému postavení a s ohledem na obsah smlouvy, zadávacích podmínek a právních předpisů mu je obsah a význam těchto podmínek, jejichž nedodržení má stejné následky jako nedodržení povinností v samotné smlouvě, znám.
11. Smluvní strany prohlašují, že předmět smlouvy není plněním nemožným a že smlouvu uzavírají po pečlivém zvážení všech možných důsledků.

čl.II.

Předmět smlouvy

1. Předmětem plnění této smlouvy je zajištění výkonu činností správce stavby. Minimální rozsah činností, jež bude správce stavby pro objednatele realizovat, je definován v příloze č. 1 této smlouvy, kdy se jedná o minimální rozsah (standard), který je správce stavby povinen poskytovat objednateli. Jedná se tedy pouze o demonstrativní výčet, přičemž je povinností správce stavby, aby identifikoval v průběhu plnění této smlouvy další relevantní činnosti nezbytné k řádnému a včasnému plnění smluvního závazku, jež má směřovat k administraci veřejné zakázky, řádné projektové přípravě stavby a její následné realizaci (dále také jen „**předmět plnění**“).
2. Objednatel se zavazuje za činnosti dle této smlouvy správci stavby zaplatit odměnu a cenu dle čl. IV. této smlouvy.
3. Správce stavby se zavazuje veškeré v této smlouvě uvedené činnosti provádět s odbornou způsobilostí a vyčerpávajícím způsobem při vědomí nezastupitelnosti své úlohy v procesu přípravy a zabezpečení realizace výše uvedené stavby.

4. Správce stavby se zavazuje vykonat činnosti, jež jsou předmětem této smlouvy, z pohledu dosažení největšího prospěchu objednatel a v tomto smyslu optimalizovat dopady své činnosti do kvality, harmonogramu a rozpočtu stavby.
5. Správce stavby se zavazuje po celou dobu trvání právního vztahu založeného touto smlouvou zajistit dodržování veškerých právních předpisů, zejména, nikoliv však výlučně, předpisů pracovněprávních (odměňování, pracovní doba, doba odpočinku mezi směnami, placené přesčasy), dále předpisů týkajících se oblasti zaměstnanosti a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, tj. zejména zákona č. 435/2004 Sb., o zaměstnanosti, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů, a to vůči všem osobám, které se na plnění předmětu smlouvy podílejí, a bez ohledu na to, zda budou činnosti spojené s plněním předmětu smlouvy prováděny správcem stavby či jeho poddodavatelem. Správce stavby se také zavazuje zajistit, že všechny osoby, které se na plnění zakázky podílejí (a bez ohledu na to, zda budou činnosti prováděny správcem stavby či jeho poddodavatelem), jsou vedeny v příslušných registrech, jako například v registru pojištěnců ČSSZ, a mají příslušná povolení k pobytu v ČR. Správce stavby je dále povinen zajistit, že všechny osoby, které se na plnění zakázky podílejí (a bez ohledu na to, zda budou činnosti prováděny správcem stavby či jeho poddodavatelem) budou proškoleny z problematiky BOZP a že jsou vybaveny osobními ochrannými pracovními prostředky dle účinné legislativy.
6. Objednatel je oprávněn kdykoliv dodržení podmínek uvedených v odst. 5 tohoto článku kontrolovat. Správce stavby je povinen tuto kontrolu umožnit a poskytnout objednateli nezbytnou součinnost k jejímu provedení.
7. Veškeré písemné dokumenty požadované objednatel budou všemi členy správce stavby dodány také v elektronické podobě, kdy budou předávány ve dvojím vyhotovení na archivním DVD. Pokud budou správcem stavby předávány projektové dokumentace tak ty budou předávány ve formátu *.dwg a současně ve verzi PDF, která splňuje výstupní formát dle vyhlášky č. 259/201, o podrobnostech výkonu spisové služby.

čl.III.

Doba plnění

1. Práce na realizaci předmětu smlouvy dle čl. II. smlouvy budou zahájeny ihned po nabytí účinnosti této smlouvy. **Předpokládaná doba výkonu funkce správce stavby:**
 - a) v administrativní fázi dle přílohy č. 1 této smlouvy činí 12 měsíců (výkon správce stavby v rámci administrativní fáze dále také jen „**administrativní fáze**“); v případě soudního řízení ve věci zadávacího řízení je výkon činností správce stavby rovněž součástí administrativní fáze, bez ohledu na překročení předpokládané doby
 - b) v předrealizační fázi dle přílohy č. 1 této smlouvy činí 24 měsíců (výkon správce stavby v rámci předrealizační fáze dále také jen „**předrealizační fáze**“)
 - c) v realizační fázi dle přílohy č. 1 této smlouvy činí 24 měsíců (výkon správce stavby v rámci realizační fáze dále také jen „**realizační fáze**“)
 - d) v postrealizační fázi dle přílohy č. 1 této smlouvy činí 60 měsíců (výkon správce stavby v rámci fáze po realizaci stavby dále také jen „**postrealizační fáze**“).
2. Plán BOZP podrobně specifikovaný v příloze č. 1 této smlouvy (dále také jen „**Plán BOZP**“) v požadovaném rozsahu bude objednateli předán osobně nebo poštou, a to na investiční odbor

Magistrátu města Ostravy, Prokešovo nám. 8, 729 30 Ostrava v termínu do 14 dnů ode dne, kdy správce stavby zhotovitel nebo objednatel předá dokumentaci pro společné povolení stavby (případně dokumentaci pro stavební povolení) schválenou stavebním úřadem, jež bude podkladem pro zpracování Plánu BOZP v souladu s přílohou č. 1 této smlouvy. Pokud vznikne potřeba aktualizace Plánu BOZP, tak tuto aktualizaci správce stavby objednateli předá vždy nejpozději do 2 dnů od změny podmínek na staveništi vyvolávajících potřebu aktualizace Plánu BOZP.

3. Smluvní strany se dohodly, že pokud dojde k přerušení realizace stavby, u které správce stavby vykonává svou činnost dle této smlouvy, bude správce stavby provádět kontrolu stavby a staveniště 2x v měsíci, přičemž musí zároveň vždy vyhodnotit jako osoba odborně znalá, zda v období přerušení provádění stavby nehrozí riziko vzniku jakékoliv újmy na majetku objednatele, a v takovém případě je správce stavby povinen provádět kontrolu stavby a staveniště častěji.
4. Místem plnění je území statutárního města Ostravy, kde se nachází také místo stavby na pozemku uvedeném v čl. I odst. 2 této smlouvy, jež bude přesně vymezeno projektovou dokumentací.

čl.IV.

Odměna, cena a bonus

1. Za poskytování předmětu plnění náleží správci stavby cena a odměna ve výši sjednané dle odst. 2 tohoto článku (dále také jen „**cena a odměna**“). Cena a odměna bude hrazena v českých korunách.
2. Cena a odměna byla pro účely této smlouvy je sjednána následovně:

2.1 Administrativní fáze

Odměna za skutečně provedené činnosti správce stavby v rámci administrativní fáze se stanovuje násobkem hodinové sazby ve výši dle tabulky uvedené níže v tomto bodě 2.1 a hodinami skutečně vynaloženými na jednotlivé činnosti jednotlivými členy týmu správce stavby:

Člen týmu	Hodinová sazba bez DPH
1. Administrátor veřejné zakázky	2.300,-
2. Právník	2.300,-
3. Technický konzultant	1.000,-

Maximální výše odměny za činnosti provedené v administrativní fázi činí 2.191.040 Kč. Správce stavby prohlašuje, že pro stanovení maximální výše odměny vycházel ze svých odborných znalostí a zkušeností, zohlednil všechny činnosti, které budou a mohou být při plnění administrativní fáze provedeny, přihlédl ke všem okolnostem, které v totožném či obdobném předmětu plnění mohou nastat, a souhlasí, že odměna za činnosti správce stavby v rámci administrativní fáze bude uhrazena podle skutečně provedených činností jednotlivých členů týmu výpočtem dle hodinových sazeb, vždy však v maximální výši 2.191.040 Kč, a to bez ohledu na její případné vyčerpání před ukončením administrativní fáze. Objednatel je povinen hradit odměnu za činnosti správce stavby v administrativní fázi maximálně ve výši 2.191.040 Kč.

2.2 Předrealizační fáze

Odměna za skutečně provedené činnosti správce stavby v rámci předrealizační fáze se stanovuje násobkem hodinové sazby ve výši dle tabulky uvedené níže v tomto bodě 2.2 a hodinami skutečně vynaloženými na jednotlivé činnosti jednotlivými členy týmu správce stavby:

Člen týmu	Hodinová sazba bez DPH
1. Project manager / koordinátor projektu	1.222,-
2. Cost manager / rozpočtář	1.222,-
3. Planner / časový koordinátor	1.006,-
4. Koordinátor BOZP	934,-
5. BIM koordinátor	1.150,-
6. Technický dozor stavebníka	1.078,-
7. Technický dozor – elektrotechnik	1.006,-
8. Technický dozor – technik prostředí staveb	1.006,-
9. Právnik	2.300,-

Maximální výše odměny za činnosti provedené v předrealizační fázi činí 15.973.040 Kč. Správce stavby prohlašuje, že pro stanovení maximální výše odměny vycházel ze svých odborných znalostí a zkušeností, zohlednil všechny činnosti, které budou a mohou být při plnění předrealizační fáze provedeny, přihlédl ke všem okolnostem, které v totožném či obdobném předmětu plnění mohou nastat, a souhlasí, že odměna za činnosti správce stavby v rámci předrealizační fáze bude uhrazena podle skutečně provedených činností jednotlivých členů týmu výpočtem dle hodinových sazeb, vždy však v maximální výši 15.973.040 Kč, a to bez ohledu na její případné vyčerpání před ukončením předrealizační fáze. Objednatel je povinen hradit odměnu za činnosti správce stavby v předrealizační fázi maximálně ve výši 15.973.040 Kč.

2.3 Realizační fáze

Odměna za skutečně provedené činnosti správce stavby v rámci realizační fáze se sjednává v celkové pevně stanovené výši 18.754.400 Kč. Správce stavby prohlašuje, že pro stanovení pevné výše odměny vycházel ze svých odborných znalostí a zkušeností, zohlednil všechny činnosti, které budou a mohou být při plnění realizační fáze provedeny, přihlédl ke všem okolnostem, které v totožném či obdobném předmětu plnění mohou nastat. Objednatel je povinen uhradit odměnu za činnosti správce stavby v realizační fázi ve výši 18.754.400 Kč.

Celková pevně stanovená výše odměny v realizační fázi je stanovena jako nejvýše přípustná a nepřekročitelná.

2.4 Postrealizační fáze

Odměna za skutečně provedené činnosti správce stavby v rámci postrealizační fáze se stanovuje násobkem hodinové sazby ve výši dle tabulky uvedené níže v tomto bodě 2.4 a hodinami skutečně vynaloženými na jednotlivé činnosti jednotlivými členy týmu správce stavby:

Člen týmu	Hodinová sazba bez DPH
1. Project manager / koordinátor projektu	2.125,-

Maximální výše odměny za činnosti provedené v postrealizační fázi činí 7.140.000 Kč. Správce stavby prohlašuje, že pro stanovení maximální výše odměny vycházel ze svých odborných znalostí a zkušeností, zohlednil všechny činnosti, které budou a mohou být při plnění postrealizační fáze provedeny, přihlédl ke všem okolnostem, které v totožném či obdobném předmětu plnění mohou nastat, a souhlasí, že odměna za činnosti správce stavby v rámci postrealizační fáze bude uhrazena podle skutečně provedených činností jednotlivých členů týmu výpočtem dle hodinových sazeb, vždy však v maximální výši 7.140.000 Kč, a to bez ohledu na její případné vyčerpání před ukončením postrealizační fáze. Objednatel je povinen hradit odměnu za činnosti správce stavby v postrealizační fázi maximálně ve výši 7.140.000 Kč.

2.5 Plán BOZP

Cena díla – Plán BOZP	340.000,- Kč	340.000,- Kč	340.000,- Kč
-----------------------	--------------	--------------	--------------

Cena bez DPH je dohodnuta jako nejvýše přípustná a platí po celou dobu účinnosti této smlouvy.

- Objednatel bude správci stavby hradit cenu a odměnu na základě faktur podrobně upravených v čl. X. této smlouvy.
- Objednatel je povinen hradit správci stavby odměnu a cenu dle toho článku následovně:

4.1 Administrativní fáze

Objednatel je povinen hradit odměnu vztahující se k výkonu činností správce stavby za každé kalendářní čtvrtletí dle skutečně provedených činností v příslušném kalendářním čtvrtletí specifikovaných, kvantifikovaných a oceněných hodinovými sazbami jednotlivých členů týmu správce stavby dle odst. 2, bodu 2.1 tohoto článku a dle podmínek ujednaných v této smlouvě (včetně maximální výše odměny dle odst. 2, bodu 2.1 tohoto článku);

4.2 Předrealizační fáze

Objednatel je povinen hradit odměnu vztahující se k výkonu činností správce stavby za každé kalendářní čtvrtletí dle skutečně provedených činností v příslušném kalendářním čtvrtletí specifikovaných, kvantifikovaných a oceněných hodinovými sazbami jednotlivých členů týmu správce stavby, dle podmínek ujednaných dále v této smlouvě, a to do výše 70 % maximální výše odměny správce stavby za činnosti provedené v předrealizační fázi dle odst. 2, bodu 2.2 tohoto

článku. Zbylá část odměny (v maximální výši 30 % z maximální výše odměny správce stavby za činnosti provedené v předrealizační fázi dle odst. 2, bodu 2.2 tohoto článku) bude uhrazena po získání posledního pravomocného stavebního povolení nebo společného povolení stavby dle stavebního zákona;

4.3 Realizační fáze

Objednatel je povinen hradit odměnu vztahující se k výkonu činností správce stavby následujícím způsobem:

- i)** první část odměny odpovídající 25 % z celkové pevně stanovené odměny je objednatel povinen uhradit správci stavby po uplynutí období odpovídajícího první čtvrtině lhůty pro realizaci stavby sjednané ve smlouvě se zhotovitelem v prvním znění (tj. bez zohlednění změn lhůty pro realizaci stavby sjednaných dodatky ke smlouvě se zhotovitelem, jakož i bez zohlednění jakékoliv jiné úpravy lhůty pro realizaci stavby, např. z důvodu nevhodných klimatických podmínek)
- ii)** druhou část odměny odpovídající 25 % z celkové pevně stanovené odměny je objednatel povinen uhradit správci stavby po uplynutí období odpovídajícího druhé čtvrtině lhůty pro realizaci stavby sjednané ve smlouvě se zhotovitelem v prvním znění (tj. bez zohlednění změn lhůty pro realizaci stavby sjednaných dodatky ke smlouvě se zhotovitelem, jakož i bez zohlednění jakékoliv jiné úpravy lhůty pro realizaci stavby, např. z důvodu nevhodných klimatických podmínek)
- iii)** třetí část odměny odpovídající 25 % z celkové pevně stanovené odměny je objednatel povinen uhradit správci stavby po uplynutí období odpovídajícího třetí čtvrtině lhůty pro realizaci stavby sjednané ve smlouvě se zhotovitelem v prvním znění (tj. bez zohlednění změn lhůty pro realizaci stavby sjednaných dodatky ke smlouvě se zhotovitelem, jakož i bez zohlednění jakékoliv jiné úpravy lhůty pro realizaci stavby, např. z důvodu nevhodných klimatických podmínek)
- iv)** čtvrtou část odměny odpovídající 25 % z celkové pevně stanovené odměny je objednatel povinen uhradit správci stavby po dokončení realizace stavby; dokončením realizace stavby se pro účely této smlouvy rozumí získání posledního oprávnění k užívání stavby v souladu se stavebním zákonem.

4.4 Postrealizační fáze

Objednatel je povinen hradit odměnu vztahující se k výkonu činností správce stavby za každé kalendářní čtvrtletí dle skutečně provedených činností v příslušném kalendářním čtvrtletí specifikovaných, kvantifikovaných a oceněných hodinovými sazbami jednotlivých členů týmu správce stavby, dle podmínek ujednaných v této smlouvě.

4.5 Plán BOZP

Částka ujednaná jako cena díla – Plán BOZP bude správci stavby uhrazena jednorázově po dokončení díla – Plánu BOZP v požadovaném rozsahu a jeho předání a převzetí objednatelem v souladu s čl. VI odst. 3 této smlouvy.

- 5.** Sjednaná cena a odměna bez DPH v odst. 2 tohoto článku zahrnuje veškeré profesně předpokládané náklady správce stavby nutné k provedení celého předmětu plnění v rozsahu dle této smlouvy.

6. Cena a odměna bez DPH obsahuje i případné zvýšené náklady spojené s vývojem cen vstupních nákladů, a to až do doby splnění smlouvy.
7. V případě poskytování předmětu plnění v administrativní, předrealizační a postrealizační fázi správcem stavby prostřednictvím osob na pozicích, které nejsou spojeny s členy týmu a hodinovými sazbami dle odst. 2 tohoto článku, bude hodinová sazba stanovena jako aritmetický průměr hodinových sazeb jednotlivých členů týmu správce stavby v příslušné fázi, s výjimkou člena týmu Project manager— koordinátor týmu správce stavby.
8. Smluvní strany se dohodly, že dojde-li v průběhu plnění předmětu této smlouvy ke změně zákonné sazby DPH stanovené pro příslušné plnění vyplývající z této smlouvy, je smluvní strana odpovědná za odvedení DPH povinna stanovit DPH v platné sazbě. O změně sazby DPH není nutné uzavírat dodatek k této smlouvě.
9. Smluvní strany se dohodly, že vylučují použití ustanovení § 2620 odst. 2 OZ a § 2436 OZ.
10. Objednatel upozorňuje, že zhotovitel bude oprávněn využít možnosti realizovat stavbu ve vícesměnném provozu. Hodinová sazba jednotlivých členů týmu správce stavby je stejná bez ohledu na čas směny.
11. Smluvní strany se dohodly, že nad rámec sjednané odměny, která přísluší správci stavby za činnosti vykonané v souladu s touto smlouvou, má správce stavby za současného splnění předpokladů uvedených v tomto odstavci 11 právo na bonus.
 - i) Bonus se sjednává v pevné výši odpovídající 10 % z celkové pevně stanovené odměny sjednané pro realizační fázi v odst. 2 bod 2.3 tohoto článku smlouvy.
 - ii) Právo na bonus správci stavby vzniká za současného kumulativního splnění následujících předpokladů:
 - a. konečná cena stavby bez DPH, kterou bude objednatel povinen zaplatit zhotoviteli stavby za realizaci stavby, nepřekročí cenu stavby bez DPH sjednanou ve smlouvě se zhotovitelem v prvním znění (tj. bez zohlednění změn ceny stavby sjednaných dodatky ke smlouvě se zhotovitelem, jakož i bez zohlednění jakékoliv jiné změny ceny stavby) o více než 5 % a
 - b. skutečná celková doba realizace stavby nepřekročí lhůtu pro realizaci stavby sjednanou ve smlouvě se zhotovitelem v prvním znění (tj. bez zohlednění změn lhůty pro realizaci stavby sjednaných dodatky ke smlouvě se zhotovitelem, jakož i bez zohlednění jakékoliv jiné úpravy lhůty pro realizaci stavby, např. z důvodu nevhodných klimatických podmínek) o více než 5 %.
 - iii) Pro odstranění výkladových pochybností se konstatuje, že v případě nesplnění předpokladů pro vznik práva na bonus, právo na bonus správci stavby nevzniká bez ohledu na okolnosti, které zapříčinily nesplnění předpokladů, a to bez ohledu na zavinění zhotovitele stavby, objednatele či správce stavby či jejich jednání či opomenutí; v případě, že správci stavby nevznikne uvedené právo na bonus, správci stavby v žádném případě nenáleží právo na náhradu škody za objednatelem, pokud by mu takové vzniklo a takového práva na náhradu škody se tímto výslovně vzdává.

čl.V.

Poskytování předmětu plnění správcem stavby

1. Správce stavby je povinen upozornit písemně a bez zbytečného prodlení objednatele na následky takových rozhodnutí a úkonů, které jsou neúčelné nebo objednatele poškozují. Smluvní strany se pro účely této smlouvy dohodly na vyloučení použití ustanovení § 2595 OZ.
2. Správce stavby se zavazuje poskytovat předmět plnění v souladu s platnými právními předpisy.

čl.VI.

Speciální ujednání k Plánu BOZP

1. Plán BOZP v rozsahu dle přílohy č. 1 této smlouvy bude objednateli předán v pěti (5) vyhotoveních v tištěné podobě. Případné vícetisky budou účtovány zvlášť.
2. Plán BOZP bude objednateli předán také v jednom vyhotovení v elektronické podobě na CD-R mediu, a to následujícím způsobem: textová a tabulková část bude objednateli poskytnuta ve formátech kompatibilních s programy Microsoft Word a Microsoft Excel, výkresová část ve formátu kompatibilním s programem AutoCAD 2010 v podobě pro čtení a zápis (*.dwg) a (*.pdf).
3. Plán BOZP je proveden jeho dokončením a předáním objednateli. Objednatel se zavazuje Plán BOZP převzít v případě, že bude předán bez vad. O předání a převzetí Plánu BOZP se sepiše protokol, ve kterém objednatel prohlásí, zda dílo přejímá či nikoli a pokud ne, uvede důvod nepřevzetí. Objednatel tuto skutečnost potvrdí podpisem předávacího protokolu.
4. Smluvní strany se dohodly na vyloučení použití ustanovení § 2609 OZ.
5. Dílo bude realizováno v souladu s příslušnými právními předpisy, technickými podmínkami, ustanoveními této smlouvy, zadávací dokumentací veřejné zakázky a nabídkou podanou zhotovitelem v této veřejné zakázce.
6. Správce stavby prohlašuje, že si je vědom, že je jeho povinností zpracovat Plán BOZP ve vztahu k projektové dokumentaci pro provádění stavby, která v okamžiku uzavření této smlouvy ještě nebyla vytvořena.
7. V Plánu BOZP budou dodrženy české technické normy, hygienické, bezpečnostní a požární předpisy. Dále budou respektovány připomínky a požadavky objednatele, jakož i připomínky a požadavky správců inženýrských sítí, orgánů státní správy, dodavatelem stavby a ostatních dotčených subjektů, uplatněné prostřednictvím objednatele.
8. Plán BOZP bude v průběhu zpracování projednáván s bezpečnostními techniky dodavatele stavby nebo jejich zástupci.
9. Správce stavby je povinen upozornit písemně a bez zbytečného prodlení objednatele na následky takových rozhodnutí a úkonů ve vztahu ke zhotovovanému Plánu BOZP, které jsou neúčelné nebo objednatele poškozují. Smluvní strany se pro účely této smlouvy dohodly na vyloučení použití ustanovení § 2595 OZ.
10. Správce stavby se zavazuje provést dílo – Plán BOZP v souladu s platnými právními předpisy.
11. Práva objednatele z vadného plnění Plánu BOZP se řídí příslušnými ustanoveními OZ.
12. Správce stavby poskytuje na Plán BOZP záruku za jakost v délce 60 měsíců.

13. Záruční doba počíná běžet ode dne řádného předání Plánu BOZP bez vad objednateli.
14. Plán BOZP má vady, jestliže jeho provedení neodpovídá požadavkům uvedeným ve smlouvě, příslušným právním předpisům, normám nebo jiné dokumentaci, vztahující se k provedení díla.
15. Správce stavby započne s odstraněním vady Plánu BOZP nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne doručení písemného oznámení (i e-mailového) o vadě, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Vada bude odstraněna nejpozději do 10 pracovních dnů od započetí prací, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Obdobným způsobem se bude postupovat v případě uplatnění práva z vadného plnění.
16. Neodstraní-li správce stavby vady ve stanovené lhůtě, je objednatel oprávněn pověřit odstraněním vady jiný subjekt nebo odstranit vady sám a správce stavby je povinen náklady takto vynaložené objednateli v plné výši uhradit.
17. Správce stavby je povinen odstranit vadu i v případech, kdy tuto svou povinnost vadu odstranit neuznává. V případě, že bude následně prokázáno, že správce stavby odstranil vadu, za kterou neodpovídal, má správce stavby nárok na náklady účelně vynaložené na odstranění vady.
18. Oznámení o odstranění vady správce stavby objednateli předá písemně. Na provedenou opravu v rámci záruky za jakost poskytne správce stavby záruku za jakost ve stejné délce jako byla sjednána původní délka záruky za jakost.

čl. VII.

Plná moc, pověření

1. Smluvní strany se dohodly, že dle potřeby a na výzvu správce stavby udělí objednatel správci stavby k úkonům za účelem plnění předmětu plnění plnou moc či pověření.

čl. VIII.

Povinnosti objednatele

1. Objednatel je povinen přizvat správce stavby ke všem jednáním, které mají, budou mít, nebo mohou mít vliv na plnění této smlouvy správcem stavby, resp. předat neprodleně zápis nebo informace o jednáních, kterých se správce stavby nezúčastní.
2. Objednatel se zúčastní předání staveniště zhotoviteli, přijímacího řízení stavby od zhotovitele s právem rozhodovacím a kolaudačního řízení, popř. závěrečné kontrolní prohlídky stavby.
3. Objednatel se zavazuje, v rozsahu nevyhnutelně potřebném, poskytnout správci stavby pomoc při zajištění podkladů, doplňujících údajů, upřesnění, vyjádření stanovisek, jejichž potřeba vznikne v průběhu plnění této smlouvy.

čl. IX.

Další povinnosti správce stavby

1. Při plnění předmětu této smlouvy se správce stavby zavazuje dodržovat právní předpisy, technické normy, dohody vyplývající z této smlouvy, pokyny objednatele, dohody smluvních stran a vyjádření veřejnoprávních orgánů a organizací.
2. Správce stavby je povinen se řídit pokyny objednatele a jednat v jeho zájmu.

3. Správce stavby je povinen při výkonu oprávnění upozornit objednatele na zřejmou nesprávnost jeho pokynů, a to ihned, když se takovou skutečnost dozví. Správce stavby splní takový pokyn jen tehdy, když na něm objednatel trvá. V případě, že objednatel i přes upozornění správce stavby na splnění pokynů trvá, neodpovídá správce stavby za škodu takto vzniklou.
4. Správce stavby se může odchýlit od pokynů objednatele jen, je-li to nezbytné v zájmu objednatele, a pokud nemůže včas obdržet jeho souhlas. Je však povinen bezodkladně o těchto skutečnostech informovat objednatele.
5. Správce stavby je povinen postupovat při zařizování záležitostí plynoucích z této smlouvy s odbornou péčí.
6. Správce stavby je povinen předkládat objednateli k odsouhlasení rozhodující písemnosti.
7. Správce stavby je povinen informovat objednatele o možnosti uplatňovat práva objednatele ze závazkových vztahů v rozsahu jím vykonávaných činností a taková práva uplatnit, pokud příslušný orgán objednatele rozhodne o učinění příslušného právního jednání.
8. Správce stavby je povinen bez odkladů oznámit objednateli veškeré skutečnosti, které by mohly vést ke změně pokynů objednatele.
9. Jestliže správce stavby při své činnosti získá pro objednatele jakékoliv věci, je povinen mu je ihned vydat.
10. Správce je povinen objednateli předkládat veškeré fakturační podklady obdržené od zhotovitele za stavební práce, dodávky a služby do 3 pracovních dnů od převzetí od zhotovitele.
11. Správce stavby je povinen upozornit objednatele na všechny vzniklé, dokumentací pro provedení stavby nepředpokládané okolnosti, které mohou při realizaci díla vést ke změně ceny díla nebo ke změně termínu plnění kterékoli části prováděné stavby.
12. Správce stavby je povinen aktivně koordinovat hledání řešení vedoucí k finanční nebo časové úspoře při realizaci těch částí stavby, které nebyly dokumentací pro provádění stavby předpokládány.
13. Všichni členové týmu správce stavby oprávněni podepisovat veškeré písemnosti budou disponovat kvalifikovaným elektronickým podpisem. V případě osob reprezentujících OVM též uloženém na kvalifikovaném elektronickém prostředku.

čl. X.

Platební podmínky

1. Smluvní strany si nesjednaly zálohy.
2. Podkladem pro úhradu ceny a odměny je vyúčtování nazvané FAKTURA (dále jen „faktura“), která bude mít náležitosti daňového dokladu dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o DPH**“).
3. V souladu s ustanovením § 21 zákona o DPH sjednávají smluvní strany dílčí plnění. Dílčí plnění odsouhlasené objednatelem se považuje za samostatné zdanitelné plnění uskutečněné v termínech uvedených v článku IV. této smlouvy.
4. Na každé dílčí plnění vystaví správce stavby fakturu, která kromě náležitostí stanovených platnými právními předpisy pro daňový doklad dle § 29 zákona o DPH musí obsahovat také tyto údaje:

- a) číslo a datum vystavení faktury,
 - b) číslo smlouvy a datum jejího uzavření, číslo investiční akce (ORG 8204), identifikátor veřejné zakázky (IVZ),
 - c) předmět plnění a jeho přesnou specifikaci ve slovním vyjádření (nestačí pouze odkaz na číslo uzavřené smlouvy),
 - d) IČO a DIČ objednatele a správce stavby, jejich přesné názvy a sídla,
 - e) označení útvaru objednatele (Objednatel), který akci likviduje (tj. odbor investiční),
 - f) dobu splatnosti faktury,
 - g) přílohou každé faktury v rámci administrativní, předrealizační a postrealizační fáze bude výkaz skutečně provedených činností provedených správcem stavby v příslušném období, ke kterému se faktura vztahuje, obsahující detailní přehled provedených činností v rámci předmětu plnění (evidence) poskytnutých jednotlivými členy týmu správce stavby (hodinové výkazy) a jejich časovou dotaci (nejmenší vykazovací jednotkou je 15 min.) s uvedením konkrétně prováděných činností.
 - h) označení banky a číslo účtu, na který musí být zaplaceno,
 - i) kopie dokladů vynaložených nákladů, odsouhlasených objednatelem,
 - j) označení osoby, která fakturu vyhotovila, včetně kontaktního telefonu, v případě, že faktura bude vyhotovena v listinné podobě včetně podpisu osoby, která fakturu vyhotovila.
5. Doba splatnosti všech faktur je dohodou stanovena na 30 kalendářních dnů po jejich doručení objednateli. Pro placení jiných plateb (např. úroků z prodlení, smluvních pokut, náhrad škody, aj.) si smluvní strany sjednávají 10denní dobu splatnosti.
6. Doručení faktur provede správce stavby osobně proti podpisu zástupce objednatele nebo jako doporučené psaní prostřednictvím držitele poštovní licence nebo v elektronické podobě prostřednictvím datové schránky.
7. Nebude-li faktura obsahovat některou povinnou nebo dohodnutou náležitost, bude-li nesprávně vyúčtována cena nebo odměna nebo nesprávně uvedena DPH nebo sazba DPH (DPH, resp. sazba DPH se nestanoví v případě aplikace režimu přenesení daňové povinnosti), nebo správce stavby vyúčtuje práce, které neprovedl, je objednatel oprávněn vadnou fakturu před uplynutím doby splatnosti vrátit bez zaplacení správci stavby) k provedení opravy. Ve vrácené fakturě vyznačí důvod vrácení. Správce stavby provede opravu vystavením nové faktury. Ode dne odeslání vadné faktury přestává běžet původní doba splatnosti. Celá doba splatnosti běží opět ode dne doručení nově vyhotovené faktury objednateli.
8. Objednatel je oprávněn provést kontrolu vyfakturovaných prací a činností (jakožto ceny a odměny). Správce stavby je povinen oprávněným zástupcům objednatele provedení kontroly umožnit.
9. Smluvní strany se dohodly, že platba bude provedena na číslo účtu uvedené zhotovitelem ve fakturě bez ohledu na číslo účtu uvedené v záhlaví této smlouvy. Musí se však jednat o číslo účtu zveřejněné způsobem umožňujícím dálkový přístup podle § 96 zákona o DPH. Zároveň se musí jednat o účet vedený v tuzemsku.
10. Pokud se stane správce stavby nespolehlivým plátcem daně dle § 106a zákona o DPH, je objednatel oprávněn uhradit správci stavby za zdanitelné plnění částku bez DPH a úhradu samotné DPH provést přímo na příslušný účet daného finančního úřadu dle § 109a zákona o DPH. Zaplacením částky ve výši

daně na účet správce daně správce stavby a zaplacením ceny bez DPH správci stavby je splněn závazek objednatele uhradit sjednanou cenu.

11. Povinnost zaplatit je splněna odepsáním příslušné částky z účtu objednatele.

12. Smluvní strany se dohodly, že vylučují použití ustanovení § 261 I OZ.

čl. XI.

Náhrada újmy

1. Odpovědnost za újmu způsobenou vadným provedením předmětu smlouvy nebo jeho částí nese správce stavby v plném rozsahu.
2. Za újmu se považuje i újma vzniklá objednateli tím, že objednatel musel vynaložit náklady v důsledku porušení povinnosti správce stavby.
3. Správce stavby uhradí objednateli újmu v plném rozsahu, pokud byla způsobena vadným plněním předmětu této smlouvy.
4. Správce stavby je povinen učinit veškerá opatření potřebná k odvrácení újmy nebo k jejímu zmírnění.

čl. XII.

Sankční ujednání

1. V případě nedodržení termínu plnění dle čl. III. odst. 2 této smlouvy ze strany správce stavby je správce stavby povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 0,2 % z celkové ceny a odměny bez DPH vztahující se k Plánu BOZP, a to za každý i započatý den prodlení.
2. Pokud správce stavby nedodrží termín k odstranění vady Plánu BOZP, sjednaný v čl. VI. odst. 15 této smlouvy, tak je správce stavby povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý i započatý den prodlení a každý zjištěný případ.
3. V případě, že objednatel neuhradí fakturu v době splatnosti, je povinen zaplatit správci stavby úrok z prodlení ve výši 0,015 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
4. Provede-li správce stavby změnu osoby, která se bude podílet na plnění veřejné zakázky a bude odpovědná za poskytování příslušných služeb, v rozporu s ustanovením čl. XIII. odst. 9. této smlouvy, je správce stavby povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč za každý jednotlivý případ.
5. V případě nesplnění jakýchkoliv dalších povinností správce stavby vyplývajících z této smlouvy, mimo povinností uvedených výše, je správce stavby povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý zjištěný případ porušení smlouvy. Správce stavby je povinen bez ohledu na vznik povinnosti zaplatit smluvní pokutu a případně také bez ohledu na zaplacení smluvní pokuty svou povinnost splnit. V případě, že správce stavby nesplní povinnost ani na písemnou výzvu objednatele ve lhůtě k nápravě stanovené objednatelem ve výzvě v délce trvání minimálně 10 dnů, je správce stavby povinen zaplatit objednateli další smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč v každém jednotlivém případě. V případě, že správce stavby nesplní povinnost ani na další písemnou výzvu objednatele ve lhůtě k nápravě stanovené objednatelem ve výzvě v délce trvání minimálně 10 dnů, je správce stavby povinen zaplatit objednateli další smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč v každém jednotlivém případě. Pro odstranění výkladových nejasností smluvní strany sjednávají, že maximální výše smluvní pokuty v součtu za porušení povinnosti sjednané touto smlouvou v intencích tohoto odstavce činí 160.000,- Kč.

6. Pokud závazek splnit předmět smlouvy zanikne před řádným termínem plnění, nezaniká nárok na smluvní pokutu, pokud vznikl dřívějším porušením povinností.
7. Zánik závazku jeho pozdním splněním neznamená zánik nároku na smluvní pokutu za prodlení s plněním.
8. Smluvní pokuty sjednané touto smlouvou zaplatí povinná strana nezávisle na zavinění a na tom, zda a v jaké výši vznikne druhé smluvní straně škoda, kterou lze vymáhat samostatně. Smluvní strany se dohodly, že smluvní strana, která má právo na smluvní pokutu dle této smlouvy, má právo také na náhradu škody vzniklé z porušení povinností, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje.
9. Smluvní pokuty je objednatel oprávněn započíst proti pohledávce správce stavby.
10. Správce stavby je srozuměn s výší smluvních pokut a vyslovuje s nimi souhlas a prohlašuje ji za adekvátní vzhledem k zajišťovaným smluvním povinnostem smluvními pokutami.

čl. XIII.

Závěrečná ujednání

1. Doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších změn a předpisů: O uzavření této smlouvy rozhodla rada města usnesením č. 10037/RM1822/156 ze dne 26.07.2022, kterým bylo rozhodnuto o zadání veřejné zakázky dle ZZVZ a označené „Správce stavby – Hlavní reprezentativní objekt T5 v Technologickém parku Ostrava“.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že k nabytí účinnosti této smlouvy je vyžadováno uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování některých smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Zaslání smlouvy do registru smluv zajistí objednatel.
3. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv.
4. Smluvní strany se dohodly, že pro tento svůj závazkový vztah vylučují použití ustanovení § 1765, § 1978 odst. 2 a § 2591 OZ.
5. Smluvní strany se dále dohodly ve smyslu § 1740 odst. 2 a 3 OZ, že vylučují přijetí nabídky, která vyjadřuje obsah návrhu smlouvy jinými slovy, i přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, i když dodatek či odchylka podstatně nemění podmínky nabídky.
6. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.
7. Nad rámec ujednání uvedených v této smlouvě si smluvní strany sjednávají, že žádná ze smluvních stran nenese odpovědnost za prodlení anebo nesplnění závazků založených touto smlouvou, z důvodu okolností vylučujících odpovědnost, mezi něž mimo jiné patří válka, mobilizace, stávka, požár, záplavy, pandemie a jiné objektivní skutkové a právní okolnosti ležící mimo kontrolu té které smluvní strany. Smluvní strany se dohodly, že o dobu trvání těchto okolností se prodlužuje doba plnění příslušných závazků.
8. Správce stavby je oprávněn změnit poddodavatele, prostřednictvím kterého prokazoval v zadávacím řízení kvalifikaci, pouze v případě, že nový poddodavatel splňuje kvalifikaci v rozsahu, v jakém původní poddodavatel prokazoval kvalifikaci v zadávacím řízení. Tato změna je přípustná pouze po předchozím schválení oprávněným zástupcem objednatele – vedoucího odboru investičního Magistrátu města Ostravy nebo jím pověřené osoby. O změně poddodavatele není nutné uzavírat dodatek k této smlouvě. V případě,

že objednatel změnu poddodavatele neschválí, je povinen své rozhodnutí správci stavby písemně sdělit včetně odůvodnění. Objednatel nesmí souhlas se změnou poddodavatele bez objektivních důvodů odmítnout.

9. V průběhu trvání této smlouvy je správce stavby oprávněn změnit osoby, které se budou podílet na plnění veřejné zakázky a budou odpovědné za poskytování příslušných služeb (dále jen „osoby“), prostřednictvím kterých ve své nabídce podané k této veřejné zakázce prokázal splnění kvalifikace pro plnění veřejné zakázky, pouze s předchozím písemným souhlasem objednatele. Nová osoba musí splňovat technickou kvalifikaci stanovenou v zadávací dokumentaci k této veřejné zakázce. Objednatel vydá písemný souhlas se změnou do 14 dnů od doručení žádosti a potřebných dokladů, disponuje-li nová osoba potřebnými zkušenostmi. Objednatel nesmí souhlas se změnou osoby bez objektivních důvodů odepřít, pokud mu budou zhotovitelem příslušné doklady předloženy. Smluvní strany si ujednaly, že jedna osoba nesmí vykonávat více pozic v rámci realizačního týmu správce stavby.
10. Smluvní strany mohou ukončit smluvní vztah písemnou dohodou.
11. Objednatel může smlouvu vypovědět i bez udání důvodů písemnou výpovědí se třicetidenní výpovědní dobou, která začíná běžet dnem doručení výpovědi druhé smluvní straně. Ustanovení odst. 12 tohoto článku smlouvy tím není dotčeno. Ustanovení § 2443 OZ, pokud jde o náhradu újmy, se nepoužije v případě výpovědi ze strany objednatele z důvodu porušení povinností správce stavby dle této smlouvy.
12. Objednatel může v případě rozhodnutí insolvenčního soudu o tom, že se správce stavby nachází v úpadku smlouvu vypovědět písemnou výpovědí bez výpovědní doby, výpověď je účinná doručením správci stavby.
13. Objednatel může závazek ze smlouvy vypovědět bez výpovědní doby nebo od smlouvy odstoupit s okamžitou účinností v případě, že v jejím plnění nelze pokračovat, aniž by byla porušena pravidla uvedená v § 222 ZZVZ. Objednatel může dále závazek ze smlouvy vypovědět bez výpovědní doby nebo od smlouvy odstoupit s okamžitou účinností v případě zjištění uvedených v § 223 odst. 2 ZZVZ.
14. Správce stavby nemá právo smlouvu vypovědět.
15. Účinností výpovědi zaniká závazek správce stavby uskutečňovat činnosti, na které se výpověď vztahuje. Od účinnosti výpovědi je správce stavby povinen nepokračovat v činnosti, na kterou se výpověď vztahuje. Je však povinen ihned upozornit objednatele na opatření potřebná k tomu, aby nedošlo ke vzniku škody hrozící z nedokončené činnosti.
16. V případě zániku závazku před jeho řádným splněním je správce stavby povinen ihned předat objednateli nedokončené plnění včetně věcí, které opatřil a které jsou součástí plnění této smlouvy, a uhradit případně vzniklou újmu, pokud je jejím prokazatelným původcem. Objednatel je povinen uhradit správci stavby cenu dodávek, prací či služeb, které správce stavby poskytl, popř. které se staly součástí díla. Smluvní strany uzavřou dohodu, ve které upraví vzájemná práva a povinnosti.
17. Stavebním zákonem se pro účely této smlouvy rozumí zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany jsou při uzavírání této smlouvy seznámeny s novou právní úpravou na úseku stavebního řízení provedenou zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (nový stavební zákon) a z toho důvodu výslovně sjednávají, že v případě uplatnění nového stavebního zákona na povolená prací stavby či jejího užívání budou při výkladu této smlouvy a práv a povinností smluvních stran vycházet z účelu smlouvy a jejich jednotlivých ustanovení a budou smlouvu vykládat dle nového stavebního zákona totožně jako dle stavebního zákona. Tam, kde vznikne nejasnost, smluvní strany bez zbytečného odkladu uzavřou takové dodatky ke smlouvě, které umožní

dosažení výsledku stejného, a pokud to není možné, pak co nejbližšího tomu, jakého mělo být dosaženo stávajícím ujednáním odkazujícím na stavební zákon.

18. Správce stavby se zavazuje, že jakékoliv informace, které se dozvěděl v souvislosti s plněním této smlouvy, neposkytne třetím osobám.
19. Změnit nebo doplnit tuto smlouvu mohou smluvní strany pouze formou písemných dodatků (s výjimkou změn přepokládaných výslovně touto smlouvou), které budou vzestupně číslovány, výslovně prohlášeny za dodatek této smlouvy a podepsány oprávněnými zástupci smluvních stran. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových zpráv.
20. Správce stavby se zavazuje účastnit se na základě pozvánky objednatele všech jednání týkajících se předmětu smlouvy.
21. Správce stavby nemůže bez písemného souhlasu objednatele postoupit svá práva ani převést své povinnosti plynoucí ze smlouvy třetí osobě. Správce stavby nemůže tuto smlouvu bez souhlasu objednatele dále postupovat.
22. Pro případ, že kterékoliv ustanovení této smlouvy oddělitelné od ostatního obsahu se stane neúčinným nebo neplatným, smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu nahradit takové ustanovení novým. Případná neplatnost některého z takovýchto ustanovení této smlouvy nemá za následek neplatnost ostatních ustanovení.
23. Ukáže-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení smlouvy obdobně podle § 576 OZ.
24. Písemnosti se považují za doručené i v případě, že kterákoliv ze stran její doručení odmítne, či jinak znemožní.
25. Správce stavby je povinen poskytovat objednateli veškeré informace, doklady apod. písemnou formou.
26. Vše, co bylo dohodnuto před uzavřením smlouvy je právně irelevantní a mezi stranami platí jen to, co je dohodnuto ve smlouvě.
27. Tato smlouva je uzavřena v elektronické podobě.
28. Za objednatele je oprávněn jednat v záležitostech týkajících se předmětu této smlouvy vedoucí odboru investičního Magistrátu města Ostravy, případně jím určený zaměstnanec zařazený do tohoto odboru.
29. Osoby podepisující tuto smlouvu svým podpisem stvrzují platnost jednatelejších oprávnění.
30. Správce stavby uděluje ve smyslu ust. § 1897 OZ objednateli uzavřením této smlouvy předchozí souhlas s postoupením této smlouvy jako celku nebo jen její části, a to i buď jednomu postupníkovi nebo i několika postupníkům. Objednatel je správcem stavby výslovně oprávněn převést na postupníka všechna svá práva a povinnosti ze závazkového vztahu založeného touto smlouvou ve stavu, v jakém se nacházejí k okamžiku účinnosti postoupení (tedy okamžiku ke kterému je postoupení smlouvy oznámeno písemně správci stavby, případně k pozdějšímu datu, pokud je tak bude určeno ve smlouvě o postoupení smlouvy) nebo také jen jejich část definovanou smlouvou o postoupení smlouvy.
31. Nedílnou součástí této smlouvy je:

Příloha č. 1: Vymezení předmětu plnění

Příloha č. 2: Zjišťovací protokol

Příloha č. 3: Seznam pozemků

Za objednatele

Za správce stavby

Mgr. Zuzana Bajgarová

náměstkyně primátora

na základě plné moci

„podepsáno elektronicky“

Ing. Michal Mühlbauer, Ph.D.

jednatel

„podepsáno elektronicky“

PŘEDMĚT PLNĚNÍ

Předmětem plnění této smlouvy je zajištění výkonu činností správce stavby **Hlavní reprezentativní objekt T5 v Technologickém parku Ostrava se zamýšleným umístěním na pozemcích uvedených v příloze č. 3 této smlouvy, vše v k.ú. Pustkovec, obec Ostrava** (dále pro účely této přílohy také „stavba“).

Tato příloha definuje **minimální rozsah činností** správce stavby v rozdělení na jednotlivé fáze výkonu činností správce stavby.

1. ADMINISTRATIVNÍ FÁZE

Předmětem plnění správce stavby v administrativní fázi je smluvní zastoupení objednatele jakožto zadavatele správcem stavby při provádění úkonů dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, souvisejících se zadávacím řízením na veřejnou zakázku s označením: „*Výstavba objektu T5 v areálu Technologického parku Ostrava*“, jakož i při přípravě podkladů před jeho zahájením.

Správce stavby jménem objednatele a na jeho účet odborně, v souladu s právními předpisy a podle pokynů objednatele zajistí komplexní zadavatelskou činnost, která bude zahrnovat všechny nezbytné činnosti vyplývající pro daný druh zadávacího řízení, a to v dílčích fázích administrativní fáze:

- 1.1 příprava obsahu požadavků objednatele
- 1.2 příprava zadávací dokumentace veřejné zakázky
- 1.3 zadávací řízení.

Obecným požadavkem objednatele na veřejnou zakázku, kterými se správce stavby bude při plnění předmětu smlouvy dle této části řídit, je zadání veřejné zakázky za účelem realizace výstavbového projektu objektu T5 v Technologickém parku Ostrava metodou dodávky Design & Build.

Specifikace objektu:

Jedná se o hlavní reprezentativní objekt T5 v Technologickém parku Ostrava se zamýšleným umístěním na pozemcích uvedených v příloze č. 3 této smlouvy:

(dále pro účely této části 1. přílohy jen „**objekt T5**“).

Objekt T5 je pro účely této přílohy specifikován v následujících dokumentech:

- „ROZSAH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ“, dokument zpracovaný Městským ateliérem prostorového plánování a architektury, příspěvková organizace (MAPPA), se sídlem Nádražní 942/17, 702 00 Ostrava, IČO: 08230404 (dále jen „Městský ateliér prostorového plánování a architektury, příspěvková organizace“)

- „ROZVOJOVÝ PROJEKT VYUŽITÍ ÚZEMÍ A BUDOV – T-PARK GENEREL“, dokument zpracovaný společností Petr Lichnovský architektonická kancelář s.r.o., se sídlem Suvorovova 46/3, Zábřeh, 700 30 Ostrava, IČO: 26833611,
- „Regulační podmínky“, dokument zpracovaný Městským ateliérem prostorového plánování a architektury, příspěvková organizace,
- „Technické a provozní specifikace“ zpracovaný Městským ateliérem prostorového plánování a architektury, příspěvková organizace.
- „URBANISTICKÁ STUDIE ÚZEMÍ TECHNOLOGICKÁ – Ostrava Pustkovec“ zpracovaná Ing. arch. Martinem Maternou (WMA architects) se sídlem Na Rybničku 623/7, 746 01 Opava, IČO: 72482346.

Správce stavby je povinen spolupracovat při plnění předmětu smlouvy v dílčích fázích 1.1. a 1.2. administrativní fáze dle této přílohy s Městským ateliérem prostorového plánování a architektury, příspěvková organizace a společností Moravskoslezské inovační centrum a.s., se sídlem Technologická 372/2, Pustkovec, 708 00 Ostrava, IČO: 25379631, zejména při interpretaci podkladů a jejich reflektování v požadavcích objednatele a v zadávací dokumentaci. V případě návrhu na úpravu požadavků objednatele či zadávací dokumentace odchýlně od podkladů získá správce stavby stanovisko kooperujících subjektů. Odchýlení se od podkladů po projednání a se souhlasem ze strany objednatele se připouští.

Objednatel má záměr částečně financovat náklady vynaložené na přípravu a realizaci výstavbového projektu objektu T5 z externích zdrojů. Správce stavby bude povinen při plnění předmětu smlouvy v administrativní části dle této přílohy sledovat soulad požadavků objednatele a obsahu zadávací dokumentace s podmínkami poskytovatele dotace (s předpokladem poskytnutí součinnosti ze strany objednatele, pokud jde o sdělení možných dotačních titulů).

Činnosti správce stavby v rámci dílčí fáze 1.1 Příprava obsahu požadavků objednatele

- spolupráce na návrhu účelu veřejné zakázky a cíle, kterého má být dosaženo
- návrh požadavků objednatele na výkon a funkci objektu T5, příprava standardů (včetně stanovení způsobu kontroly a vyhodnocení jejich naplnění ve fázi po realizaci objektu T5)
- návrh cílových výkonových parametrů objektu T5 a dalších funkčních vlastností objektu T5, které by měl objekt T5 po jeho realizaci splňovat (včetně stanovení způsobu kontroly a vyhodnocení jejich naplnění ve fázi po realizaci objektu T5)
- návrh optimálního provozního modelu objektu T5; také z pohledu objednatele jakožto vlastníka nikoliv budoucího přímého uživatele (včetně návrhu činností správce stavby souvisejících se zavedením optimálního provozního modelu po realizaci objektu T5)
- návrh předběžného časového harmonogramu projektové přípravy a výstavby objektu T5 a předpokládaného objemu investičních nákladů přípravy a realizace objektu T5, včetně přípravy tohoto podkladu pro realizaci veřejné zakázky
- prezentace a konzultace předložených návrhů objednateli
- finalizace požadavků objednatele v návaznosti na projednání návrhů s objednatelem a v návaznosti na přijaté závěry

Parametry objektu T5 budou nastaveny tak, aby se snižovala energetická náročnost objektu, spotřeba vody a dopady na okolí. Důraz bude kladen na kvalitu vnitřního prostředí a uživatelské kvality nutné pro efektivní

práci. Veškeré parametry budou voleny zejména s důrazem na získání příslušných environmentálních certifikátů (BREEAM či LEED).

Činnosti správce stavby v rámci dílčí fáze 1.2 Příprava zadávací dokumentace veřejné zakázky

- návrh podmínek pro výběr vhodného dodavatele a nejlepší nabídky pro realizaci výstavbového projektu objektu T5 metodou Design & Build, zejména:
 - o návrh nejvhodnějšího druhu zadávacího řízení
 - o návrh kvalifikačních kritérií
 - o návrh hodnotících kritérií / návrh hodnocení ekonomické výhodnosti nabídek
 - o návrh pravidel pro hodnocení nabídek
- návrh smluvních podmínek zpracovaných dle vzorových smluvních podmínek FIDIC, zahrnujících mimo jiné:
 - o fáze plnění smlouvy o dílo rozdělené na fázi projekční a na fázi realizační
 - o harmonogram se stanovením milníků ve fázi projekční a ve fázi realizační
 - o platební podmínky s rozložením plateb dodavateli po částech v návaznosti poskytnuté plnění
 - o promítnutí požadované kvalifikace zhotovitele stavby
 - o požadované výkonové parametry objektu T5
 - o mechanismus ověřování plnění cílových výkonových parametrů objektu T5
 - o smluvní sankce za nesplnění závazků, zejména milníků dle harmonogramu a výkonových parametrů
- prezentace a konzultace předložených návrhů objednateli
- finalizace kompletní zadávací dokumentace v návaznosti na projednání návrhů s objednatelem a na přijaté závěry.

Parametry objektu T5 budou nastaveny tak, aby se snižovala energetická náročnost objektu, spotřeba vody a dopady na okolí. Důraz bude kladen na kvalitu vnitřního prostředí a uživatelské kvality nutné pro efektivní práci. Veškeré parametry budou voleny zejména s důrazem na získání příslušných environmentálních certifikátů (BREEAM či LEED).

Činnosti správce stavby v rámci dílčí fáze 1.3 Zadávací řízení

- komplexní zadavatelská činnost, zahrnující vedle nezbytných činností vyplývajících pro daný druh zadávacího řízení ze zákona výslovně také:
 - o účast pověřeného zástupce správce stavby na veškerých jednáních spojených s veřejnou zakázkou
 - o vyřízení dotazů uchazečů, vyřízení námitek
 - o provedení hodnocení nabídek podle pravidel pro hodnocení nabídek uvedených v zadávací dokumentaci
 - o řádné vedení dokumentace o zadání veřejné zakázky

Jednotliví členové týmu správce stavby určení pro administrativní fázi se budou podílet na činnostech správce stavby v rozsahu a způsobem odpovídajícím jejich kvalifikaci a povaze konkrétních činností.

2. PŘEDREALIZAČNÍ FÁZE

Předmětem plnění správce stavby v předrealizační fázi je výkon činností za objednatele jakož i dalších činností nezbytných či žádoucích ve fázi projektové přípravy stavby, prováděné zhotovitelem stavby, a ve fázi povolení stavby dle platných a účinných právních předpisů na úseku stavebního řízení s cílem:

- poskytnout či zajistit poskytnutí včasné a řádné nezbytné součinnosti (objednatele) zhotoviteli stavby
- vyvíjet činnosti správce stavby s důrazem na kvalitu a rychlost projektové přípravy stavby
- dohlížet na dodržení všech požadavků vyplývajících z právních předpisů či požadavků objednatele při projektové přípravě stavby
- dohlížet a aktivně se podílet na optimalizaci ceny stavby a provozních nákladů stavby s cílem dodržení předpokládaných nákladů stavby
- dohlížet a aktivně se podílet na optimalizaci procesů za účelem dodržení předpokládané doby přípravy realizace stavby a doby realizace stavby uvedených ve smlouvě se zhotovitelem stavby

Minimální rozsah činností správce stavby:

- a) postupuje ve shodě se smlouvou a smlouvou se zhotovitelem stavby;
- b) posuzuje, kontroluje a prověřuje realizovatelnost záměru objednatele;
- c) sleduje a dohlíží na proces přípravy projektové dokumentace a harmonogramu projektových prací, poskytuje poradenské služby, usměrňuje rozpracované projektové dokumentace dle záměru objednatele, dohlíží nad zapracováním případných změn (Variací) vyplývajících ze stavebního řízení do dalších stupňů projektové dokumentace;
- d) posuzuje a kontroluje projektové dokumentace a další dokumenty zpracované zhotovitelem stavby, včetně zpracování připomínek k jejímu obsahu a případných návrhů na její vylepšení (výsledky provedené analýzy předá objednateli);
- e) posuzuje a kontroluje projektovou dokumentaci stavby, příp. navrhuje úpravy, to vše z hlediska optimalizace nákladů, metod a technologií s cílem dosažení nejvýhodnějšího poměru hodnota/cena;
- f) zajišťuje a dohlíží na vedení evidence stanovisek dotčených orgánů k získání povolení nezbytných pro provádění stavby;
- g) zajišťuje a odpovídá za řádnou archivaci dokumentace (operativní a chronologickou) stavby, jakož i veškeré další dokumentace vzniklé v rámci jeho činnosti, předané zhotovitelem stavby a objednatelem;
- h) zpracovává a průběžně aktualizuje komplexní řídicí harmonogram výstavby s ohledem na přípravné práce prováděné před zahájením realizace stavby a s ohledem na paralelní činnosti, které budou prováděny třetími osobami (archeologický průzkum, infrastruktura, přeložky atd.);

- i) kontroluje a posuzuje podrobný řídicí propočet stavby (Cost Plan) zpracovaný zhotovitelem stavby (popř. objednatelem) a členěný na jednotliví stavební objekty na základě projektové dokumentace pro společné povolení;
- j) zpracovává propočet předpokládaných nákladů na provoz stavby v návaznosti na zvolené stavební a technologická řešení; vyhodnocuje možná řešení a doporučuje to nejvýhodnější při porovnání nákladů stavby nebo jeho částí (Cost Plan) a provozních nákladů po jeho dokončení (CAPEX a OPEX);
- k) zpracovává plán čerpání nákladů (Cash flow Plan) po měsících až do zahájení realizační fáze na základě řídicího propočtu nákladů stavby (Cost Plan) a řídicího harmonogramu výstavby a jeho pravidelné aktualizace (v měsíčních intervalech);
- l) zpracovává komplexní program výstavby zahrnující základní strategické cíle, role a kompetence jednotlivých účastníků výstavby, metody komunikace a rozhodovací procesy;
- m) reviduje soulad výkresové části projektové dokumentace se soupisem stavebních prací a výkazem výměr a jejich ocenění v rozpočtu stavby;
- n) připravuje koncept plánu organizace výstavby s uvedením rozřazování prací, logistiky staveniště, určením ploch pro zařízení staveniště a sklady, plánu nasazení jeřábů, principu bezpečnosti práce, ostrahy staveniště atd.;
- o) vypracovává manuál projektu, který bude obsahovat informace o projektu, adresář a telefonní seznam účastníků projektu, způsoby komunikace, podávání zpráv, organizaci porad, evidenci výkresové dokumentace, způsob předávání korespondence, systém kontroly a evidence nákladů a požadavky na plán řízení kvality, plán řízení realizace stavby s ohledem na životní prostředí, plán řízení PO a BOZP a systém přejímání stavby či jeho částí;
- p) zavádí strategie a plány pro zajištění všech dodávek a činností na projektu, které budou navazovat na činnost zhotovitele stavby;
- q) zpracovává měsíční zprávy, které budou obsahovat zejm. informace o:
 - postupu poskytování služeb s diagramem v návaznosti na harmonogram a ve vazbě na postup prací zhotovitele stavby,
 - stavu získávání příslušných povolení,
 - srovnání skutečného a plánovaného postupu poskytování služeb ve vazbě na postup prací zhotovitele stavby,
 - případných potřebách třetích stran,
 - problémových oblastech a doporučeních objednatelů, pokud bude zapotřebí konkrétních kroků z jeho strany,
 - přehled změn projektové dokumentace stavby s potenciálním dopadem do ceny stavby, změn smlouvy se zhotovitelem stavby uzavřené mezi objednatelem a zhotovitelem stavby a jejich evidence tak, aby bylo zřejmé, že jejich provádění probíhá zcela v souladu se ZZVZ;
- r) svolává a řídí mimořádné porady členů týmu správce stavby a objednatele (popř. i týmu zhotovitele stavby);
- s) zúčastňuje se jednání objednatele (např. koordinačních schůzek se zhotovitelem stavby);
- t) zajišťuje vyhotovení zápisů z jednání, která řídil;

- u) iniciuje, organizuje a řídí pravidelné technické kontrolní dny, které budou probíhat v sídle objednatele, v intervalu 7 dní v mezidobí pravidelných měsíčních kontrolních dnů (eventuálně podle potřeby objednatele);
- v) iniciuje, organizuje a řídí pravidelné (i mimořádně) kontrolní dny v intervalu 1 měsíce, umožňuje zástupcům kontrolních orgánů věcnou, finanční a účetní kontrolu, organizaci a řízení porad, vyhotovování potřebných zápisů;
- w) upozorňuje zhotovitele stavby na zjištěné nedostatky v prováděných pracích, požaduje zjednání nápravy;
- x) neprodleně informuje objednatele o všech závažných okolnostech, které se vyskytly v průběhu přípravy projektové dokumentace stavby a souvisejících prací;
- y) spolupracuje s objednatelem při řešení změn projektové dokumentace stavby s potenciálním dopadem do ceny stavby nebo doby pro dokončení stavby, poskytuje poradenství při vyhodnocování navrhovaných změn projektové dokumentace stavby vzhledem k jejich vlivu na projekční činnost, stavební práce a budoucí provozování stavby;
- z) spolupracuje s objednatelem při řešení změn smlouvy se zhotovitelem stavby uzavřené mezi objednatelem a zhotovitelem stavby, poskytuje poradenství při vyhodnocování navrhovaných změn a smluvních nároků a dalších situací; organizuje projednání a provedení požadovaných změn zhotovitelem stavby a vede jednání o příslušné úpravě smluvní ceny v souladu se ZZVZ;
- aa) odpovídá za řádný průběh změnového řízení, pověřování a posuzování změny smlouvy se zhotovitelem stavby z hlediska věcného i cenového, spolupracuje při schvalování změnových listů;
- bb) na výzvu objednatele provádí alternativní propočty alternativních změn projektové dokumentace stavby, které mohou vést například k efektivnějšímu provozu objektu, provádění prací, zlevnění stavby;
- cc) odpovídá za vedení složky změn projektové dokumentace stavby v členění dle jednotlivých částí. Tato složka obsahuje chronologicky vedený, očíslovaný a pravidelně aktualizovaný seznam změn s prokazatelnou vazbou na měněné položky podle soupisu stavebních prací, dodávek a služeb včetně výkazu výměr kompletně dokumentující veškeré změny projektové dokumentace stavby;
- dd) provádí revizi všech dokumentací a dokumentů zpracovaných zhotovitelem stavby;
- ee) provádí dohled nad procesem získání certifikace budov dle standardu BREEAM či LEED zhotovitelem stavby, kontroluje jeho průběh a výsledky;
- ff) sleduje soulad plnění zhotovitele stavby a projektové dokumentace stavby s podmínkami poskytovatele dotace a průběžně jejich splnění vyhodnocuje;
- gg) sleduje soulad plnění zhotovitele stavby a projektové dokumentace stavby s (i) požadavky objednatele na výkon a funkci objektu, (ii) se standardy a (iii) s cílovými výkonovými parametry objektu a dalšími funkčními vlastnostmi objektu a průběžně jejich splnění vyhodnocuje;
- hh) sleduje dodržení objemu investičních nákladů vynaložených na projektovou přípravu stavby a dodržení harmonogramu dle smlouvy se zhotovitelem stavby
- ii) analyzuje rozdíl mezi správcem stavby stanoveným objemem předpokládaných investičních nákladů na realizaci stavby a cenou stavby
- jj) analyzuje rozdíl mezi správcem stavby stanoveným předpokládaným harmonogramem realizace stavby a harmonogramem dle smlouvy se zhotovitelem

- kk) vyhledává, vyhodnocuje, navrhuje a projednává s objednatelem a zhotovitelem stavby možnosti vedoucí ke snížení ceny stavby a zkrácení doby realizace stavby

Specifikace činností jednotlivých členů týmu správce stavby

Objednatel upozorňuje a zdůrazňuje, že se jedná o výčet minimálního standardu činností správce stavby, jakožto jednotlivých členů jeho týmu, které je tým správce stavby povinen poskytovat objednateli. Jedná se tedy pouze o demonstrativní výčet, přičemž je na správci stavby, aby identifikoval další relevantní činnosti nezbytné k řádnému a včasnému plnění smluv a tyto činnosti přidělil svým jednotlivým členům týmu správce stavby.

Jednotliví členové týmu správce stavby určení pro předrealizační fázi se budou podílet na činnostech správce stavby (i) v rozsahu dle této přílohy a dále (ii) v rozsahu a způsobem odpovídajícím jejich kvalifikaci a povaze konkrétních činností (platí také pro členy týmu dle smlouvy, u kterých nejsou činnosti v této příloze blíže specifikovány).

Project manager / koordinátor projektu

Vykonává zejména (ovšem ne výhradně) níže uvedené činnosti:

- a) je seznámen s obsahem smlouvy se zhotovitelem stavby, zejména s povinnostmi zhotovitele stavby, podmínkami pro provádění stavby apod. (včetně platebních podmínek a harmonogramu plateb);
- b) řídí a koordinuje činnost týmu správce stavby a uděluje jeho členům pokyny nezbytné pro řádné a včasné poskytování služeb;
- c) odpovídá za řádný provoz a údržbu vybavení používaného v souvislosti s činností svého týmu;
- d) zajišťuje a odpovídá za řádnou archivaci dokumentace (operativní a chronologickou) stavby, jakož i veškeré další dokumentace vzniklé v rámci jeho činnosti, předané zhotovitelem stavby a objednatelem;
- e) vznáší požadavky na zhotovitele stavby (Variace);
- f) informuje objednatele o změnách stavby (Variacích), případně je předkládá v souladu se smlouvou se zhotovitelem stavby k posouzení objednateli;
- g) odpovídá za činnost týmu správce stavby v oblasti claimů — zajišťuje mediaci mezi zhotovitelem stavby a objednatelem za účelem předcházení sporů a případné řádné, poctivé a nestranné určování v případě neshody;
- h) odpovídá za dozor v oblasti kvality (kontroly) a případné odmítnutí dílčího plnění či zajištění jeho nápravy;
- i) vydává potřebná potvrzení předpokládaná smlouvou nebo smlouvou se zhotovitelem stavby, zejména: potvrzení průběžně platby, potvrzení závěrečně platby, potvrzení splnění smlouvy; tzn. analyzuje identifikovaná rizika a jejich řízení v čase (ve vazbě na harmonogram předložený zhotovitelem stavby apod.);
- j) průběžně identifikuje rizika při zpracování projektové dokumentace stavby a zajišťuje jejich předcházení a řízení (stavebně-technologická, ekonomická, projekční, strategická, vnější apod.);
- k) vypracovává, vede a aktualizuje registr rizik, ve kterém budou uvedena veškerá rizika identifikovaná týmem správce stavby a rizika přednesena ze strany zhotovitele stavby, nebo objednatele;

Cost manager / rozpočtář

Jedná v rozsahu pověření project managerem, přičemž vykonává zejména (ovšem ne výhradně) níže uvedené činnosti:

- a) odpovídá za dodržování ekonomických ukazatelů stavby, reviduje podrobný řídicí propočet stavby (Cost Plan);
- b) kontroluje soulad dokumentace pro realizaci stavby se soupisem stavebních prací, dodávek a služeb včetně výkazu výměr a jejich ocenění v propočtu stavby (Cost Plan);
- c) provádí kontrolu, prověřování, potvrzování a dozor nad finančními částkami účtovanými za provedené práce v průběhu zpracování projektové dokumentace, tj. sledování plnění plánu čerpání nákladů (Cashflow Plan);
- d) sleduje skutečně provedené práce a jejich proplácení;
- e) provádí kontrolu podkladů pro fakturování v průběhu zpracování projektové dokumentace stavby v souladu se smlouvou se zhotovitelem stavby;
- f) na výzvu objednatele provádí alternativní propočty alternativních změn stavby (Variací), které mohou vést například k efektivnějšímu provozu objektu, provádění prací, zlevnění stavby.

Planner / časový koordinátor

Jedná v rozsahu pověření project managerem, přičemž vykonává zejména (ovšem ne výhradně) níže uvedené činnosti:

- a) kontroluje časový průběh přípravy projektové dokumentace stavby (s ohledem na provedené práce a dosažený postup), dodržování termínů stanovených ve smlouvě se zhotovitelem stavby uzavřené mezi objednatelem a zhotovitelem stavby;
- b) v případě ohrožení dodržení termínů neprodleně vyrozumí objednatele a předloží návrh řešení.

Koordinátor bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na staveništi, včetně zpracování plánu BOZP (dále také jen koordinátor BOZP)

Jedná v rozsahu pověření project managerem, přičemž vykonává zejména (ovšem ne výhradně) níže uvedené činnosti:

Rozsah činnosti koordinátora BOZP během přípravy stavby je dán zákonem o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ve znění pozdějších předpisů a nařízením vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích, ve znění pozdějších předpisů. Jedná se zejména o:

- a) koordinaci opatření během přípravy plynoucí ze všeobecných zásad zákoníku práce a dalších platných předpisů bezpečnosti a ochrany zdraví při práci,
- b) poskytování odborné konzultace objednateli, případně generálnímu projektantovi stavby, doporučení technických nebo organizačních opatření na zajištění bezpečné a zdraví neohrožující práce, stanovení délky času pro provedení plánovaných prací, stanovení pracovních nebo technologických postupů a stanovení potřebné organizace prací v průběhu realizace stavby.

Dílo - **Plán BOZP** bude zpracován tak, aby obsahoval přiměřeně povaze, rozsahu stavby, místním a provozním podmínkám staveniště, veškeré údaje, informace a postupy zpracované v podrobnostech nezbytných pro zajištění bezpečné a zdraví neohrožující práce, zejména bude obsahovat povinnosti a odpovědnosti jednotlivých účastníků výstavby, stanovení opatření k zajištění bezpečnosti práce na staveništi,

postupy řešení mimořádných událostí na staveništi, stanovení požadavků na bezpečné provádění udržovacích prací při užívání stavby a dopravně-provozní předpisy pro staveniště.

Plán BOZP bude zpracován v souladu s příslušnými právními předpisy, zejména v souladu se zákonem č. 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci), ve znění pozdějších předpisů a nařízením vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích, ve znění pozdějších předpisů.

Koordinátor BOZP bude průběžně aktualizovat Plán BOZP dle potřeb a požadavků objednatele a kontrolních orgánů v průběhu projekční přípravy stavby. Součástí Plánu BOZP bude:

- přehled právních předpisů vztahujících se ke stavbě a informace o rizicích, která se mohou během realizace stavby vyskytnout,
- písemná zpráva o možných rizicích, jež se mohou během realizace stavby vyskytnout, z hlediska práce a činnosti vystavující fyzickou osobu zvýšenému ohrožení života nebo poškození zdraví,
- provozní řád staveniště stavby v případě potřeby.

BIM koordinátor

Jedná v rozsahu pověření project managerem, přičemž vykonává zejména (ovšem ne výhradně) níže uvedené činnosti:

- a) řídí se a implementuje procesy BIM, ustanovené v dokumentech EIR (Employer's Information Requirements - ve volném překladu „Požadavky objednatele / zadavatele na informace“), BEP (BIM Execution Plan – ve volném překladu „plán realizace BIM“) a DS (datový standard) do předrealizační fáze stavby;
- b) seznamuje všechny účastníky předrealizační fáze stavby s procesy BIM ustanovenými v dokumentech EIR, BEP a DS;
- c) v součinnosti s autorem dokumentu EIR dohlíží na zhotovitelem stavby vypracovávaný dokument BEP, v souladu s EIR;
- d) v součinnosti s autorem dokumentu EIR odsouhlasuje zhotovitelem stavby předložený dokument BEP, v souladu s EIR;
- e) projednává a odsouhlasuje všechny aktualizace a změny v dokumentech BEP a DS v průběhu projekčních prací;
- f) komunikuje s BIM koordinátory / BIM manažery zhotovitele stavby, popřípadě s dalšími účastníky předrealizační fáze stavby v souvislosti s procesy BIM;
- g) organizuje koordinační schůzky týkající se procesů BIM;
- h) účastní se všech koordinačních schůzek, kontrolních dnů výrobních výborů apod. týkající se procesů BIM;
- i) koordinuje procesy BIM v souladu s dokumenty EIR, BEP a DS;
- j) dohlíží na dodržování procesů BIM v souladu s dokumenty EIR, BEP a DS;

- k) posuzuje a kontroluje rozsah a jakost BIM dokumentace v průběhu projekčních prací z hlediska dodržení požadavků na BIM dokumentaci ustanovených v dokumentech EIR, BEP a DS;
- l) posuzuje a kontroluje rozsah a jakost předané BIM dokumentace z hlediska dodržení požadavků na BIM dokumentaci ustanovených v dokumentech EIR, BEP a DS;
- m) posuzuje, kontroluje a klade důraz na prostorovou koordinaci jednotlivých BIM modelů za účelem eliminace kolizních stavů dle požadavků ustanovených v dokumentech EIR a BEP;
- n) využívá vhodného softwaru a nástrojů pro přístup k BIM dokumentaci, zobrazení BIM dokumentace a sloučení jednotlivých BIM modelů;
- o) seznamuje všechny účastníky předrealizační fáze stavby s přístupem do datového úložiště, popřípadě systému CDE pro ukládání dat, sdílení dat, komunikaci a projektové řízení;
- p) do doby nasazení systému CDE pro objednatele spravuje datové úložiště a zastává roli administrátora datového úložiště dle procesů ustanovených v dokumentech EIR a BEP, zřizovatelem a provozovatelem datového úložiště bude, do doby nasazení CDE, správce stavby;
- q) využívá datové úložiště pro ukládání a výměnu dat mezi všemi účastníky předrealizační fáze stavby;
- r) po zavedení systému CDE pro objednatele spravuje a zastává roli administrátora systému CDE dle objednatelům svěřených práv a kompetencí v systému CDE a procesů ustanovených v dokumentech EIR a BEP, zřizovatelem a provozovatelem CDE bude objednatel;
- s) využívá systému CDE pro ukládání a výměnu dat a komunikaci mezi všemi účastníky předrealizační fáze stavby;
- t) využívá funkcionality systému CDE k projektovému řízení v předrealizační fázi stavby formou úkolů, připomínek, verzování dat, schvalovacích procesů apod., konkrétní využívání funkcionality systému CDE k projektovému řízení bude ustaveno v dokumentu BEP po zavedení systému CDE.

Technický dozor stavebníka (dále také jen TDS)

Jedná v rozsahu pověření project managerem, přičemž vykonává zejména (ovšem ne výhradně) níže uvedené činnosti:

- a) posuzuje a kontroluje projektovou dokumentaci a dokumenty zpracované zhotovitelem stavby, včetně zpracování připomínek k jejímu obsahu a případných návrhů na její vylepšení;
- b) provádí kontrolu projektové dokumentace stavby dle smlouvy se zhotovitelem stavby uzavřené mezi objednatelem a zhotovitelem stavby v oblasti stavební;
- c) provádí kontrolu přípravy stavby dle smlouvy se zhotovitelem stavby v oblasti stavební;
- d) poskytuje součinnost při zajištění všech nezbytných průzkumů nutných pro předání staveniště a následně pro řádné provádění a dokončení stavby;
- e) poskytuje součinnost při projednání a zajištění případného zvláštního užívání komunikací a veřejných ploch;
- f) aktivně se účastní a zajišťuje převzetí staveniště zhotovitelem stavby před zahájením realizace stavby (včetně provedení protokolárního zápisu).

Technický dozor — elektrotechnik

Jedná v rozsahu pověření project managerem, přičemž vykonává zejména (ovšem ne výhradně) níže uvedené činnosti:

- a) provádí kontrolu projektové dokumentace stavby dle smlouvy se zhotovitelem stavby uzavřené mezi objednatelem a zhotovitelem stavby v oblasti elektrotechnických zařízení;
- b) podílí se na projednávání a odsouhlasování dokumentace pro provádění stavby zhotoviteli stavby v oblasti elektrotechnických zařízení;
- c) provádí kontrolu přípravy stavby v oblasti elektrotechnických zařízení.

Technický dozor — technik prostředí staveb

Jedná v rozsahu pověření project managerem, přičemž vykonává zejména (ovšem ne výhradně) níže uvedené činnosti:

- a) provádí kontrolu projektové dokumentace stavby dle smlouvy se zhotovitelem stavby uzavřené mezi objednatelem a zhotovitelem stavby v oblasti technických zařízení;
- b) podílí se na projednávání a odsouhlasování dokumentace pro provádění stavby zhotoviteli stavby v oblasti technických zařízení;
- c) provádí kontrolu přípravy v oblasti technických zařízení.

3. REALIZAČNÍ FÁZE

Předmětem plnění správce stavby v realizační fázi je výkon činností za objednatele jakož i dalších činností nezbytných (zejména technický dozor objednatele) či žádoucích ve fázi samotné realizace stavby, prováděné zhotovitelem stavby, s cílem:

- poskytnout či zajistit poskytnutí včasné a řádné nezbytné součinnosti (objednatele) zhotoviteli stavby
- vyvíjet činnosti správce stavby s důrazem na kvalitu a rychlost realizace stavby
- dohlížet na dodržení všech požadavků vyplývajících z právních předpisů či požadavků objednatele při realizaci stavby
- dohlížet a aktivně se podílet na optimalizaci ceny stavby a provozních nákladů stavby s cílem dodržení předpokládaných nákladů stavby
- dohlížet a aktivně se podílet na optimalizaci procesů za účelem dodržení doby realizace stavby uvedené ve smlouvě se zhotovitelem stavby

Minimální rozsah činností správce stavby

- a) postupuje ve shodě se smlouvou a smlouvou se zhotovitelem stavby;
- b) postupuje ve shodě se získanými povoleními pro provádění stavby, které byly vydány příslušnými orgány státní správy a souvisejícími stanovisky dotčených orgánů státní správy a ostatními dotčenými subjekty;
- c) odpovídá za kontrolu kompletnosti projektové dokumentace pro provádění stavby a její označení;

- d) zajišťuje a odpovídá za řádnou archivaci dokumentace (operativní a chronologickou) stavby, jakož i veškeré další dokumentace vzniklé v rámci jeho činnosti, předané zhotovitelem stavby a objednatelem;
- e) odsouhlasuje připravenost harmonogramu provedení stavby předkládaného zhotovitelem stavby v souladu se smlouvou se zhotovitelem stavby, a dále poskytuje součinnost při jeho postupném prohlubování a upřesňování a při kontrole jeho plnění, případně dává pokyny k jeho aktualizaci;
- f) poskytuje součinnost zhotoviteli stavby při získávání potřebných povolení a souhlasů a zajišťuje, aby povolení a souhlasy splňovaly požadavky českých právních předpisů a předpisů Evropské unie;
- g) posuzuje, kontroluje a odsouhlasuje veškeré dokumenty zhotovitele stavby, které mu je zhotovitel stavby povinen předkládat a rozhoduje o jejich souladnosti s právními předpisy a smlouvou se zhotovitelem stavby;
- h) spolupracuje se zhotovitelem stavby při zavedení systému řízení kvality (tzv. QM System) v souladu s ISO 9001 a smlouvou se zhotovitelem stavby; odsouhlasuje připravenost QM Systému, provádí kontrolní činnosti nad prováděním kontrolního a zkušebního plánu; spolupracuje při uplatnění nápravných opatření v případech, kdy práce nejsou prováděny v souladu s příslušnými normami a specifikacemi;
- i) zprostředkovává zajištění objektivních laboratorních zkoušek, nezávislých expertiz a kontrolních měření v případě potřeby;
- j) spolupracuje se zhotovitelem stavby při sestavení směrnic pro bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništi a následně kontroluje jejich dodržování;
- k) zajišťuje a koordinuje plnění veškerých povinností vyplývajících pro objednatele ze zákona č. 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o BOZP“);
- l) zajišťuje písemné jmenování specificky určené fyzické osoby, která bude pro objednatele vykonávat činnosti koordinátora bezpečnosti ve smyslu ust. § 10 odst. 2 zákona o BOZP se všemi povinnostmi z tohoto zákona vyplývajících (tato osoba musí bezpodmínečně disponovat osvědčením o úspěšně vykonané zkoušce z odborné způsobilosti nebo periodické zkoušce dle ust. § 10 odst. 2 písm. c) zákona č. 309/2006 Sb., ve spojení s ust. § 8 nařízení vlády č. 592/2006 Sb., nebo jiným obdobným doklad);
- m) spolupracuje se zhotovitelem stavby při zavedení systému ostrahy staveniště a systému kontroly vstupu a přítomnosti osob na staveništi, zpracovává evakuační plány a následně kontroluje jejich dodržování;
- n) spolupracuje se zhotovitelem stavby při sestavení směrnic pro řízení stavby s ohledem na životní prostředí v souladu s ISO 14001, vypracuje analýzu rizik a vyhodnocení dopadů stavby na životní prostředí, havarijní plány atd. a následně kontroluje jejich dodržování;
- o) kontroluje, prověřuje, potvrzuje, dozoruje a schvaluje operace související s přípravou staveniště, jeho protokolární předání k realizaci stavby, jeho vybavení a organizaci pro další průběh realizace stavby;
- p) pořizuje fotodokumentaci stavu staveniště, přilehlého okolí a příjezdových komunikací v době jejich předání zhotoviteli stavby;
- q) organizuje přípravné práce spojené se zahájením realizace stavby; zajišťuje organizaci procesu předání staveniště zhotoviteli stavby a všechny související činnosti;

- r) kontroluje proces realizace stavby v souladu se smlouvou se zhotovitelem stavby, manuálem projektu, vedení evidence projektové dokumentace, příslušných záznamů a zpráv, řídí porady a zajišťuje zaznamenávání případných změn (Variaci);
- s) sleduje vývoj a postup realizace stavby, jakož i kvalitu prováděných prací;
- t) provádí denní stavební dozor ve smyslu ust. § 153 odst. 3, odst. 4 stavebního zákona;
- u) zajišťuje administrativní vedení stavby spočívající zejména ve sledování průběhu výstavby a ukládání video a foto dokumentace na elektronický nosič (flash disk, externí HDD apod.). Součástí monitoringu je operativní chronologická archivace dokumentů pořizovaných v průběhu realizace stavby, tj. zejména zápisů z přejímacích řízení, technických prohlídek, zápisů do stavebního deníku, záznamů o průběhu realizace stavby včetně zjištěných neshod, záznamů z kontrolních zkoušek prováděných na místě, a dalších dokumentů předpokládaných smlouvou, smlouvou se zhotovitelem stavby nebo dle požadavku objednatele;
- v) zavádí přehledný systém kontroly nákladů stavby členěného na jednotlivé kategorie nákladů a jednotlivé objekty stavby; pravidelně (měsíčně) identifikuje, eviduje a kontroluje veškeré uplatňované faktury a nároky;
- w) aktualizuje přehledy nákladů v souvislosti se změnami stavby (Variacemi), průběžně a přesně informuje objednatele o stavu čerpání nákladů, tvorbě rezerv atd. formou měsíčních zpráv, a to až do potvrzení závěrečně platby zhotoviteli stavby;
- x) sleduje a analyzuje stavební činnosti včetně sledování a analýzy koordinace činností zhotovitele a jeho podzhotovitelů, sleduje zdroje materiálů, zařízení a pracovní síly a kontroluje soulad prací s podmínkami technologických postupů a zásadami dohodnutými s objednatelem, zajišťuje administraci, distribuci a archivaci příslušných dokumentů, včetně průběžné aktualizace řídicího harmonogramu výstavby, přičemž mezi tyto činnosti patří zejména následující:
 - provádí posouzení technologických postupů s ohledem na možnosti optimalizace způsobu realizace stavby z hlediska nákladů, času a kvality,
 - kontroluje zajištění včasných a úplných dodávek materiálů, vybavení a kapacit zhotovitele stavby tak, aby práce postupovaly v souladu s požadavky objednatele, platnými předpisy a normami a časovými plány,
 - kontroluje stavební připravenost zhotovitele stavby pro navazující stavební činnosti,
 - provádí systematickou kontrolu materiálů určených k zabudování, a to pomocí předkládání vzorků použitých materiálů, a dále průběžnou kontrolu jejich správného zabudování v souladu se specifikacemi, normami a požadavky objednatele,
 - provádí kontrolu, zda zhotovitel stavby a jeho podzhotovitelé vykonávají předepsané zkoušky materiálů, konstrukcí a prací, jakož i kontrolu jejich výsledků; zajišťuje vydávání dokladů prokazujících kvalitu vykonaných prací (atesty, protokoly o zkouškách, revizní zprávy apod.);
- y) spolupracuje s objednatelem a zhotovitelem stavby při řešení změn stavby (Variaci) a smluvních nároků (claimů) a provádí určení ve smyslu smlouvy se zhotovitelem stavby;
- z) dozoruje, připomínkuje, kontroluje a prověřuje harmonogramy postupu prací a financí předkládaných zhotoviteli stavby;

- aa) kontroluje, prověřuje, potvrzuje a dozoruje kvalitu přípravy a realizace dodávek pro výstavbu u zhotovitele stavby a jeho vybavení doklady o jakosti v souladu s příslušnými předpisy, doporučenými standardy (normami) a ujednáními ve smlouvě se zhotovitelem stavby;
- bb) kontroluje, prověřuje, potvrzuje a dozoruje kvalitu přípravy a realizace prací na staveništi (stavebních či montážních) a souvisejících služeb a doložení dokladů o jejich jakosti v souladu s příslušnými předpisy, doporučenými standardy (normami) a ujednáními ve smlouvě se zhotovitelem stavby;
- cc) kontroluje, potvrzuje a dozoruje, zda jsou zkoušky na staveništi (zejména zkoušky jakosti materiálů, zkoušky během výstavby, výkonové zkoušky, přejímací zkoušky, zkoušky po dokončení apod.) prováděny v souladu s příslušnými předpisy, doporučenými standardy (normami) a ujednáními ve smlouvě se zhotovitelem stavby a zajišťuje, aby zhotovitel stavby vždy provedl o provedení zkoušky zápis či protokol;
- dd) kontroluje, prověřuje, potvrzuje a dozoruje respektování předpisů, doporučených standardů (norem) a ujednání ve smlouvě se zhotovitelem stavby, pokud jde o bezpečnost a zdraví osob působících na staveništi, včetně bezpečnosti práce;
- ee) kontroluje, prověřuje, potvrzuje a dozoruje respektování ustanovení stavebního zákona, jeho prováděcích předpisů a dalších souvisejících předpisů, včetně závěrů ze správních řízení a závěrů z provedených kontrol (např. státním stavebním dohledem), včetně aktivní účasti na příslušných řízeních a jednáních;
- ff) kontroluje, prověřuje, potvrzuje a dozoruje dodržování požárních předpisů, kontroluje dodržování systému řízení jakosti a řízení z hlediska ochrany životního prostředí ze strany zhotovitele stavby;
- gg) kontroluje, prověřuje, potvrzuje a dozoruje provoz na staveništi, včetně způsobu a kvality skladování ve vyhrazených prostorách, jakož i využívání hygienických zařízení a udržování čistoty a pořádku;
- hh) kontroluje, prověřuje, potvrzuje a dozoruje dodržování všech dalších relevantních předpisů, doporučených standardů (norem) ze strany zhotovitele stavby;
- ii) kontroluje, prověřuje, potvrzuje a dozoruje řádné, úplné a průběžné vedení stavebních a montážních deníků; kontroluje a potvrzuje zápisy, vyjadřuje stanoviska k zápisům v nich provedených a zapisuje další stanoviska z úrovně objednatele (stavebníka);
- jj) kontroluje, prověřuje, potvrzuje a dozoruje dodržování vydaného společného povolení a dalších rozhodnutí, stanovisek, vyjádření aj. aktů vydaných orgány veřejně správy ve vztahu ke stavbě (včetně závěrů z provedených kontrol, příslušných technických podmínek /norem/ a požadavků právních předpisů) a v případě potřeby se účastní příslušných řízení a jednání;
- kk) kontroluje a odsouhlasuje shodu a pravdivost všech potvrzení, pojištění, záruk, odškodnění apod., které je zhotovitel stavby podle podmínek smlouvy se zhotovitelem stavby povinen předkládat a udržovat v platnosti a účinnosti;
- ll) kontroluje, prověřuje, potvrzuje a dozoruje plnění závazků účastníků výstavby vyplývajících ze smlouvy se zhotovitelem stavby, včetně kontroly oprávněnosti vyúčtování faktur předkládaných zhotovitelem stavby a jiných dokladů vztahujících se k plnění smluvních závazků účastníků výstavby a k plnění dalších úkolů vyplývajících ze zařazení stavebního a technického dozoru do svého týmu;
- mm) zajišťuje, odsouhlasuje a potvrzuje množství provedených prací a jejich hodnotu, která bude v souladu se smlouvou se zhotovitelem stavby uvedena ve vyúčtování, a vydává potvrzení průběžné platby;

- nn) upozorňuje objednatele na zjištěné nedostatky v provádění stavby a navrhuje, projednává, přijímá nápravná opatření a monitoruje plnění nápravných a preventivních opatření;
- oo) doporučuje změny (Variace) v projektu stavby a v technických specifikacích, které se mohou projevit jako nezbytné nebo vhodné v průběhu realizace stavby, a žádá od zhotovitele stavby přijetí opatření pro zkvalitnění stavebních prací, včetně následně kontroly dodržování přijatých opatření;
- pp) kontroluje, prověřuje, potvrzuje a dozoruje posuzování návrhů na změny (Variace) vyžadující provedení změnových řízení v zájmu odstranění vad, zlepšení efektivity nebo v zájmu snížení rizik projektu či nákladů spojených s prováděním stavby a z vlastní iniciativy předkládat takové návrhy a doporučení;
- qq) kontroluje, projednává a odsouhlasuje s objednatelem, zda jsou učiněna potřebná opatření u archeologických nálezů i nálezů, které mohou být předmětem památkové péče, podle příslušných právních předpisů;
- rr) zajišťuje oznamovací povinnost v oblasti archeologie a vůči Archeologickému ústavu AV ČR;
- ss) projednává a schvaluje plány kontrol a zkoušek zhotovitele stavby, včetně kontroly a evidence odebrané elektrické energie, vody a dalších medií zhotovitelem stavby při realizaci stavby;
- tt) dozoruje, připomínkuje, kontroluje a prověřuje zprávy o postupu prací předkládané zhotovitelem stavby;
- uu) kontroluje časový průběh provádění stavby s ohledem na provedené práce a dosažený postup, dodržování termínů stanovených ve smlouvě se zhotovitelem stavby, případně časového harmonogramu prováděných prací (včetně pravidelně /týdenní/ kontroly plnění milníků harmonogramu zhotovitele stavby a řídicího harmonogramu výstavby); systematicky prověřuje a sleduje všechna časová rizika a v případě ohrožení dodržení termínů neprodleně vyrozumí objednatele a předloží návrh řešení;
- vv) kontroluje proces výstavby z hlediska energetické náročnosti stavby a jejich technologických zařízení, zpracovávání záznamů a zpráv o provedených kontrolách, řízení porad, podává vlastní návrhy směřující ke zkosloárnění budoucího provozu stavby a snížení ceny stavby a vydává pokyny k provedení stavebních či technologických úprav stavby za účelem snížení energetické náročnosti stavby a zaznamenává případně změny (Variace);
- ww) dozoruje, připomínkuje, kontroluje a prověřuje aktualizovaný harmonogram předkládaný zhotovitelem stavby;
- xx) kontroluje a připomínkuje podrobné harmonogramy, technologická části a pracovní postupy zhotovitele stavby;
- yy) identifikuje problémy z hlediska kvality a času plnění a informuje o nich neprodleně objednatele a zhotovitele stavby;
- zz) odpovídá za výkon technického a stavebního dozoru, koordinátora BOZP atd. v průběhu realizace stavby;
- aaa) kontroluje a prověřuje seznam podzhotovitelů předkládaný zhotovitelem stavby, zejména ověřuje splnění kvalifikačních předpokladů podzhotovitele v souladu se smlouvou se zhotovitelem stavby, včetně ověřování skutečného zapojení těchto podzhotovitelů do plnění smlouvy se zhotovitelem stavby;
- bbb) provádí kontrolu úplnosti evidence, dokladů a dokumentace zhotovitele stavby, včetně platebních dokladů a barevné fotodokumentace;

- ccc) sleduje a vyhodnocuje náklady na realizaci stavby, organizuje porady o ovlivňování optimálního vývoje těchto nákladů; kontroluje věcnou a cenovou správnost faktur zhotovitele stavby a jejich soulad s podmínkami uzavřených smluv;
- ddd) posuzuje žádosti o průběžně platby v souladu se smlouvou se zhotovitelem stavby a odsouhlasuje průběh prací;
- eee) aktualizuje plán čerpání nákladů (Cash flow Plan) po měsících až do ukončení výstavby na základě harmonogramu zhotovitele stavby, řídicího propočtu nákladů stavby (Cost Plan) a řídicího harmonogramu výstavby a provádí jeho pravidelnou aktualizaci (v měsíčních intervalech);
- fff) koordinuje činnosti všech stran spolupracujících na projektu „**Hlavní reprezentativní objekt T5 v Technologickém parku Ostrava**“, které souvisejí s informačním modelem stavby (koordinace BIM);
- ggg) zpracovává měsíční zprávy, které budou obsahovat zejm. informace o:
- postupu poskytování služeb s diagramem v návaznosti na harmonogram a ve vazbě na postup prací zhotovitele stavby včetně fotografické dokumentace stavby (pokud to bude účelné),
 - stavu zpracování projektové dokumentace skutečného provedení stavby,
 - stavu získávání příslušných povolení,
 - vyhodnocení harmonogramu prací na staveništi,
 - srovnání skutečného a plánovaného postupu poskytování služeb ve vazbě na postup prací zhotovitele stavby,
 - stavu financování projektu, průběhu čerpání finančních prostředků a přehled vyúčtování (a případně dalších finančních otázek),
 - statistikách bezpečnosti práce, včetně podrobností o jakýchkoli nebezpečných nehodách a činnostech vztahujících se k životnímu prostředí a veřejnosti,
 - zajištění kvality, výsledcích zkoušek a měření a certifikátů materiálů (včetně kopií těchto dokumentů),
 - případných potřebách třetích stran,
 - problémových oblastech a doporučeních objednateli, pokud bude zapotřebí konkrétních kroků z jeho strany,
 - přehled změn stavby (Variací) a jejich evidence tak, aby bylo zřejmé, že jejich provádění probíhá zcela v souladu se ZZVZ;
- hhh) svolává a řídí mimořádně porady členů týmu správce stavby a objednatele (popř. i týmu zhotovitele stavby);
- iii) zúčastňuje se jednání objednatele (např. koordinačních schůzek se zhotovitelem stavby) a porad organizovaných zhotovitelem stavby;
- jjj) zajišťuje vyhotovení zápisů zjednání, která řídil;
- kkk) iniciuje, organizuje a řídí pravidelné technické kontrolní dny (které budou probíhat v sídle objednatele) v intervalu 7 dní v mezidobí pravidelných měsíčních kontrolních dnů (eventuálně podle potřeby nepravidelné kontrolní dny);

- lll) iniciuje, organizuje a řídí pravidelně (i mimořádné) kontrolní dny (které budou probíhat v sídle objednatele) v intervalu 1 měsíce s přizváním autorského dozoru, umožňuje zástupcům kontrolních orgánů věcnou, finanční a účetní kontrolu, organizaci a řízení porad, vyhotovování potřebných zápisů;
- mmm) upozorňuje zhotovitele stavby na zjištěné nedostatky v prováděných pracích a dodávkách, požaduje zjednání nápravy a v případě ohrožení zdraví nebo majetku je oprávněn nařídit zhotoviteli stavby zastavení prací;
- nnn) neprodleně informuje objednatele o všech závažných okolnostech, které se vyskytly v průběhu realizace stavby a souvisejících dodávek;
- ooo) spolupracuje s objednatelem při řešení změn stavby (Variací) a smluvních nároků a dalších situací s potenciálním dopadem do přijaté smluvní částky nebo doby pro dokončení stavby dle smlouvy se zhotovitelem stavby, poskytuje poradenství při vyhodnocování navrhovaných změn (Variací) vzhledem k jejich vlivu na projekční činnost, stavební práce a budoucí provozování stavby; organizuje projednání a provedení požadovaných změn zhotovitelem stavby (claimů) a vede jednání o příslušné úpravě smluvní ceny na základě smluvních jednotkových cen;
- ppp) odpovídá za řádný průběh změnového řízení, pověřování a posuzování změny stavby (Variace) z hlediska věcného i cenového, spolupracuje při schvalování změnových listů zpracovaných zhotovitelem stavby;
- qqq) provádí alternativní propočty alternativních změn stavby (Variací), které mohou vést například k efektivnějšímu provozu objektu, provádění prací či zlevnění stavby;
- rrr) odpovídá za vedení složky změn stavby (Variací) v členění dle jednotlivých sekcí. Tato složka obsahuje chronologicky vedený, očíslovaný a pravidelně aktualizovaný seznam změn (Variací) s prokazatelnou vazbou na měněné položky podle soupisu stavebních prací, dodávek a služeb včetně výkazu výměr kompletně dokumentující veškeré změny stavby (Variace);
- sss) provádí revizi všech dokumentací a dokumentů zpracovaných zhotovitelem stavby;
- ttt) kontroluje likvidaci a úklid staveniště či jeho částí;
- uuu) kontroluje a odsouhlasuje správnost dokumentace skutečného provedení stavby a zabezpečuje její případné doplnění a předání objednateli;
- vvv) kontroluje a odsouhlasuje správnost příruček a návodů pro provoz a údržbu a zabezpečuje jejich případné doplnění a předání objednateli;
- www) kontroluje a odsouhlasuje správnost plánu veškerých revizí a zabezpečuje jeho případné doplnění a předání objednateli;
- xxx) přejímá a kontroluje úplnost a správnost související dokumentace a dokladů zpracovávaných zhotovitelem stavby (např. geodetická dokumentace);
- yyy) kontroluje veškeré podklady pro povolení zkušebního provozu stavby vyžadované právními předpisy, bude-li zkušební provoz probíhat;
- zzz) kontroluje a dozoruje průběh zkušebního provozu stavby ve smyslu stavebního zákona, bude-li probíhat, zpracovává výsledky rozborů a analýz pořizovaných v průběhu zkušebního provozování podle smlouvy na zhotovení stavby, bude-li probíhat;
- aaaa) kontroluje a prověřuje plnění smluvních závazků vztahujících se k provozování stavby;

- bbbb) ověřuje, že stavba v souladu se smlouvou se zhotovitelem stavby dosahuje požadovaných parametrů;
- cccc) odpovídá za kontrolu veškerých podkladů pro kolaudaci stavby, dokladů atd. a účastní se kolaudačního řízení;
- dddd) účastní se kolaudace a poskytuje zhotoviteli stavby (popř. objednateli) potřebnou součinnost pro získání kolaudačního souhlasu nebo rozhodnutí k užívání stavby;
- eeee) zabezpečuje naplnění požadavků vyplývajících z kolaudačního souhlasu či rozhodnutí a zabezpečuje případné odstranění kolaudačních závad;
- ffff) kontroluje plnění závazků, kterými bylo podmíněno schválení příslušných protokolů, souvisejících s předáváním stavby do užívání či uvedením do běžného provozování; předává objednateli všechny zprávy, zápisy, potvrzení apod. vypracované zhotovitelem stavby;
- gggg) organizuje (závěrečné) předání a převzetí provedené stavby — připravuje podklady pro předání a převzetí stavby, připravuje soupis vad a nedodělků včetně stanovení způsobu a termínu jejich odstraňování; kontroluje odstraňování vad a nedodělků zjištěných při předání a převzetí stavby, zabezpečuje průběh předání a převzetí dokončených částí i stavby jako celku a vydává zhotoviteli stavby potvrzení o odstranění vad;
- hhhh) provádí dozor nad tím, aby byly řádně uspokojeny všechny nároky objednatele z titulu odpovědnosti zhotovitele stavby za vady, včetně odpovědnosti za vady během lhůty pro oznámení vad; poskytuje poradenství objednateli při uplatňování těchto nároků tak, aby pro objednatele byla volba mezi těmito nároky optimální; v případě sporů o těchto nárocích se dle pokynů objednatele aktivně podílí na jejich řešení a poskytuje potřebnou součinnost a poradenství;
- iiii) dohlíží na provedení energetického auditu stavby zhotovitelem stavby a kontroluje jeho průběh a výsledky;
- jjjj) zajišťuje zpracování závěrečného vyúčtování stavby, zajišťuje kontrolu konečných faktur zhotovitele stavby a vydává doporučení ohledně jejich proplacení s celkovým vyhodnocením nákladů stavby;
- kkkk) zajišťuje zařídění prací do odpisových skupin a poskytuje součinnost při zavedení zkolaudované stavby do majetku objednatele;
- llll) zajišťuje zpracování a předání závěrečné zprávy o průběhu realizace stavby obsahující rekapitulaci všech významných skutečností z průběhu stavby, rekapitulaci všech nákladů, soupisy případných vad a nedodělků, případně jiných závazků zhotovitele stavby, rekapitulaci závazků objednatele v souvislosti s přerušením prací atd.;
- mmmm) zajišťuje archivaci a administraci podkladů a dalších činností dle smlouvy a FIDIC WHITE BOOK ve znění smlouvy se zhotovitelem stavby;
- nnnn) vykonává další činnosti dle smlouvy se zhotovitelem stavby za účelem jejího řádného splnění;
- oooo) provádí dohled nad procesem získání certifikace budov dle standardu BREEAM či LEED zhotovitelem stavby, kontroluje jeho průběh a výsledky;
- pppp) sleduje soulad plnění zhotovitele stavby a projektové dokumentace stavby s podmínkami poskytovatele dotace a průběžně jejich splnění vyhodnocuje;
- qqqq) sleduje soulad plnění zhotovitele stavby a projektové dokumentace stavby s (i) požadavky objednatele na výkon a funkci objektu, (ii) se standardy a (iii) s cílovými výkonovými parametry objektu a dalšími funkčními vlastnostmi objektu a průběžně jejich splnění vyhodnocuje

rrrr) sleduje dodržení ceny stavby a dodržení harmonogramu dle smlouvy se zhotovitelem stavby

ssss) vyhledává, vyhodnocuje, navrhuje a projednává s objednatelem a zhotovitelem stavby možnosti vedoucí ke snížení realizační ceny stavby a zkrácení doby realizace stavby.

Specifikace činností jednotlivých členů týmu správce stavby

Objednatel upozorňuje a zdůrazňuje, že se jedná o výčet minimálního standardu činností správce stavby, jakožto jednotlivých členů jeho týmu, které je tým správce stavby povinen poskytovat objednateli. Jedná se tedy pouze o demonstrativní výčet, přičemž je na správci stavby, aby identifikoval další relevantní činnosti nezbytné k řádnému a včasnému plnění smluv a tyto činnosti přidělil svým jednotlivým členům týmu správce stavby.

Jednotliví členové týmu správce stavby určení pro realizační fázi se budou podílet na činnostech správce stavby (i) v rozsahu dle této přílohy a dále (ii) v rozsahu a způsobem odpovídajícím jejich kvalifikaci a povaze konkrétních činností (platí také pro členy týmu dle smlouvy, u kterých nejsou činnosti v této příloze blíže specifikovány).

Project manager / koordinátor projektu

Vykonává zejména (ovšem ne výhradně) níže uvedené činnosti:

- a) je seznámen s obsahem smlouvy se zhotovitelem stavby, zejména s povinnostmi zhotovitele stavby, podmínkami pro provádění stavby apod. (včetně platebních podmínek a harmonogramu plateb);
- b) je seznámen se všemi vydanými správními rozhodnutími, které se vztahují ke stavbě;
- c) řídí a koordinuje činnost týmu správce stavby a uděluje jeho členům pokyny nezbytné pro řádné a včasné poskytování služeb;
- d) odpovídá za řádný provoz a údržbu vybavení používaného v souvislosti s činností svého týmu;
- e) zajišťuje a odpovídá za řádnou archivaci dokumentace (operativní a chronologickou) stavby, jakož i veškeré další dokumentace vzniklé v rámci jeho činnosti, předané zhotovitelem stavby a objednatelem;
- f) uděluje nezbytné pokyny zhotoviteli stavby v rámci uzavřené smlouvy se zhotovitelem stavby;
- g) sleduje činnost zhotovitele stavby (a jeho podzhotovitelů) za účelem dodržení časových předpokladů dle harmonogramu a dává doporučení;
- h) odpovídá za činnost týmu správce stavby v oblasti certifikace (platby, zkoušky, převzetí, vzorky, splnění smlouvy apod.);
- i) vznáší požadavky na zhotovitele stavby (Variace);
- j) informuje objednatele o změnách stavby (Variacích), případně je předkládá v souladu se smlouvou se zhotovitelem stavby k posouzení objednateli;
- k) odpovídá za činnost týmu správce stavby v oblasti claimů — zajišťuje mediaci mezi zhotovitelem stavby a objednatelem za účelem předcházení sporů a případné řádné, poctivé a nestranné určování v případě neshody;
- l) odpovídá za dozor v oblasti kvality (kontroly) a případně odmítnutí dílčího plnění či zajištění jeho nápravy;

- m) kontroluje poskytování služeb v záležitostech BOZP, PO, zabezpečení a znečištění staveniště, úklidu staveniště a řádného uskladnění materiálů na staveništi, pracovněprávních vztahů, dočasných sítí apod;
- n) odpovídá za provádění denní kontroly zhotovitele stavby při provádění prací;
- o) provádí dohled nad souladem průběhu plnění zhotovitele stavby se smlouvou a smlouvou se zhotovitelem stavby;
- p) odpovídá za činnosti týmu správce stavby v oblasti nákladového dozoru, a to včetně měření a oceňování prací provedených zhotovitelem stavby;
- q) odpovídá za dozor nad rychlostí a postupem prací zhotovitele stavby;
- r) realizuje smluvní korespondenci a odpovídá za komunikaci se zhotovitelem stavby i dalšími subjekty navenek;
- s) vydává potřebná potvrzení předpokládaná smlouvou nebo smlouvou se zhotovitelem stavby, zejména: potvrzení průběžné platby, potvrzení závěrečné platby, potvrzení o převzetí stavby a potvrzení splnění smlouvy;
- t) analyzuje identifikovaná rizika a jejich řízení v čase (ve vazbě na harmonogram předložený zhotovitelem stavby apod.);
- u) průběžně identifikuje rizika při realizaci stavby a zajišťuje jejich předcházení a řízení (stavebně-technologická, projekční, strategická, vnější apod.);
- v) vypracovává, vede a aktualizuje registr rizik, ve kterém budou uvedena veškerá rizika identifikovaná týmem správce stavby a rizika přednesená ze strany zhotovitele stavby nebo objednatele.

Cost manager / rozpočtář

Jedná v rozsahu pověření project managerem, přičemž vykonává zejména (ovšem ne výhradně) níže uvedené činnosti:

- a) odpovídá za dodržování ekonomických ukazatelů stavby, reviduje podrobný řídicí propočet stavby (Cost Plan);
- b) kontroluje soulad dokumentace pro realizaci stavby se soupisem stavebních prací, dodávek a služeb včetně výkazu výměr a jejich ocenění v propočtu stavby (Cost Plan);
- c) provádí kontrolu, prověřování, potvrzování a dozor nad finančními částkami účtovanými za provedené práce v průběhu výstavby, tj. sledování plnění planu čerpání nákladů (Cashflow Plan), resp. celkového rozpočtu stavby, vč. dílčích stavebních rozpočtů;
- d) provádí kontrolu podkladů pro fakturování v průběhu výstavby v souladu se smlouvou se zhotovitelem stavby;
- e) provádí kontrolu měsíčních soupisů provedených prací a dodávek a potvrzuje objemy dokončených a rozpracovaných prací;
- f) připravuje podklady pro závěrečné vyúčtování stavby;
- g) kontroluje návrhy zhotovitele stavby na dílčí platby v souladu s platným soupisem stavebních prací, dodávek a služeb včetně výkazu výměr;
- h) na výzvu objednatele provádí alternativní propočty alternativních změn stavby (Variací), které mohou vést například k efektivnějšímu provozu objektu, provádění prací, zlevnění stavby;

- i) kontroluje oceňování změn (Variací a Claimů).

Planner / časový koordinátor

Jedná v rozsahu pověření project managerem, přičemž vykonává zejména (ovšem ne výhradně) níže uvedené činnosti:

- a) kontroluje časový průběh provádění stavby (s ohledem na provedené práce a dosažený postup), dodržování termínů stanovených ve smlouvě se zhotovitelem stavby a řídicím harmonogramu stavby, případně časového a finančního harmonogramu prováděných prací (včetně kontroly plnění milníků harmonogramu zhotovitele stavby);
- b) v případě ohrožení dodržení termínů neprodleně vyrozumí objednatele a předloží návrh řešení;
- c) provádí systematickou kontrolu všech časových a finančních rizik projektu stavby;
- d) vyhodnocuje vznesené časové nároky zhotovitele stavby a následně vyrozumívá project managera/koordinátora projektu.

Koordinátor BOZP

Jedná v rozsahu pověření project managerem, přičemž vykonává zejména (ovšem ne výhradně) níže uvedené činnosti:

Rozsah činností koordinátora BOZP během realizace stavby je dán zákonem č. 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon č. 309/2006 Sb.**“), a nařízením vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích, ve znění pozdějších předpisů.

Koordinátor BOZP:

- a) vypracuje Oznámení o zahájení prací podle zákona č. 309/2006 Sb. a doručí ho příslušnému orgánu. Koordinátor BOZP předá objednateli před termínem předání staveniště stavby zhotoviteli stavby kopii oznámení s potvrzením o jeho podání příslušnému úřadu,
- b) informuje zhotovitele stavby o bezpečnostních a zdravotních rizicích, která mohou vzniknout na staveništi během realizace stavby, zpracuje přehled právních předpisů vztahujících se ke stavbě,
- c) koordinuje opatření během realizace stavby plynoucích ze všeobecných zásad zákona č. 262/2006 Sb., zákoníku práce, ve znění pozdějších předpisů a dalších platných předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci,
- d) provede aktualizaci a zabezpečí předání Plánu BOZP zhotoviteli stavby a v průběhu realizace stavby bude provádět jeho aktualizace dle potřeb a požadavků objednatele, kontrolních orgánů a zhotovitele stavby, Plán BOZP bude v průběhu aktualizace projednáván s bezpečnostními techniky zhotovitele stavby nebo jejich zástupci, aktualizovaný Plán BOZP v požadovaném rozsahu bude objednateli předán vždy nejpozději do 2 dnů od změny podmínek na staveništi, a to ve 2 (dvou) vyhotoveních v tištěné podobě,
- e) kontroluje zabezpečení obvodu staveniště včetně vstupu a vjezdu na staveniště s cílem zamezit vstup nepovolaným fyzickým osobám,

- f) průběžně upozorňuje zhotovitele stavby na zjištěné nedostatky v uplatňování požadavků na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništi a vyžaduje zjednání nápravy, k tomu je oprávněn navrhopvat přiměřená opatření,
- g) provádí zápisy o zjištěných nedostatcích v bezpečnosti a ochraně zdraví při práci na staveništi, na něž prokazatelně upozornil zhotovitele stavby, a dále zapisuje údaje o tom, zda a jakým způsobem byly tyto nedostatky odstraněny,
- h) oznamuje objednateli případy podle bodu f) tohoto odstavce, nebyla-li zhotovitelem stavby neprodleně přijata přiměřená opatření ke zjednání nápravy,
- i) účast na kontrolních dnech zajišťovaných technickým dozorem stavebníka (min. 1x týdně),
- j) koordinuje spolupráci zhotovitele a osob jím pověřených při přijímání opatření k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci se zřetelem na povahu stavby a na všeobecné zásady prevence rizik a činnosti prováděné na staveništi současně v těsné návaznosti, s cílem chránit zdraví fyzických osob, zabraňovat pracovním úrazům a předcházet vzniku nemocí z povolání,
- k) dává podněty a doporučuje technická řešení nebo opatření k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci pro stanovení pracovních nebo technologických postupů a plánování bezpečného provádění prací, které se s ohledem na věcné a časové vazby při realizaci stavby uskuteční současně nebo na sebe budou bezprostředně navazovat,
- l) spolupracuje s objednatelem při stanovení času potřebného k bezpečnému provádění jednotlivých prací nebo činností,
- m) sleduje provádění prací na staveništi, zda jsou dodržovány požadavky na bezpečnost a ochranu zdraví při práci, upozorňuje na zjištěné nedostatky a požaduje a kontroluje sjednání nápravy, která musí být provedena bez zbytečného odkladu (**provedení kontroly za účelem dodržování plánu BOZP na stavbě min. 5 hodin týdně**),
- n) vede databázi závad zjištěných při své činnosti včetně zpracování fotodokumentace,
- o) spolupracuje s odpovědnými zástupci zhotovitele stavby pro oblast bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a s příslušnými odborovými organizacemi,
- p) navrhuje termíny a zúčastňuje se kontrolních dnů k dodržování plánu bezpečnosti na staveništi za účasti zhotovitelů nebo osob jím pověřených a organizuje jejich konání,
- q) účastní se kontrolních prohlídek stavby, k nimž byl přizván stavebním úřadem podle zvláštního právního předpisu,
- r) vede bezpečnostní deník (nenahrazuje bezpečnostní deník zhotovitele stavby), do kterého budou zaznamenávány veškeré skutečnosti týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na staveništi, zejména pak tyto skutečnosti: seznámení s plánem BOZP na staveništi, zápisy z pravidelných kontrolních dnů BOZP, nedostatky zjištěné při pochůzkách na stavbě včetně uložení opatření k nápravě, oznámení o nepřijetí uložených opatření k nápravě, koordinace s techniky BOZP jednotlivých zhotovitelů stavby, koordinace činností jednotlivých zhotovitelů stavby s cílem vyloučení bezpečnostních kolizí, kontrola dodržování kvality čistoty a pořádku na staveništi, originál bezpečnostního deníku bude po ukončení stavby předán objednateli,
- s) sleduje, zda zhotovitel stavby dodržují plán BOZP na staveništi a projednává s nimi přijetí opatření a termíny k nápravě zjištěných nedostatků.

BIM koordinátor

Jedná v rozsahu pověření project managerem, přičemž vykonává zejména (ovšem ne výhradně) níže uvedené činnosti:

- a) řídí se a implementuje procesy BIM, ustanovené v dokumentech EIR (Employer's Information Requirements - ve volném překladu „Požadavky objednatele / zadavatele na informace“) a BEP (BIM Execution Plan – ve volném překladu „plán realizace BIM“) a DS (datový standard) do realizační fáze stavby;
- b) seznamuje všechny účastníky realizační fáze stavby s procesy BIM ustanovenými v dokumentech EIR, BEP a DS;
- c) upřesňuje a doplňuje dokumenty BEP a DS o požadavky správce budovy a softwaru / systému pro správu budov na BIM dokumentaci skutečného provedení stavby v součinnosti s dodavatelem softwaru / systému pro správu budov a správcem budovy;
- d) v součinnosti s autorem dokumentu EIR dohlíží na zhotovitelem stavby vypracovávaný dokument BEP, v souladu s EIR;
- e) v součinnosti s autorem dokumentu EIR odsouhlasuje zhotovitelem PD skutečného provedení stavby předložený dokument BEP, v souladu s EIR;
- f) projednává a odsouhlasuje všechny aktualizace a změny v dokumentech BEP a DS v průběhu projekčních prací;
- g) využívá vhodného softwaru a nástrojů pro přístup k BIM dokumentaci, zobrazení BIM dokumentace a sloučení jednotlivých BIM modelů;
- h) využívá benefity BIM dokumentace v realizační fázi stavby, zejména benefity vyplývající z možnosti prostorové koordinace;
- i) komunikuje s BIM koordinátory / BIM manažery zhotovitele PD skutečného provedení stavby, popřípadě s dalšími účastníky realizační fáze stavby v souvislosti s procesy BIM;
- j) komunikuje s dodavatelem nebo správcem softwaru / systému pro správu budov za účelem implementace BIM dokumentace do softwaru / systému pro správu budov;
- k) organizuje koordinační schůzky týkající se procesů BIM;
- l) účastní se všech koordinačních schůzek, kontrolních dnů výrobních výborů apod. týkající se procesů BIM;
- m) koordinuje procesy BIM v souladu s dokumenty EIR, BEP a DS;
- n) dohlíží na dodržování procesů BIM v souladu s dokumenty EIR, BEP a DS;
- o) posuzuje a kontroluje rozsah a jakost BIM dokumentace skutečného provedení stavby v průběhu projekčních prací z hlediska dodržení požadavků na BIM dokumentaci skutečného provedení stavby ustanovených v dokumentech EIR, BEP a DS;
- p) posuzuje a kontroluje BIM dokumentaci z pohledu implementace do softwaru / systému pro správu budov v průběhu projekčních prací;
- q) posuzuje a kontroluje rozsah a jakost předané BIM dokumentace skutečného provedení stavby z hlediska dodržení požadavků na BIM dokumentaci skutečného provedení stavby ustanovených v dokumentech EIR, BEP a DS;

- r) posuzuje a kontroluje jakost předané BIM dokumentace z pohledu implementace do softwaru / systému pro správu budov;
- s) seznamuje všechny účastníky realizační fáze stavby s přístupem do datového úložiště, popřípadě systému CDE pro ukládání dat, sdílení dat, komunikaci a projektové řízení;
- t) do doby nasazení systému CDE pro objednatele spravuje datové úložiště a zastává roli administrátora datového úložiště dle procesů ustanovených v dokumentech EIR a BEP, zřizovatelem a provozovatelem datového úložiště bude, do doby nasazení CDE, správce stavby;
- u) využívá datové úložiště pro ukládání a výměnu dat mezi všemi účastníky realizační fáze stavby;
- v) po zavedení systému CDE pro objednatele spravuje a zastává roli administrátora systému CDE dle objednatelem svěřených práv a kompetencí v systému CDE a procesů ustanovených v dokumentech EIR a BEP, zřizovatelem a provozovatelem CDE bude objednatel;
- w) využívá systému CDE pro ukládání dat, výměnu dat a komunikaci mezi všemi účastníky realizační fáze stavby;
- x) využívá funkcionality systému CDE k projektovému řízení v realizační fázi stavby formou úkolů, připomínek, verzování dat, schvalovacích procesů, sběr informací, a především evidenci vad a nedodělků, konkrétní využívání funkcionality systému CDE k projektovému řízení bude ustaveno v dokumentu BEP po zavedení systému CDE.

Technický dozor stavebníka TDS

Jedná v rozsahu pověření project managerem, přičemž vykonává zejména (ovšem ne výhradně) níže uvedené činnosti:

- a) seznamuje se s kompletní dokumentací pro realizaci stavby a se všemi vydanými správními rozhodnutími, které se vztahují k jemu přidělenému staveništi;
- b) provádí kontrolu realizace stavby dle smlouvy se zhotovitelem stavby v oblasti stavební;
- c) provádí kontrolu a dozor nad dodržováním veškerých stavebních norem a technických předpisů při realizaci stavby;
- d) schvaluje záznamy zhotovitele stavby ve stavebních a montážních denících;
- e) poskytuje součinnost při zajištění všech nezbytných průzkumů nutných pro řádné provádění a dokončení stavby;
- f) poskytuje součinnost při projednání a zajištění případného zvláštního užívání komunikací a veřejných ploch, a to včetně poskytování součinnosti a kontroly zhotovitele stavby při zajištění dopravního značení k dopravním omezením, jejich údržby a přemísťování a následného odstranění;
- g) aktivně se účastní a zajišťuje převzetí staveniště zhotovitelem stavby před zahájením realizace stavby (včetně provedení protokolárního zápisu);
- h) provádí kontrolu pasportizace okolních staveb před zahájením a po dokončení stavby;
- i) provádí kontrolu zpracování prováděcí a dílenské dokumentace;
- j) provádí kontrolu splnění podmínek veřejnoprávních povolení pro dokončení a předání stavby;

Statutární město Ostrava magistrát

- k) provádí kontrolu souladu stavby s projektovou dokumentací schválenou v rámci stavebního řízení a s právními předpisy a neprodleně informuje project managera v případě rozporů; odsouhlasuje postupy pro odstranění těchto rozporů;
- l) provádí kontrolu souladu s veřejnoprávními povoleními a rozhodnutími — souladu s podmínkami společného povolení a dalších rozhodnutí;
- m) provádí kontrolu souladu prováděné stavby s vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, a dohodnutými technickými normami a s přijatými smluvními závazky;
- n) kontroluje zhotovitele stavby při realizaci stavby — zejména zajišťuje provedení všech nutných zkoušek dle technických norem ČSN (případně jiných norem vztahujících se k prováděné stavbě včetně pořízení protokolů);
- o) referuje o zjištěných nedostatcích, dělá záznamy do stavebních deníků;
- p) aktivně se účastní na průběhu předání a převzetí stavby v souladu se smlouvou se zhotovitelem stavby;
- q) provádí výkon stálého stavebního dozoru stavebníka ve smyslu § 153 odst. 3 a 4 č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů;
- r) provádí kontrolu všech prací a dodávek stavby, a to zejména s důrazem na práce, které budou v dalším postupu prací zakryty nebo zneprístupněny;
- s) provádí přejímky zakrývaných konstrukcí;
- t) provádí zápis o všech přejímkách, ve kterém bude jednoznačně vyjádřeno, zda je přejímaná část v pořádku a zda je povoleno zahájit práce na zakrytí konstrukce;
- u) sleduje a dohlíží na řádné a úplné vedení stavebních deníků a chronologickou archivaci kopií stavebních deníků;
- v) provádí kontrolu zhotovitele stavby při zajištění odvozu a uložení vybouraných hmot a stavební suti na skládku v souladu s ustanoveními zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů;
- w) spolupracuje při technickém řešení veškerých sporů vzniklých v průběhu výstavby;
- x) provádí kontrolu dodržování plánu kontrolních prohlídek;
- y) zajišťuje a kontroluje dodržování BOZP;
- z) organizuje (závěrečné) předání a převzetí provedené stavby — připravuje podklady pro předání a převzetí stavby, připravuje soupis vad a nedodělků včetně stanovení způsobu a termínu a jejich odstraňování;
- aa) poskytuje součinnost zhotoviteli stavby a objednateli při zajištění všech nezbytných zkoušek, atestů a revizí podle předpisů platných a účinných v době provádění a předání stavby, kterými bude prokázáno dosažení předepsané kvality a předepsaných technických parametrů stavby (včetně pořízení protokolů);
- bb) organizuje kolaudaci provedené stavby — závěrečnou kontrolní prohlídku stavby.

Technický dozor – elektrotechnik

Jedná v rozsahu pověření project managerem, přičemž vykonává zejména (ovšem ne výhradně) níže uvedené činnosti:

- a) provádí kontrolu realizace stavby dle smlouvy se zhotovitelem stavby v oblasti elektrotechnických zařízení;
- b) provádí kontrolu a dozor nad dodržováním veškerých norem a technických předpisů v oblasti elektrotechnických zařízení;
- c) schvaluje záznamy zhotovitele stavby ve stavebních a montážních denících;
- d) účastní se testů určených a schválených systémem řízení kvality (tzv. QM systémem) v souladu s plánem testů/ zkoušek;
- e) ověřuje správný a úplný průběh výstavby i dokončení elektrotechnických částí stavby a montáže elektrotechnických zařízení;
- f) referuje o zjištěných nedostatcích, navrhuje nápravná opatření, dělá záznamy do stavebních deníků;
- g) kontroluje, zda je práce prováděna v souladu s projektovou dokumentací stavby, a neprodleně informuje project managera v případě rozporů;
- h) připomínkuje návrhy zhotovitele stavby na případné změny (Variace), jež věcně a funkčně spadají do jeho působnosti;
- i) provádí dohled nad průběhem elektromontáží;
- j) podílí se na odsouhlasování Plánu BOZP stavby;
- k) eviduje a kontroluje nedostatky v oblasti své působnosti a odsouhlasuje postupy pro jejich odstranění;
- l) účastní se všech zkoušek elektrotechnických zařízení a komplexních zkoušek stavby.

Technický dozor – technik prostředí staveb

Jedná v rozsahu pověření project managerem, přičemž vykonává zejména (ovšem ne výhradně) níže uvedené činnosti:

- a) provádí kontrolu realizace stavby dle smlouvy se zhotovitelem stavby v oblasti technických zařízení;
- b) provádí kontrolu a dozor nad dodržováním veškerých norem a technických předpisů v oblasti měření a regulace při přípravě a výstavbě stavby;
- c) schvaluje záznamy zhotovitele stavby ve stavebních a montážních denících;
- d) účast při testech určených a schválených systémem řízení kvality (tzv. QM systémem) v souladu s plánem testů/ zkoušek;
- e) ověřuje správný a úplný průběh i dokončení technických zařízení stavby pro zjišťovací protokol (v souladu s platným soupisem prací s výkazem výměr);
- f) referuje o zjištěných nedostatcích, navrhuje nápravná opatření, dělá záznamy do stavebních deníků;
- g) kontroluje, zda je práce prováděna v souladu s projektovou dokumentací stavby, a neprodleně informuje project managera v případě rozporů;
- h) aktivně se účastní předání a převzetí dokončených technických zařízení stavby v souladu se smlouvou se zhotovitelem stavby;
- i) připomínkuje návrhy zhotovitele stavby na případné změny stavby (Variace), jež věcně a funkčně spadají do jeho působnosti;
- j) podílí se na odsouhlasování Plánu BOZP stavby;

- k) eviduje a kontroluje nedostatky v oblasti své působnosti a odsouhlasuje postupy pro jejich odstranění;
- l) účastní se všech testů a zkoušek strojně-technologických zařízení a komplexních zkoušek.

4. POSTREALIZAČNÍ FÁZE

Předmětem plnění správce stavby v postrealizační fázi je výkon činností za objednatele jakož i dalších činností nezbytných či žádoucích ve fázi po realizaci stavby, zejména s cílem ověřit dodržení požadavků objednatele na stavbu po jejím dokončení a uplatňovat řádně a včas práva objednatele v souvislosti s realizací stavby.

Výkon činností správce stavby v postrealizační fázi je časově limitován povahou konkrétní činnosti spadající do této fáze, nejdéle však do konce záruční doby sjednané ve smlouvě se zhotovitelem stavby.

V případě prodloužené záruční doby z důvodu uplatnění práva objednatele ze záruky se výkon činností správce stavby po uplynutí celkové sjednané záruční doby omezuje po prodlouženou záruční dobu jen na činnosti související s prodlouženou záruční dobou.

Minimální rozsah činností správce stavby:

- a) je přítomen při zahájení provozu objektu, provádí koordinaci a dohled nad jeho regulací;
- b) přebírá veškeré podklady, dokumentace a doklady ke stavbě od zhotovitele stavby a předává je objednateli;
- c) poskytuje součinnost či zajišťuje poskytnutí součinnosti příslušných subjektů při zaškolení obsluhy technologií a vyhrazených technických zařízení;
- d) dohlíží na uvádění technologických celků do provozu (Commissioning) v rámci certifikací budov ve standardech BREEAM či LEED;
- e) kontroluje a vyhodnocuje naplnění požadavků objednatele na výkon a funkci stavby (objektu T5) a standardů (kontrola a vyhodnocení budou provedeny způsobem stanoveným v rámci administrativní fáze);
- f) kontroluje a vyhodnocuje naplnění cílových výkonových parametrů stavby (objektu T5) a dalších funkčních vlastností stavby (objektu T5) (kontrola a vyhodnocení budou provedeny způsobem stanoveným v rámci administrativní fáze);
- g) vykonává činnosti související se zavedením optimálního provozního modelu po realizaci stavby v rozsahu stanoveném v rámci administrativní fáze;
- h) poskytuje technickou podporu objednateli v záruční době (účast a rozsah konkrétního zapojení členů týmu správce stavby bude vždy specifikován ad hoc dle pokynu objednatele);
- i) poskytuje součinnost při zajištění revizních prací a kontrolní činnosti po dobu záruční doby;
- j) poskytuje součinnost při zajištění výměny komponentů u zařízení a technologií stavby, které nejsou předmětem opravy/výměny v rámci záruky za jakost v záruční době;
- k) provádí dozor nad tím, aby byly řádně uspokojeny všechny nároky objednatele z titulu odpovědnosti zhotovitele stavby za vady, včetně odpovědnosti za vady během záruční doby;
- l) poskytuje poradenství objednateli při uplatňování nároků vyplývajících z vad stavby tak, aby byla volba mezi těmito nároky pro objednatele optimální;

- m) v případě sporů o těchto nárocích se dle pokynů objednatele aktivně podílí na jejich řešení a poskytuje potřebnou součinnost a poradenství na základě ad hoc pokynu objednatele;
- n) zajišťuje kontrolu procesu odstraňování veškerých vad a nedodělků;
- o) vydává potvrzení o odstranění vad zhotoviteli stavby;
- p) iniciuje, organizuje a řídí kontrolní dny v rámci běhu záruční doby na základě ad hoc pokynu objednatele;
- q) účastní se na základě ad hoc pokynu objednatele všech činností souvisejících s řádným ukončením celého projektu, všech kontrolních prohlídek a auditů, které budou vyžadovány oprávněnými kontrolními subjekty;
- r) poskytuje součinnost při jednání s pojišťovnou v případě vzniku pojistné události v případě odůvodněného předpokladu vzniku pojistné události v souvislosti se zhotovením stavby či instalace a provozem zařízení či technologií stavby.

Specifikace činností jednotlivých členů týmu správce stavby

Objednatel upozorňuje a zdůrazňuje, že se jedná o výčet minimálního standardu činností správce stavby, jakožto jednotlivých členů jeho týmu, které je tým správce stavby povinen poskytovat objednateli. Jedná se tedy pouze o demonstrativní výčet, přičemž je na správci stavby, aby identifikoval další relevantní činnosti nezbytné k řádnému a včasnému plnění smluv a tyto činnosti přidělil svým jednotlivým členům týmu správce stavby.

Jednotliví členové týmu správce stavby určení pro postrealizační fázi se budou podílet na činnostech správce stavby (i) v rozsahu dle této přílohy a dále (ii) v rozsahu a způsobem odpovídajícím jejich kvalifikaci a povaze konkrétních činností (platí také pro členy týmu dle smlouvy, u kterých nejsou činnosti v této příloze blíže specifikovány).

Project manager / koordinátor projektu

Vykonává zejména (ovšem ne výhradně) níže uvedené činnosti:

- a) zajišťuje a koordinuje činnosti týmu správce stavby v rámci poskytování služeb v rámci záruční doby stavby;
- b) komunikace mezi jednotlivými participanty v rámci řešení reklamací stavby;
- c) odpovídá za vydávání reportů, zpráv a evidencí reklamací, jejich šetření a odstraňování a předání uživateli stavby.

ZJIŠŤOVACÍ PROTOKOL K FAKTUŘE

O PROVEDENÝCH PRACÍCH, DODÁVKÁCH A SLUŽBÁCH

Sledované období: _____

číslo ZP _____

Objednatel : Statutární město Ostrava Prokešovo náměstí 8, 729 30 Ostrava Bankovní ústav : Česká spořitelna a.s., poboč. Ostrava Číslo účtu : 20028-1649297309/0800 IČO: 00845451 DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)	Zhotovitel:
Číslo smlouvy objednatele : _____ ze dne: _____	
Číslo smlouvy zhotovitele: _____ ze dne: _____	
Celková cena díla dle SOD a všech dodatků bez DPH: Výše DPH Celková cena díla vč. DPH	

Rozpis ceny

Cena - bez DPH

Výše DPH

Cena - vč. DPH

NÁZEV STAVBY:

ORG: _____

PŘEDMĚT DÍLA:

Fakturujeme vám na základě smlouvy o dílo č. _____ ze dne _____ práce za období _____ viz. příloha

PRŮBĚH FAKTURACE

popis položky	od zahájení do konce předchozího období	ve sledovaném období	od zahájení do konce sledovaného období	zbývá k fakturaci
Celkem fakturace bez DPH				

PŘEHLED FAKTURACE - část B

dílčí faktura	období	částka	poznámka

Díleč plnění včetně tohoto období
Zbývá fakturovat

PROHLÁŠENÍ

Tento protokol podepsaný osobou oprávněnou jednat za objednatele ve věcech technických slouží jako podklad pro měsíční fakturaci zhotovitele. Tento protokol není způsobilý nahradit doklad o předání díla nebo jeho části objednateli či doklad o převzetí díla nebo části objednatelem.

Tímto předáním nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z uzavřeného smluvního vztahu.

Poznámka Objednatele:

Za Zhotovitele:

jméno: _____

funkce: _____ datum: _____ podpis: _____

Za TDS:

jméno: _____

funkce: _____ datum: _____ podpis: _____

Za Objednatele převzal:

jméno: _____

funkce: _____ datum: _____ podpis: _____

SEZNAM POZEMKŮ

Předmětem plnění této smlouvy je zajištění výkonu činností správce stavby na **Hlavní reprezentativní objekt T5 v Technologickém parku Ostrava se zamýšleným umístěním** na pozemcích:

- Zastavitelná plocha a Minimální rozsah řešeného území v k.ú.: Pustkovec na pozemcích p.č. 4685/93, 4685/83, 4685/82, 4685/81, 4685/80, 4685/79, 4685/76, 4685/58, 4685/37, 4685/36, 4685/35, 4685/34, 4685/29, 4685/28, 4685/23, 4685/22, 4685/21, 4685/19, 4685/18, 4685/11, 4685/9, 4685/7, 4685/5, 4704/43, 4704/40, 4704/24, 4704/25, 4704/26, 4704/9, 4703/3, 4703/1
- Území hlavního veřejného prostoru v k.ú.: Pustkovec na pozemcích p.č. 4685/114, 4685/113, 4685/112, 4685/111, 4685/107, 4685/106, 4685/105, 4685/104, 4685/91, 4685/24, 4833/3, 4706/13, 4706/11, 4704/50, 4704/51, 4704/37, 4704/17, 4704/8, 4704/7, 4704/6, 4704/5
- Území předprostoru Superpočítače a kolejí VŠB-TUO v k.ú.: Pustkovec na pozemcích p.č. 4704/45, 4704/46, 4704/47, 4704/48, 4685/66, 4685/62, 4685/19, 4685/17, 4685/8 a v k.ú.: Poruba na pozemcích p.č. 1646, 1643/48, 1643/47, 1643/46, 1643/43, 1643/32, 1643/14, 1643/4

Tato příloha definuje minimální rozsah území stavby.