



## NABÍDKA SPOLUPRÁCE

### při přípravě projektu lokality Na Soutoku

Vážený pane kvestore,

v návaznosti na naši předchozí komunikaci si dovoluji zaslat nabídku spolupráce při přípravě projektu lokality Na Soutoku, zejména na přípravě a realizaci předběžných tržních konzultací pro účely výběru projektanta.

V případě jakýchkoliv dotazů jsem k dispozici.

Těším se na spolupráci a jsem s pozdravem.

V Brně dne 15. 8. 2022

# 1 VÝCHODISKA A POTŘEBY KLIENTA

---

**Univerzita Hradec Králové** (dále jen „Klient“) připravuje záměr revitalizace **lokality Na Soutoku** s cílem její přeměny na veřejný prostor a dalšího rozvoje univerzitního areálu. Realizací záměru by měl vzniknout nový veřejně přístupný prostor podporující společenské a kulturní aktivity, ve kterém se naplňují nejen univerzitní, ale i celoměstské funkce.

Realizace záměru se předpokládá v postupných etapách, které by měly vzejít z dalších fází přípravy projektu.

Klient má k dispozici architektonicko-urbanistickou studii, jejímiž autory a zpracovateli jsou [REDAKOVANÉ]. Podle vyjádření Klienta je smluvně ošetřeno užití majetkových autorských práv (licence) pro potřeby další přípravy a realizace záměru.

Pro další přípravu realizace záměru Klient potřebuje vybrat projektanta. Klient přitom řeší otázku rozsahu služeb projektanta, resp. to, zda by měl projektant zpracovat pouze dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí, nebo také další stupně projektové dokumentace.

## 2 ZÁKLADNÍ NÁVRH ŘEŠENÍ

---

Na základě poskytnutých informací a dle předchozí diskuse s Klientem **doporučujeme rozhodně záměr realizovat s jedním projektantem, a to z následujících důvodů.**

### 2.1 JEDEN TVŮRCE CELKOVÉHO ŘEŠENÍ ZÁMĚRU A HLAVNÍ NOSITEL ODPOVĚDNOSTI

Ačkoliv v praxi veřejných zadavatelů není neobvyklé, že jsou jednotlivé stupně projektové dokumentace zadávány postupně v samostatných zakázkách, jsme přesvědčeni, že se nejedná o správný přístup. Pomineme-li důvody možného porušování pravidel veřejného zadávání (dělení zakázek na menší části zadávané v méně přísném režimu zákona), jsou hlavními důvody svědčící pro realizaci všech stupňů projektové dokumentace jedním projektantem především ošetření rizika omezené či dokonce vyloučené odpovědnosti projektanta. Ten totiž nese ze zákona odpovědnost za správnost, celistvost, úplnost a bezpečnost stavby provedené podle jím zpracované projektové dokumentace, jakož i odpovědnost za proveditelnost stavby podle projektové dokumentace. V případě různých projektantů pro jednotlivé stupně, je taková odpovědnost značně narušena, ne-li vyloučena. Dalším důvodem pro výběr jednoho projektanta pro všechny další fáze také vyvarování se rizikům vyplývajících ze složitosti autorskoprávních vztahů – poskytnutím práva k užití autorského díla (fakticky i právně každého stupně projektové dokumentace) totiž nezaniká absolutní právo autora na domáhání se ochrany před významnými zásahy do jeho díla, např. v případě rozporu s původní koncepcí atp.

Z výše uvedených důvodů proto rozhodně doporučujeme vybírat jednoho projektanta pro celý záměr, tedy zásadně pro všechny stupně projektové dokumentace, s výjimkami popsány dále. Projektant by tak měl působit na straně Klienta jako **hlavní tvůrce celkového řešení záměru a hlavní nositel odpovědnosti za správnost, celistvost, úplnost a bezpečnost stavby** provedené podle jím zpracované projektové dokumentace, jakož i **odpovědnosti za proveditelnost stavby** podle projektové dokumentace.

## 2.2 JEDEN TVŮRCE (KATALOGU) TECHNICKÝCH A PROVOZNÍCH STANDARDŮ ZÁMĚRU VČETNĚ POŽADAVKŮ NA BIM

Vzhledem k dlouhodobému horizontu realizace záměru a z toho plynoucích nejasností a nejistot ohledně konkrétního charakteru, účelu využití i s tím spojené nejasnosti/nejistoty ohledně konkrétní podoby jednotlivých budoucích stavebních objektů by mělo být další rolí projektanta **vytvoření a průběžná aktualizace katalogu technických a provozních standardů záměru, které budou závazné pro všechny v budoucnu realizované stavební objekty**. Míra podrobnosti zpracování těchto standardů je k diskuzi – od standardizace základních požadavků na stavební/provozní řešení až po podrobnou standardizaci místností (tzv. knihy místností), vybraných prvků či konstrukčních detailů.

Současně s ohledem na čím dál větší potřebu racionalizace, automatizace a hospodárné i efektivní správy a provozu budoucích objektů by měl budoucí projektant **vytvořit závazné požadavky a standardy BIMu** (Building Information Modeling/Management) pro potřeby zejména provozní fáze záměru.

Podstatné je, že úlohou projektanta není jenom příslušné standardy vytvořit, ale také je průběžně aktualizovat a inovovat s ohledem na technický a technologický vývoj, požadavky legislativy či závazných technických norem, jakož i aktuální potřeby Klienta.

Díky vytvořeným a průběžně aktualizovaným standardům pak lze pro jednotlivé stavební objekty uvažovat také s různými metodami/způsoby realizace samotných staveb a dle zvolené metody po projektantovi požadovat různé stupně projektové dokumentace. Kromě **tradiční metody tzv. generálního dodavatelství**, kdy zhotovitel stavbu realizuje podle detailní (prováděcí) projektové dokumentace poskytnuté investorem, se v praxi lze setkat také s použitím **metody Design-Build**, která na zhotovitele stavby přenáší i odpovědnost za zpracování podrobnější (prováděcí) projektové dokumentace. To může mít pro Klienta v některých případech výhody nejen časové, ale i ekonomické, zejména tehdy, kdy nebude jediným konečným uživatelem stavebních objektů.

Podle zvolené metody realizace konkrétního stavebního objektu by pak Klient dal projektantovi pokyn ke zpracování prováděcí projektové dokumentace a výkazu výměr (v případě tradiční, generální metody realizace), nebo ke zpracování dokumentace pro výběr zhotovitele formou tzv. požadavků investora na výkon a/nebo funkci v případě Design-Build metody. Díky vytvořeným a průběžně udržovaným standardům záměru pak bude práce i s takto relativně odlišnými druhy projektové dokumentace podstatně snazší.

### 3 NABÍDKA SLUŽEB

Naše nabídka zahrnuje následující činnosti spojené s úvodní fází přípravy záměru.

<b>Činnost</b>	<b>Popis činnosti</b>	<b>Odměna v Kč bez DPH (druh odměny)</b>
<b>Příprava pro tržní konzultace (PTK)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• podrobné seznámení se s problematikou</li><li>• zpracování písemného materiálu pro účastníky PTK zahrnující zejména<ul style="list-style-type: none"><li>○ základní představení projektu</li><li>○ očekávání a cíle Klienta</li><li>○ základní koncepce spolupráce s projektantem</li><li>○ vybrané otázky k projednání s účastníky</li></ul></li><li>• zpracování prezentace pro účastníky</li><li>• zpracování on-line dotazníku pro účastníky</li></ul>	40.000 (paušální)
<b>Projednání s dodavateli</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• skupinové představení formou videokonference (max. 2 hodiny)</li><li>• individuální projednání s jednotlivými dodavateli dle potřeby</li><li>• vypořádání dotazů/podnětů účastníků</li></ul>	2.500 (hodinová)
<b>Shrnutí a doporučení</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• zpracování závěrečného shrnutí průběhu PTK a doporučení dalšího postupu</li></ul>	10.000 (paušální)