

Všeobecné podmínky Zhotovitele ke Smlouvě o dílo

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Tyto VOP upravují vztahy a vzájemná práva a povinnosti Zhotovitele a Objednatele v rámci plnění Smlouvy.
2. Pojmy, které nejsou definovány přímo ve Smlouvě, mají ve Smlouvě a VOP a jejich přílohách význam uvedený v článku II. VOP.

II. VYMEZENÍ POJMŮ

Zhotovitel znamená společnost KOGAA studio s.r.o., IČ: 04222750, se sídlem Bratislavská 206/21, Zábřovice, 602 00 Brno.

Objednatel znamená smluvní stranu označenou jako Objednatel ve Smlouvě.

Smluvní strany znamená Zhotovitele a Objednatele.

Ověřená emailová adresa má význam vymezený ve Smlouvě

Smlouva znamená smlouvu o dílo uzavřenou mezi Zhotovitelem a Objednatelem ve znění případných dodatků a změn, včetně Zakázkového listu a VOP.

Dílo má význam vymezený ve Smlouvě.

Zakázkový list má význam vymezený ve Smlouvě

Smluvní dokumentace znamená obecné označení pro jakýkoliv z následujících dokumentů nebo jejich celek – Smlouva, VOP, Zakázkový list.

VOP znamená tyto všeobecné obchodní podmínky ke Smlouvě.

SSA znamená Standard služeb architekta ve verzi 2017 dostupný na <https://www.cka.cz/cs/cka/kontakty/pracovni-skupiny/ps-honorare/2017-standard-sluzeb-architekta/2017-standard-sluzeb-architekta.pdf>.

Přehled SSA znamená tabulku s přehledem jednotlivých fází dle SSA, která tvoří součást těchto VOP.

Autorský dozor znamená dohled Zhotovitele nad dodržováním standardu budov realizovaných na základě Díla, jejich architektonické úrovně, kvality urbanismu a dalších podstatných vlastností Díla.

III. ROZSAH A CENA DÍLA, PLATEBNÍ PODMÍNKY

1. Rozsah Díla je zásadně vymezen v částech „Fáze služby“ a „ROZPIS“ Zakázkového listu.
2. Pokud je rozsah Díla blíže specifikován v Zakázkovém listu číselným označením, odkazuje takové číselné označení na Přehled SSA.
3. Pojmy uvedené v Zakázkovém listu a v Přehledu SSA mají význam stanovený v SSA.
4. Uvádí-li Zakázkový list u některé části Díla možnost změny rozsahu Díla na základě skutečností zjištěných v průběhu provádění Díla Zhotovitelem, nebo na základě pozdějších požadavků Objednatele, či vyplývajících z činnosti dotčených orgánů státní správy (vícepráce) může se rozsah Díla o takové vícepráce změnit na základě odsouhlasení víceprací Objednatelem. Za odsouhlasené vícepráce se považují vícepráce odsouhlasené Objednatelem prostřednictvím Ověřené emailové adresy.
5. Cena Díla, nebo způsob jejího výpočtu je stanoven v Zakázkovém listu.
6. Uvádí-li Zakázkový list u některé části Díla, že bude účtována dle stráveného času, nebo dle skutečné vzdálenosti, je rozsah takové části Díla roven Zhotovitelem vykázanému přehledu hodin, nebo kilometrů a cena je stanovena v hodinové sazbě, nebo náhradě cestovních výdajů ve výši za každou započatou hodinu, či kilometr dle Zakázkového listu.
7. Součástí Díla zásadně nejsou práce neuvedené ve Smlouvě nebo v Zakázkovém listu a práce a služby uvedené v části „Služby a náklady nezahrnuté v tomto zakázkovém listě“ Zakázkového listu. Má-li Zhotovitel dodat dle požadavku Objednatele práci, která je uvedena v části „Služby a náklady nezahrnuté v tomto zakázkovém listě“ Zakázkového listu, je povinen na skutečnost předem upozornit Objednatele a navrhnout mu dodatek ke Smlouvě zahrnující vícepráce a jejich cenu.
8. Pro případné podmiňující a vyvolané investice a/nebo požadavky Objednatele překračující rozsah Díla dle Smlouvy, bude mezi Zhotovitelem a Objednatelem sjednána a uzavřena samostatná smlouva, příp. dodatek Smlouvy.
9. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je den, na který připadá skutečnost uvedená k příslušnému plnění v části „Harmonogram záloh a plateb“ Zakázkového listu.
10. Daňové doklady – faktury vystavené Zhotovitelem budou mít náležitosti daňového dokladu dle právní úpravy platné a účinné v den vystavení daňového dokladu a splatnost bude 30 dnů ode dne vystavení. Ke každé platbě bude účtováno DPH dle platných právních předpisů.
11. Jakákoliv platba dle této Smlouvy se má za uhrazenou dne jejího připsání na bankovní účet příjemce platby.

IV. TERMÍNY, ZPŮSOB PROVEDENÍ DÍLA A PŘEDÁNÍ DÍLA

1. Zhotovitel bude při provádění Díla postupovat v souladu s příslušnými technickými normami v rozsahu, v jakém dopadají na provádění Díla.
2. Zhotovitel je povinen při provádění Díla dodržovat obecně závazné právní předpisy dopadající na jeho činnost při provádění Díla, a to ve znění platném a účinném v době zahájení provádění Díla.
3. Pro povinnost provést Dílo řádně a včas je pro Zhotovitele závazný harmonogram sjednaný v Zakázkovém listě.
4. Zhotovitel Dílo a jeho jednotlivé části provádí dle postupně, dle harmonogramu sjednaného v Zakázkovém listě, není-li mezi Smluvními stranami sjednáno jinak, nebo není-li změna v harmonogramu vynucena vnějšími okolnostmi (např. požadavky dotčených orgánů státní správy, provozními podmínkami Zhotovitele a jeho subdodavatelů apod.).
5. Zhotovitel je povinen provádět Dílo v souladu s pokyny Objednatele. Zhotovitel upozorní Objednatele na nevhodnost jeho pokynu a Zhotovitel není povinen dále provádět Dílo, dokud Objednatel nevhodný pokyn nenapraví. Stejně platí pro nevhodné podklady a věci potřebné k provedení Díla, pokud jsou Zhotoviteli dodány Objednatelem. Po dobu do odstranění nevhodného pokynu, podkladu, či věci není a nemůže být Zhotovitel v prodlení s plněním svých smluvních povinností dle Smlouvy.
6. V průběhu provádění Díla budou probíhat kontrolní dny za účasti zástupců Zhotovitele a Objednatele, na kterých bude konzultováno provádění Díla, jeho průběh a okolnosti nastalé v průběhu provádění Díla mající na jeho provádění vliv. Kontrolní dny probíhají v kanceláři Zhotovitele, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. K účasti na kontrolním dnu vyzve Zhotovitel Objednatele alespoň 5 pracovních dnů předem. Neúčast zástupců Objednatele na kontrolním dnu jde k tíži Objednatele, není-li neúčast způsobena objektivními okolnostmi např. nepředvídanou dopravní situací, nemocí apod. V takovém případě stanoví Zhotovitel náhradní termín kontrolního dne v nejbližším možném termínu. Neúčast, či prodlení s účastí Objednatele na kontrolních dnech vylučuje prodlení Zhotovitele s plněním jeho povinností dle Smlouvy a nejde k tíži Zhotovitele.
7. Termíny k provedení Díla se mohou měnit rovněž z důvodů vyšší moci, mezi které patří zejména změny ekonomického, politického, finančního a měnového rázu, změna hospodářských poměrů Zhotovitele, nepříznivé klimatické podmínky, výpadky dodávek energie delší než 24 hodin, poplašné zprávy, nemoci a úrazy, či působnost státních opatření přijatých z důvodu pandemie, války, či jiných důvodů. Takové okolnosti vylučují odpovědnosti Zhotovitele za prodlení s provedením Díla.
8. Pokud dojde k zásadním změnám, které ovlivní úpravu podmínek sjednaných Smlouvou pro vytvoření Díla, zejm. v důsledku změny obecně závazných právních předpisů platných na území České republiky anebo dojde-li ke změně požadovaných potřebných stanovisek veřejnoprávních orgánů, budou důsledky takových změn řešeny formou dodatku Smlouvy s tím, že nutnost přijetí těchto změn nebude smluvními stranami pokládána za zavinění některé ze Smluvních stran.
9. Objednatel je povinen k provádění Díla poskytnout Zhotoviteli součinnost, jak je stanovena v Přehledu SSA a v SSA. K poskytnutí součinnosti Zhotovitel Objednatele vyzve a stanoví mu přiměřenou lhůtu. Po dobu prodlení Objednatele s poskytnutím součinnosti není v prodlení Zhotovitel v provádění Díla a doba stanovená Smlouvou k provedení Díla se prodlužuje přiměřeně s ohledem na součinnost, se kterou je Objednatel v prodlení a při zohlednění dopadu prodlení Objednatele na provádění Díla, nejméně však vždy o délku prodlení Objednatele.
10. Opatřuje-li, nebo poskytuje-li Objednatel Zhotoviteli k provádění Díla jakoukoliv věc, odpovídá Objednatel za právní bezvadnost takové věci, zejména za to, že má k takové věci vlastnické, či užívací právo nebo licenci opravňující jej poskytnout věc Zhotoviteli k provedení Díla (včetně zapracování věci do Díla). Objednatel odpovídá Zhotoviteli za škodu vzniklou Zhotoviteli v případě, že třetí osoba bude po Zhotoviteli uplatňovat jakýkoliv nárok v důsledku nedostatku oprávnění Objednatele, či Zhotovitele užít věc k provedení Díla.
11. Objednatel se zavazuje spolupracovat se Zhotovitelem tak, že nejpozději do 5 pracovních dnů od doručení písemného požadavku Zhotovitele se závazně vyjádří ke skutečnostem, případně poskytne podklady, které jsou nezbytné pro pokračování v řádném a včasném provádění díla. V případě požadavku na vyjádření k projektové dokumentaci se Objednatel písemně vyjádří nejpozději do 7 pracovních dnů ode dne jejího doručení. V případě prodlení Objednatele se o takové prodlení prodlužují veškeré lhůty a termíny, kterými je dle smlouvy vázán Zhotovitel.
12. V případě, že kterákoliv ze Smluvních stran zjistí skutečnost, která zakládá důvodné obavy, že se nepodaří vytvořit Dílo podle sjednaných podmínek stanovených touto Smlouvou, zavazují se Smluvní strany ke společnému jednání, a to ve lhůtě do 2 pracovních dnů následujících po dni, v němž některá ze smluvních stran tuto skutečnost zjistila, přičemž na tomto jednání posoudí závažnost situace s ohledem na možnost dodržení stanoveného termínu vydání zmíněného rozhodnutí a dohodnou další postup a výši úhrady za dosud Zhotovitelem provedené a rozpracované práce, to vše ve formě dalšího dodatku k této Smlouvě. Za zavinění ze strany Zhotovitele se nepovažují účinky vyšší moci a nedostatky v zaviněném

neplnění ze strany Objednatele, jakož i plnění povinností vyplývajících pro Zhotovitele z obecně závazných právních předpisů.

13. Pokud Objednatel bude chtít změnit již provedenou část Díla, zavazuje se Zhotovitel tuto změnu respektovat při zohlednění svých provozních podmínek. V takovém případě budou otázky úpravy Díla, změny termínů a úprava ceny upraveny v samostatném dodatku, který bude nedílnou součástí Smlouvy.
14. Dílo, nebo jeho část, je Zhotovitelem řádně a včas provedeno, je-li předáno Objednateli. Dílo, nebo jeho část, se považuje za předané, je-li dokončeno a Zhotovitel umožní Objednateli jeho užití.
15. Podepíší-li si Smluvní strany o předání díla předávací protokol, je Dílo, nebo jeho část, předáno okamžikem podpisu předávacího protokolu.
16. Objednatel je povinen při předání Díla, nebo jeho části, provést kontrolu Díla. Při předání Díla, nebo jeho části, je Objednatel povinen vytknout zjevné vady Díla, a to nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne předání, jinak se má Dílo, či jeho část za převzaté bez výhrad. Pokud se o předání sepisuje předávací protokol, vyznačí Objednatel případné zjištěné výhrady (zjevné vady) nejpozději do předávacího protokolu. Jinak se má Dílo, či jeho část, za převzaté bez výhrad. Případné nedodělky budou uvedeny v předávacím protokolu s udáním termínu jejich odstranění. Skryté vady Díla, či jeho části, musí Objednatel vytknout bez zbytečného odkladu poté, co ji mohl zjistit, nejpozději však do 6 měsíců po odevzdání věci.

V. SMLUVNÍ SANKCE A NÁHRADA ŠKODY

1. V případě, že se Zhotovitel dostane do prodlení s plněním Díla, nebo jeho části, z důvodů výhradně na své straně, Objednatel má právo požadovat po Zhotoviteli smluvní pokutu ve výši 0,05% z ceny části Díla, se kterou je v prodlení za každý započatý den prodlení.
2. V případě, že se Objednatel dostane do prodlení s úhradou ceny Díla, nebo její části z důvodů výhradně na své straně, Zhotovitel má právo požadovat po Objednateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05% z ceny části Díla, s úhradou jejíž ceny je v prodlení za každý započatý den prodlení.
3. V případě podstatného či opakovaného porušení podmínek licence udělené Zhotovitelem Objednateli dle Smlouvy, které nebude napraveno nebo zhojeno ani v přiměřené lhůtě stanovené Zhotovitelem v písemné výzvě doručené Zhotovitelem Objednateli, uhradí Objednatel Zhotoviteli smluvní pokutu ve výši licenčního poplatku.
4. Splatnost smluvní pokuty se stanovuje na 15 dní ode dne doručení písemné výzvy oprávněné smluvní strany povinné smluvní straně.
5. Smluvní strany se dohodly, že celková výše smluvních pokut nepřesáhne 10% celkové ceny Díla.
6. Zhotovitel neodpovídá za jakékoliv přímou, či nepřímou ztrátu, včetně ušlého zisku, poškození dobrého jména společnosti, ztráty úspor, či příjmu, včetně nákladů vynaložených na obnovení ztraceného příjmu, ztrátu úroku a ztrátu dat, vyjma odpovědnosti za škodu do výše sjednané ve Smlouvě.

VI. UKONČENÍ SMLOUVY

1. Zhotovitel je oprávněn od Smlouvy odstoupit s účinky ex nunc a bez sankcí ze strany Objednatele v případě, že Objednatel se dostane do prodlení s úhradou některé části ceny Díla o více než 30 kalendářních dnů a byl předtím ze strany zhotovitele písemně urgován.
2. Objednatel je oprávněn od Smlouvy odstoupit s účinky ex nunc bez sankcí ze v případě, že Zhotovitel je v důsledku vlastního zavinění v prodlení s plněním předmětu díla nebo jeho částí o víc než 30 dnů oproti příslušným termínům dle Smlouvy a byl předtím ze strany Objednatele písemně urgován.
3. Objednatel i Zhotovitel jsou oprávněni od Smlouvy odstoupit s účinky ex nunc bez sankcí ze v případě, že druhá smluvní strana:
 - a) podstatným způsobem porušuje ustanovení Smlouvy; nebo
 - b) nad jměním druhé smluvní strany je vyhlášen konkurs, bylo rozhodnuto o úpadku nebo návrh na zahájení konkursního/insolvenčního řízení je zamítnut pro nedostačující jmění nebo pro nesložení zálohy na náklady spojené se zahájením konkursního řízení/insolvenčního řízení, nebo z podobných důvodů a pokud je druhá smluvní strana podle mínění oprávněné smluvní strany platby, či plnění neschopná nebo předlužená anebo vstupuje do likvidace.
4. Objednatel se v případě odstoupení od této Smlouvy zavazuje uhradit zhotoviteli cenu díla dle rozpracovanosti díla a účelně a prokazatelně vynaložené náklady.
5. Odstoupení od této Smlouvy nabyvá právního účinku dnem písemného doručení oznámení o odstoupení od této Smlouvy druhé smluvní straně. V případě, že dojde k odstoupení od této Smlouvy, zůstává vlastníkem uhrazené části díla Objednatel.
6. Odstoupením od této Smlouvy nejsou dotčena relevantní ustanovení Smlouvy o vlastnictví díla, cenových, sankčních a licenčních ujednáních (autorská práva), ustanovení o náhradě škody.

Tyto VOP nabývají platnosti a účinnosti dnem 1. 1. 2023

KOGAA studio s.r.o., IČ: 04222750



STANDARD

SLUŽEB

ARCHITEKTA



ČESKÁ KOMORA ARCHITEKTŮ

Standard služeb architekta a jeho dokumentace pro navrhování staveb

řeší i navazující terénní úpravy
a zařízení

- 2 Úvod
- 3 Projektční podklady
- 4 Fáze služby 1. Příprava projektu
- 6 Fáze služby 2. Návrh stavby
- 8 Fáze služby 3. Projekt pro umístění stavby
- 10 Fáze služby 4. Projekt pro povolení stavby
- 12 Fáze služby 5. Projekt pro provádění stavby
- 14 Fáze služby 6. Soupis prací a dodávek
- 16 Fáze služby 7. Autorský dozor

Úvod

Česká komora architektů vydává standardy služeb jako metodický nástroj pro ustanovení vztahů mezi architektem a klientem v projektční praxi. Standardy by měly pomoci jak architektům, tak i klientům stanovit dobré podmínky spolupráce. Služby se člení do základních tří kapitol: služby standardní, nadstandardní a obstarávací. Mezi služby standardní patří ten nejnepříjemnější základ práce architekta tak, aby stavba mohla být zdárně postavena. Služby nadstandardní představují poměrně širokou škálu úkonů od modelu přes vizualizace až po marketingovou dokumentaci a mnohé další podklady. Je na každém architektovi, aby z nastavených možností do své nabídky vybral, co jeho služby obsahují a co již nikoli. Smyslem soupisu Standardů služeb architekta je nejen rozdělení služeb do kapitol, ale i jejich vlastní jmenování, aby si architekt i klient dopředu navzájem určili, co má budoucí práce obsahovat, resp. jaké plnění má klient od architekta za stanovenou smluvní cenu očekávat. Samostatnou kapitolou je činnost obstarávací (nazývaná neoficiálně inženýring). V této kapitole jde o obstarání veškerých vyjádření a stanovisek státní správy a samosprávy, k projektové dokumentaci a obstarání povolení stavby, at už se jedná o územní souhlas, územní rozhodnutí, stavební povolení či jiné rozhodnutí ve správním řízení. Postupem času se tato činnost stává více a více komplikovanou a je jasné, aby si architekt s klientem předem pečlivě domohl, jak bude celý proces probíhat a kdo co a jak zajistí. Neoddělitelnou součástí soupisu jednotlivých fází služeb je i popis nutné soudcnosti klienta, která je základem především v procesu povolování staveb.

Pro zdárné zpracování projektu jsou nutné kvalitní podklady. Úkolem architekta je podle druhu zakázky stanovit, které podklady jsou potřeba a v jakém rozsahu. Z hlediska smluvního plnění bývají projektní podklady obvykle vymezeny zvlášť od vlastního navrhování a projektování staveb.

Předpokládáme využití Standardů služeb architekta zejména při formulaci obsahu smluvních vztahů. Následující text vychází z předpokladu, že se naplní všechny fáze projektu postupně od začátku. Zejména u menších staveb, v budoucnosti možná i u větších, bude docházet ke sloučení fází územního řízení a stavebního povolení do jednoho sloučeného řízení. V tomto případě se obsahové vychází z podrobnosti vyšší úrovně, tj. stavebního povolení se přihlídnutí k požadavkům územního řízení. Pro projektční praxi je zásadní vydání prováděcího předpisu ke stavebnímu zákonu, vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění vyhl. č. 62/2013 Sb. (dále „Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb“), který určuje povinný obsah a rozsah projektové dokumentace pro veškeré stavby vyžadující úřední povolení a pravidla pro provádění dokumentaci staveb financovaných z veřejných rozpočtů. Pokud by z nějakého důvodu došlo k případu, že architekt začíná práci někde uprostřed procesu, například ve fázi územního rozhodnutí, musí si především zajistit autorská práva k předělanému dílu a výhodnosti veškeré předchozí práce, zda nic nechybí.

Standardy služeb architekta navazují na program Kalkulačka, který nabízí on-line možnost vypočítat individuální cenovou nabídku (honorář) za vypracování autorizované stavební projektové nebo územně plánovací dokumentace. K vypočtené časové náročnosti si projektční kanceláře v rámci volné hospodářské soutěže stanoví vlastní hodinovou sazbu, kterou se násobí kalkulačkou vypočtená časová náročnost investorem požadovaných prací.

Práce na větších projektech je vždy prací týmovou. Standard práce architekta předpokládá, že architekt bude vedoucím projektu a bude spolupracovat s dalšími architekty a inženýry na zdárném návrhu stavby a provedení díla. Standard práce architekta je z hlediska plnění v souladu se Standardy služeb vydanými ČKAAT.

Projekční podklady

Na začátku veškerých prací jsou zapotřebí dobré podklady. Bez nich nelze zpracovat kvalitní návrh. Ideálně je, když jsou podklady kompletní již na úpiném začátku. Je však možné některé doplnit až v průběhu práce na návrhu. Na velmi rozlehlém pozemku se například hydrogeologický průzkum provede až poté, co se dím v návrhu již hmotově usadí. Bývá zvykem, že projekční podklady zajišťují specializované firmy. Architekt by si na začátku práce měl a klientem podle typu zakázky vyjasnit, které podklady budou k návrhu potřeba. Architekt by měl klientovi také sdělit požadavky a rozsah jednotlivých bodů a při vyhotovení zkontrolovat úplnost podkladů. Pokud projekční podklady objednáva přímo architekt, je vhodné, aby si předem stanovil výši koordinací přírůžky za jejich obstarání. Zejména u zaměření pozemku jsou vhodné podklady digitální ve vektorových formátech pro snazší využití ve fázi návrhu stavby.

Mezi projekční podklady patří zejména:

- geometrický plán,
- zaměření pozemku (polohopis a výškopis) včetně údajů od správce a majitelů technických sítí;
- zaměření výšek okolních budov a podstatných bodů v území,
- zaměření budov (v případě stavebních úprav),
- inženýrsko-geologický průzkum,
- hydrogeologický průzkum,
- pedologický a radonový průzkum,
- průzkum bludných proudů,
- biologický a dendrologický průzkum,
- krajinný průzkum,
- mapa záplavových území (vymezení hladiny Q20 a Q100),
- archeologický průzkum,
- fotodokumentace,
- pasportizace okolních staveb,
- dopravní průzkum (měření dopravní zátěže v území),
- měření hluku,
- stavebně technický průzkum,
- stavebně historický průzkum,
- meteorologické údaje,
- archivní materiály a rešerše.

1. Příprava projektu

V počáteční fázi se tříbí a upřesňují základní představy a očekávání o budoucím návrhu stavby. Obecně nejen v projekci platí, že dobré zadání bývá poiovina úspěchu. Architekt by měl klientovi pomoci ujasnit si záměr a účel stavby. Měl by dohlednout možné souvislosti chystané stavby v území a předběžně ověřit její vhodnost. Méně zkušným stavebníkům by měl architekt pomoci předběžně vyhodnotit ekonomiku stavby a posoudit environmentální souvislosti. Výsledkem přípravy projektu by měl být podrobný stavební program včetně stanovení standardů stavby. Již při prvotních úvahách je zapotřebí předběžně stanovit například energetickou náročnost stavebního záměru, která se zásadně předurčí již v prvotních skicích, protože v pozdějších fázích projektování, kdy je stavba umísťována, již nelze měnit tvar domu. Stejně tak je užitečné předem stanovit potřebných průzkumů a úroveň její technické vybavenosti. V této fázi je též vhodné předběžně určit nutnost potřebných průzkumů a rozboru, případně dalších ověřovacích specializovaných studií nebo expertiz. Zejména u větších a složitějších staveb je vhodné smluvně oddělit zadání projektu od dalších fází, protože teprve při definici zadání se jednoznačně určí náročnost dalších projekčních prací, na jejichž podkladě lze lépe stanovit smluvní podmínky mezi architektem a klientem. Dokumentace se obvykle předává 3x v tištěné podobě (formát A4) a digitálně ve formátu pdf.

Služby architekta

Smluvní plnění fáze 1. příprava projektu zpravidla obsahuje činnost:

- a) standardní
 - zhodnocení vstupních údajů,
 - soupis identifikačních údajů,
 - posouzení záměru klienta,
 - doporučení pro stavební program a zadání projektu (investiční záměr),
 - předběžná analýza území stavby (prohlídka předpokládaného staveniště, zjištění regulačních podmínek území, ověření souladu záměru s platnou územně plánovací dokumentací),
 - zhodnocení ekonomických a ekologických parametrů zadání,
 - specifikace potřebných projekčních podkladů,
 - specifikace předpokládaných projektových prací (předpokládané fáze služeb, profesní zaostoupení);

b) nadstandardní

- sestavení investičního záměru (stavební program, způsob využití, velikost, kapacity, provozní vazby, počty stavebních objektů, životnost stavby, harmonogram stavby a projektu),
- marketingový plán,
- studie proveditelnosti,

Soubornost klienta

Ke zdárnému výkonu služby je nutná soubornost klienta zejména v těchto oblastech:

- předání dostupných podkladů,
- zajištění přístupu na pozemek (resp. stavbu),
- předání plně moci ke zjišťování potřebných údajů a zastupování investora,
- vyjasnění a upřesnění záměru,
- stanovení předpokládaných investičních nákladů,
- účast na předběžných jednáních na úřadech.

- finanční a ekonomická analýza (stavby a jejího následného provozu), posouzení záměru podle kritérií trvalé udržitelnosti staveb,
- zajištění potřebných podkladů (viz str. 3),
- informace o dotčených pozemcích KN;

c) obstarávací

- vyřízení žádosti o územně plánovací informaci (podmínky pro využívání území, umístění stavby, ochranná pásma, stavební uzávěra),
- zjištění kapacitních možností a nároků na technickou a dopravní infrastrukturu (energie, voda, kanalizace, dopravní síť apod.),
- předjednání záměru u zásadních DOPS¹, na stavebním úřadě a s architektem města (resp. obce nebo urbanistických komisí).

Fáze služby

2.

Návrh stavby

Vypracování návrhu stavby (studie) je prvním graficky zlázněným prostorovým vyjádřením záměru stavebníka. Dává mu konkrétní představu o koncepci řešení záměru (např. urbanistické, architektonické, dispoziční, provozní, konstrukční, technické, technologické, interiérové a materiálové). Z návrhu by mělo být jasné, jak je záměr zaasazen do území, jaká je jeho hmota, vnitřní uspořádání, fasády a základní materiály. Jedná se o zásadní kreativní práci architekta, která je na začátku celého procesu navrhování stavby a zásadně předurčuje výslednou stavbu. Kvalitní stavba vždy vyžaduje souvůli práci architekta od konceptu k detailu, protože v návrhu stavby zůstávají detaily pouze naznačené. Návrh stavby zároveň ukazuje ekonomické a časové limity budoucí výstavby. Dalším hlavním úelem návrhu stavby je pomoci klientovi ve strategickém rozhodování a ověřování vhodnosti stavebního záměru v řešeném území. Návrh stavby je také možné již využít k předběžným konzultacím s dotčenými orgány a dalšími institucemi.

Dokumentace se obvykle předává 3x v tištěné podobě (formát A4 až A2) a digitálně ve formátu pdf.

Služby architektka

Smluvní plnění fáze 2. návrh stavby
zpravidla obsahuje činnost:

- a) standardní
- prověření a analýza přípravy projektu (fáze 1) a projekčních podkladů (viz str. 3),
 - upřesnění cílových představ klienta,
 - zpracování konceptu a skic,
 - určení základního materiálového řešení,
 - zpracování dokumentace návrhu stavby (zpráva, situace, půdorysy, řezy, pohledy)²,
 - zapojení speciálních profesí (např. statika, technologie, energetika) včetně jejich koordinace,
 - předběžný rozpočet podle m² a m³.

b) nadstandardní

- zpracování variant řešení a jejich vyhodnocení,
- podrobný návrh terénních a vegetačních úprav,
- odborné studie a rozbor (denní osvětlení, akustické studie, likvidace odpadů),
- vizualizace a animace,
- fyzický model,
- podrobný rozpočet stavebních a provozních nákladů stavby,
- zásady řešení energeticky úsporného návrhu stavby,
- příprava údajů pro posuzování vlivu stavby na životní prostředí,
- příprava údajů pro certifikaci stavby,

1 Podle § 21 SZ a § 2 vyhlášky č. 509/2006 Sb. ve znění vyhlášky č. 63/2013 Sb.

2 Zejména územní plánování, životní prostředí a památková péče.

Součinnost klienta

Ke zdárnému výkonu služby je nutná součinnost klienta zejména v těchto oblastech:

- upřesnění cílových představ, stanovení technických požadavků na stavbu (např. energetická náročnost stavby, preferovaný způsob vytápění, odběr energií, standard stavby apod.)³,
- konzultace konceptu a jeho odsouhlasení,
- předání plné moci ke zjišťování potřebných údajů a zaštopování investora,
- upřesnění předpokládaných investičních nákladů,
- účast na předběžných jednáních na úřadech.

3. Projekt pro umístění stavby

Projekt pro umístění stavby vychází z odesouhlasené dokumentace návrhu stavby a poskytuje dostatečné informace o konkrétním umístění stavby v dané lokalitě, o souladu s územní plánovací dokumentací a dává přehled o zabezpečení veřejných zájmů v daném území. Z dokumentace jednoznačně vyplývá položení a výškové umístění stavby, vazby na okolní zástavbu. Projekt pro umístění stavby (resp. dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby) též stanoví koncepci napojení stavby na dopravní a technickou infrastrukturu lokality a charakterizuje majetkoprávní vztahy budoucí výstavby. Na základě této dokumentace stavební úřad vydává územní rozhodnutí o umístění stavby, o změně využití území, o změně vlivu užívání stavby na území. Je možné rozpracovat i společnou dokumentaci pro vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Projektová dokumentace musí vždy ve strukturní části obsahovat části A až E podle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, s tím, že rozsah a obsah jednotlivých částí se přizpůsobuje druhu a významu stavby, jejmu umístění, stavebně technickému provedení, účelu využití, vlivu na životní prostředí a době trvání stavby.

Dokumentace se obvykle předává 7x v tištěné podobě (formát A4) a digitálně ve formátu pdf.

Služby architektů

Smluvní plnění fáze 3. dokumentace k územnímu řízení zpravidla obsahuje činnost:

- a) standardní
 - stanovení podmínek pro dodržení souladu s částmi 1 a 2,
 - kontrola projekčních podkladů (viz str. 3)⁵,
 - upřesnění cílových představ klienta s ohledem na předchozí fáze,
 - vypracování dokumentace pro územní řízení podle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb (zprávy, situace, půdorysy, řezy, pohledy)⁶, včetně koncepční koordinace všech profesí,
 - zapracování připomínek veřejnoprávních orgánů a organizací, které se vylučují k dokumentaci pro územní řízení;
- b) nadstandardní
 - zpracování variant řešení a jejich vyhodnocení,
 - zapracování dodatečných a změnových požadavků klienta,
 - podrobný návrh veřejných a vegetačních úprav,
 - dokumentace EIA,
 - odborné studie a rozborů (denní osvětlení, akustické studie, likvidace odpadů),
 - upřesnění návrhu interiéru,

- marketingová dokumentace,
 - studie proveditelnosti;
- c) obstarávací
- předjednání dokumentace u zásadních DOSS na stavebním úřadě a s architektem města (resp. obce nebo urbanistických komisí).

3 Zejména otázka umístění stavby a jejího působení na okolí bude nejdůležitějším předmětem posouzení v dalších fázích, proto se nepodílí na zjednotěném souhrnném posouzení.

4 Přestože se definice zařízení budov objeví až v pozdějších fázích, je vhodné, aby se architekt předem klienta ptal, jaké např. preference sňžení, protože to má vliv na návrh stavby stejně jako na způsob výdopu. Zcela zásadní je sdělení požadavků na akustiku, protože pokud nejsou do prvních fází a nejdříve úspěšně „nacoubat“ později.

Součinnost klienta

Ke zdárnému výkonu služby je nutná součinnost klienta zejména v těchto oblastech:

- zajištění přístupu na pozemky a dotčené stavby,
- upřesnění cílových představ, stanovení technických požadavků na stavbu (např. energetická náročnost stavby, preferovaný způsob vytápění, odber energií, standard stavby apod.),
- konzultace konceptu a jeho odsouhlasení,
- předání plné moci ke zjišťování potřebných údajů a zastupování investora,
- upřesnění předpokládaných investičních nákladů,
- účast na jednáních u veřejnoprávních orgánů a organizací⁷,
- jednání s účastníky územního řízení⁸,
- úhrada správních poplatků.

4. Projekt pro povolení stavby

Hlavním účelem projektu pro povolení stavby je dostatečně definování stavby tak, aby stavební úřad mohl posoudit soulad s vydaným územním rozhodnutím, a obecnými technickými požadavky a s veřejným zájmem v dané lokalitě reprezentovaným mimo jiné závaznými stanovisky DOSS. Na základě projektu pro stavební povolení (resp. dokumentace ke stavebnímu povolení) vydává stavební úřad stavební povolení. Projektová dokumentace musí vyhovět ustanovením stavebního zákona a ostatním zvláštním předpisům, např. požární ochrany, civilní ochrany apod. Projektová dokumentace pro vydání stavebního povolení musí vždy poskytovat jednoznačnou urbanistickou, architektonickou, konstruktivní, dispozitivní, možná zpečetit odhad nákladů stavby, způsob provedení a časové možnosti budoucí výstavby. Projektová dokumentace pro obhájení je zpracována jako projekt pro povolení stavby, priměrně charakteru, funkci a velikosti stavby. Projektová dokumentace musí vždy ve struktuře projektu obsahovat části A až E podle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, s tím, že rozsah a obsah jednotlivých částí se přizpůsobuje druhu a významu stavby, jejímu umístění, stavebně technickému provedení, účelu využití, vlivu na životní prostředí a době trvání stavby. U drobných staveb je možné zpracovat „jednostupňovou“ dokumentaci v podrobnosti až do úrovně dokumentace pro provádění stavby.

Služby architektů

Z hlediska smluvního plnění fáze 4, dokumentace ke stavebnímu povolení zpravidla obsahuje činnost:

- a) standardní
 - stanovení podmínek pro dořízení souladu s částí 3,
 - kontrola projekčních podkladů
 - upřesnění cílových představ klienta s ohledem na předchozí fáze,
 - zhodnocení územního rozhodnutí a jeho podmínek,
 - vypracování dokumentace pro stavební povolení podle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb (zprávy, situace, půdorysy, řezy, pohledy, terénní a vegetační úpravy); včetně koncepcí koordinace všech profesí,
 - zapracování připomínek veřejnoprávních orgánů a organizací, které se vyjadřují k dokumentaci pro stavební povolení;
- b) nadstandardní
 - zpracování variant řešení a jejich vyhodnocení,
 - zapracování dodatečných a změnových požadavků klienta,
 - zapracování úprav dokumentace po případném odvolacím řízení,

Součinnost klienta

Ke zdárnému výkonu služby je nutná součinnost klienta zejména v těchto oblastech:

- zajištění přístupu na pozemky a dotčené stavby,
- upřesnění cílových představ, upřesnění technických požadavků na stavbu (např. energetická náročnost stavby, preferovaný způsob vytápění, odběr energií, standard stavby apod.)¹⁵,
- konzultace konceptu dokumentace a jeho odsouhlasení,
- předání plné moci ke zjišťování potřebných údajů a zastupování investora,
- upřesnění předpokládaných investičních nákladů, účast na jednáních u veřejnoprávních orgánů a organizací¹⁶,
- jednání s účastníky stavebního řízení¹⁷,
- vykládky k připomínkám účastníků řízení a DOSS,
- úhrada správních poplatků.

- vizualizace a animace,
- fyzický model,
- rozpočet stavebních a provozních nákladů stavby,
- příprava údajů pro posuzování vlivu stavby na životní prostředí,
- příprava údajů pro certifikaci stavby, marketingová dokumentace,
- studie proveditelnosti,
- zapracování úprav dokumentace po případném odvolacím řízení;

c) obstarávácí

- obstarání dokladů a stanovisek veřejnoprávních orgánů a organizací potřebných pro vydání územního řízení (DOSS),
- zajištění vyjádření účastníků řízení,
- zajištění vyvěšení informací o zahájení územního řízení na pozemku,
- jednání o podmínkách o výmět ze zemědělského půdního fondu,
- účast při jednáních v územním řízení,
- obstarání územního rozhodnutí včetně dalších se stavbou souvisejících rozhodnutí (např. kácení stromů, vodoprávní rozhodnutí, připojení na komunikaci, územní souhlas),
- účast a spolupráce při odvolání proti vydanému územnímu rozhodnutí¹⁸.

5. Zejména je nutné ověřit výškové a polohové uspořádání, které se vydaním rozhodnutí o umístění stavby slučuje.
6. Obsah a rozsah dokumentace je stanoven prováděcím předpisem ke stavebnímu zákonu – vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb. Dokumentace pro stavební řízení je vypracována v rámci veřejného stavebního řízení pro územní řízení (§ 158 SZ) a od projektanta vyžaduje autorizaci ČKA nebo ČKAIT. Dokumentace obsahuje architektonicko-stavební část a projekty profesí stavebního povolení. Územním řízením se řeší umístění stavby, proto je nutné řešit zejména územní vztahy stavby k okolí včetně infrastruktury.
7. Případně odvolání může zdžít projekt stavby i o mnoho let a pro architektů znamená další náklady, proto je užitečné si s klientem předem vyjasnit, jak se bude v případě odvolání postupovat.
8. Přestože se definice zařízení budov objeví až v územním rozhodnutí, je důležité, aby se architekt předem klienta sít, že pokud bude stavební úřad, protože to má vliv na návrh stavby stejně jako způsob vytápění. Zelela zásadní je otázka energetické náročnosti stavby, která se propisuje do prvních skic a nejdé jí úspěšně „narubovat“ později.
9. Při posuzování dokumentace se řeší mimo jiné kapacitní potřeby nájemce. Úpravy je zapotřebí obhodit jednání mezi klientem a poskytovatelem mádlí.
10. Zejména v jednání se sousedy je role klienta obtížně zastupitelná.

5. Projekt pro provádění stavby

Fáze Projektu pro provádění stavby vychází ze schválené projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení. U staveb technické infrastruktury nevyžadující stavební povolení ani ohlášení se vylohuje z dokumentace pro vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu. Dokumentace je prohloubena a rozšířena do té míry, že jednoznačně definuje základní požadavky na kvalitu stavby (standard, kvalita materiálů a provedení). Projekt pro provádění stavby se zpracovává samostatně pro jednotlivé pozemní a inženýrské objekty a pro technologická zařízení. Projekt pro provádění stavby se zpracovává v podrobnostech umožňujících vypracovat soupis stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr. Projekt pro provádění stavby je podkladem pro realizační dokumentaci zhotovitele stavby, tzn. výrobní a dílenskou dokumentaci.

Na jejím základě je možné zpracovat soupis prací a dodávek a stavbu jednoznačně ocenit, vybrat zhotovitele stavby a uzavřít s ním smlouvu o dílo. Fáze č. 5 obsahuje též technické charakteristiky, popisky a podmínky provádění stavebních prací.

Projekt pro provádění stavby u staveb financovaných z veřejných zdrojů musí být zpracovaný tak, aby také splňoval požadavky zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů. Výkresy podrobností (detailů) zobrazují pro dodavatele závazné nebo tvarově složitě konstruované prvky, na které klade projektant zvláštní požadavky a které je nutné při provádění stavby respektovat. Projekt pro provádění stavby musí vždy ve struktuře projektu obsahovat část: A až E podle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, a tím, že rozsaná obsah jednotlivých částí bude přizpůsoben druhu a významu stavby, jejím umístění, stavebně technickému provedení, účelu využití, životnosti stavby a době trvání stavby. U drobných staveb je možné zpracovat „jednostupňovou“ dokumentaci v podrobnosti až do úrovně dokumentace pro provádění stavby. Nemárodné stavby mohou být po dohodě mezi klientem, projektantem a dodavatelem stavby realizovány podle Projektu pro provádění stavby bez dalších montážních a dílenských výkresů.

Služby architekta

Z hlediska smluvního plnění fáze 5. dokumentace pro provádění stavby zpravidla obsahuje činnost:

- a) standardní
 - a jeho podmínek
 - vypracování dokumentace pro provádění stavby podle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb (architektonicko-stavební část a dokumentace technických a technologických částí stavby) včetně konceptní koordinace všech profesí,
 - v případě stavebních úprav vypracování dokumentace pro odstranění stavby včetně bouracích prací,
 - definice veskerých materiálů a povrchů na základě vzorků a jejich odsouhlasení klientem (např. podlahy, střešní krytina, obkladačky, nátery konstrukcí a výrobků atd.),

Součinnost klienta

Ke zdárnému výkonu služby je nutná součinnost Klienta zejména v těchto oblastech:

- účast na koordináčních jednáních,
- odsouhlasení navrženého technického řešení stavby,
- odsouhlasení výběru koncových prvků a zařízení,
- odsouhlasení výběru materiálů a povrchových úprav,
- odsouhlasení užitných vlastností materiálů a prvků.

- podrobný návrh terénních a vegetačních úprav,
- dokumentace EIA,
- odborné studie a rozborů (denní osvětlení, akustické studie, likvidace odpadů),
- dopravně inženýrská opatření,
- protokol o určení vnějších vlivů,
- upřesnění návrhu interiéru – projekt souborného řešení interiéru a komunikační grafiky, info-designu, studie interiéru, vlnky, znaky, logo, světelné efekty, výtvarná díla,
- projekt souborného řešení akustiky,
- komplexní hodnocení budovy,
- speciální koordinační výkresy profesí
- vypracování předběžných stavebně technických specifikací (tabulky),
- vypracování výkazu výměr,
- podrobný rozpočet stavebních a provozních nákladů stavby,
- organizace předběžné poptávky na stavbu a její zařízení,
- zpracování speciální dokumentace pro technologická zařízení,
- doplňování dokumentace nad rámec vyhlášky¹¹ podle výsledků případného odvolacího řízení,
- vizualizace a animace,
- příprava údajů pro posouzení vlivu stavby na životní prostředí,
- příprava údajů pro certifikaci stavby, marketingová (obchodní a reklamní) dokumentace
- studie proveditelnosti,
- zpracování úprav dokumentace při případném odvolacím řízení;

c) obstarávací

- obstarání dokladů a stanovisek veřejnoprávních orgánů a organizací potřebných pro vydání stavebního povolení (DOSS),
- zajištění vyjádření účastníků řízení, jednání o podmínkách o výnětí ze zemědělského půdního fondu, účast při jednáních ve stavebním řízení,
- obstarání stavebního povolení včetně dalších se stavbou souvisejících povolení a rozhodnutí (např. kácení stromů, vodoprávní rozhodnutí, připojení na komunikaci, územní souhlas),
- účast a spolupráce při odvolání proti vydanému stavebnímu povolení¹²,

¹¹ Zajímá-li veřejnost, výkres a podrobné upřesnění stavby, musí být učiněn rozhodnutí o umístění stavby fixuje.

¹² Obsah a rozsah dokumentace je stovněm prováděním předpisem ke stavebnímu zákonu – vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů. Zpracování projektové dokumentace je výraznou činností ve fázi 5. dokumentace pro provádění stavby. Zpracovává se v rámci projektu a obsahuje architektonicko-stavební část a projekty profesí podle typu a náročnosti stavby.

¹³ Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb.

¹⁴ Případně odvolání může zdředit projekt stavby i omnoho let a pro architekta znamená značné finanční ztráty. Proto je velmi důležité předem vyjasnit, jak se bude v případě odvolání postupovat.

¹⁵ Přestože se definice zařízení budov objeví až v pozdějších fázích, je vhodné, aby se architekt předem klienta ptal, jaké např. preference stínění, protože to má vliv na návrh stavby stejně jako způsob vyjádření stínění je odlišný. Proto je vhodné předem vyjasnit, jak se bude postupovat do prvních etek a nejlépe ji úsporně „naroubovat“ později.

¹⁶ Při projednání dokumentace se řeší mimo jiné kapacitní potřeby plánované stavby a je zapotřebí obchodní jednání mezi klientem a poskytovatelem medií.

¹⁷ Zajímá-li jednání se sousedy je role klienta obiltně zastupitelná.

6. Soupis prací a dodávek

Tato fáze obsahuje soupis prací, dodávek, služeb a dalších podmínek zhotovitele, které jsou zpracovány v jasně návaznosti na dokumentaci pro provádění stavby. Soupis prací a dodávek vymezuje předmět realizace, který je nezbytný pro výběr zhotovitele. Soupis prací a dodávek obsahuje kompletní seznam jednotlivých položek potřebných k úplné realizaci stavebního díla. Součástí této fáze je spolupráce architekta s klientem při výběru zhotovitele. Zhotovitelé si vybírá klient na základě podkladů vypracovaných architektem a jedná o dalších podmínkách smlouvy o dílo na dodávku stavby. Architekt jako zpracovatel dokumentace zná dobře její složitý obsah, a proto může klientovi porazit v dílčích otázkách výběru.

Služby architekta

Z hlediska smluvního plnění fáze 6. soupis prací a dodávek zpravidla obsahuje činnost:

- a) standardní
 - vypracování podkladů pro uzavření smlouvy s dodavatelem stavby¹⁸,
 - sestavení výkazu výměr¹⁹,
 - poradové nebo kódové číslo položky¹⁹ zvolené zpracovatelem SPD,
 - označení položky v projektové dokumentaci,
 - číselné zařazení položky, pokud je možné položku zařadit s označením cenové soustavy,
 - popis jednotlivé nebo agregované položky vymezujiící druh a kvalitu prací, dodávky nebo služby.
- b) nadstandardní
 - spolupráce při získávání a vyhodnocování nabídek dodavatelů,
 - speciální dokumentace pro výběr zhotovitele stavby,
 - dodatecká dokumentace stavby,
 - výrobní a dílenská dokumentace, ocenění stavebního díla na základě zpracovaného výkazu výměr,
 - posouzení úplnosti nabídky zhotovitele stavby,
 - posouzení nabídek zhotovitelů stavby z hlediska kvality, termínů, ceny a dalších smluvních podmínek výstavby,

Součinnost klienta

Ke zdárnému výkonu služby fáze 6. je nutná součinnost klienta zejména v těchto oblastech:

- vedení koordináčních jednání, stauby,
- stanovení rozsahu agregace položek SPD,
- vyloučení nebo schválení možností odkazů na cenovou soustavu.

- specifikace výrobků pro stavbu (např. okna, dveře, truhlářské zámečnické a klempířské výrobky),
- koordinace projektů jednotlivých profesí a zpracování do stavební dokumentace,
- osazovací plán včetně prvků exteriéru, mobiliáře, technologie založení a výsadbového materiálu (v případě krajinných staveb);

b) nadstandardní

- zpracování variant řešení a jejich vyhodnocení,
- zpracování dodatečných a změnových požadavků klienta, koordináční výkresy profesí, provozní schémata,
- v architektonicko-stavební části detaily, podrobné výkresy atypických výrobků, spárovézy dlážeb a obkladů, v konstrukčně-statické části podrobné výkresy výztuže,
- vypracování výkazu výměr a soupisu prací, dodávek a služeb, návrh ocenění výkazu výměr a soupisu prací, dodávek a služeb, zpracování alternativních srovnávacích cenových podkladů, zpracování speciální dokumentace pro výběr zhotovitele,
- plán bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na stavěništi,
- dodatecká dokumentace stavby, výrobní, dílenská a montážní dokumentace,
- příprava údajů pro certifikaci stavby, projekt technického řešení interiéru a komunikační grafiky včetně informáčních značek, log, světelných efektů a výtvárných děl,
- projekt souborného řešení prostorové akustiky,
- komplexní hodnocení budovy, vizualizace a animace, fyzické modely,
- obchodní a marketingová dokumentace;

c) obstarávací

- kontrola stanovisek a podmínek ze stavebního řízení a jejich promítnutí do dokumentace.

18 Obsah a rozsah dokumentace je stanoven prováděním předpisem ke stavebnímu zákonu v platném znění, zejména v části týkající se staveb, ve znění pozdějších předpisů. Zpracování Projektu pro provádění stavby je vybranou částí ve výstavbě (§ 158 S2) a od projektanta vyžaduje autorizaci ČKA nebo ČKAIT. Dokumentace obsahuje architektonicko-stavební část a projekty profesí. Součástí standardní dokumentace pro provádění stavby není dokumentace pro pomocné práce a dokumentace pro pomocné práce, zejména výkresy při výrobě, podrobné výkresy výztuže a montážní dokumentace. Pokud je nutno zpracovat některou z těchto dokumentací, jde vždy o součást dokumentace dodavatele stavby. Součástí standardní fáze č. 5 není dokumentace zařízení staveniště.

19 Zpracování plánu bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na stavěništi upravuje nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na stavěništích, ve znění pozdějších předpisů, v příloze č. 5.

7.

Autorský dozor

Hlavní náplní této výkonné fáze zpracovatele projektové dokumentace je kontrola dodržování platné projektové dokumentace zhotovitelem stavby a případné schválení odchylek a úprav. Výkon autorského dozoru (AD) může mít charakter trvalý nebo občasný v rozsahu, který je stanoven smlouvou. (Podle § 152 odst. 4 stavebního zákona u stavby financované z veřejného rozpočtu, kterou provádí stavební podnikatel jako zhotovitel, je stavebník povinen zajistit technický dozor stavebníka nad prováděním stavby. Pokud zpracovala projektovou dokumentaci pro tuto stavbu osoba oprávněná podle zvláštního právního předpisu, zajistí stavebník autorský dozor projektanta, případně hlavního projektanta nad souladem prováděné stavby s ověřenou projektovou dokumentací.) Na výzvu se AD účastní kontrolních prohlídek stavby vedených stavebním úřadem a závěrečné kontrolní prohlídce stavby. Při dokončení stavby se AD účastní uvedení stavby a jejích technických a technologických zařízení do provozu a spolupracuje při odevzdání a převzetí stavby nebo její části. AD poskytuje klientovi součinnost a spolupráci při převzetí stavby, odstranění vad a nedoděků a při případných reklamních řízeních. AD je oprávněn provádět kontroly stavebního deníku a pořizovat zápis AD do stavebního deníku.

Služby architektura

Z hlediska smluvního plnění fáze 7. autorský dozor zpravidla obsahuje činnost:

- a) standardní
- účast na kontrolních dnech a prohlídkách stavby a konzultace na staveništi,
 - kontrola provádění stavby podle prováděcí dokumentace,
 - kontrola souladu provádění stavby s podmínkami územního rozhodnutí, stavebního povolení,
 - odsouhlasení použitých materiálů a výrobků se srovnávacím standardem daným fázemi 5 a 6,
 - kontrola dodržování opatření a řešení environmentálních podmínek,
 - dohled nad odstraňováním kolaudačních závad;

b) nadstandardní

- poradenství při provádění detailů a složitějších atypických konstrukcí,
- účast na jednáních o změnách stavby vyvolaných klientem nebo zhotovitelem stavby,
- vypracování alternativních řešení v průběhu stavby (technických, dispozičních řešení a detailů a provedení),
- posouzení odchylek, změn a úprav zhotovení stavby v souvislostech stavebního díla,

Součinnost klienta

Ke zdárnému výkonu služby je nutné součinnost klienta zejména v těchto oblastech:

- zajištění přístupu na staveniště,
- koordinace TDI,
- sdělení zásadních podmínek smlouvy s dodavatelem, fakturační pořádek, postupy práce,
- stanovení podmínek pro výkon autorského dozoru + TDI,
- určení postupu stavby v souladu s výsledkem ZOI.

c) obstarávací

- vyhledání a oslovení potenciálních zhotovitelů a subdodavatelů stavby,
- obstarání referencí zhotovitelů,
- obstarání podkladů pro výběr jiným dohodnutým způsobem.

20 U veřejných zakázek stanoví rozsah a obsah souplu prací a dodávek vyhláška č. 169/2016 Sb., o stanovení rozsahu dokumentace veřejné zakázky na stavební práce a souplu stavebních prací, dodávek a služeb a výkazem výměr.

21 Výkaz výměr stanoví množství prací, dodávek a služeb, jež musí být poskytnuty, doplní každou položku SPB o množství měrných jednotek.

22 Položkou popisují práci se rozumí buď popís každé jednotlivé stavební práce, dodávky a služby, nebo početka může, po dohodě s klientem, investorem, zahrnovat agregované stavební práce, dodávky a služby. Stupeň agregace popisůk by měl být stanoven v rámci přílohy SPB. Příloha SPB je možno poskytnout i na cenovou soustavu, ale vždy jen na jednu pro celý souplu.

- vyhodnocení dopadů skutečnosti doplňkových průzkumů,
 - vypracování dokumentace skutečného provedení stavby²⁾,
 - posouzení plnění podmínek smlouvy při provádění prací dodavatelem stavby,
 - provádění zápisů do stavebního deníku vedeného dodavatelem stavby,
 - odečítání a ověření dílčích faktur za provedené práce,
 - účast při reklamčním řízení,
 - spolupráce při závěrečném vyúčtování a vyhodnocení stavby;
- c) obstarávací
- zajištění závěrečné prohlídky stavby, případně kolaudačního řízení,
 - zajištění revizních zpráv od dodavatelů,
 - zajištění návodu k provozu a údržbě stavby a zařízení – TZB (např. vzduchotechnika, ústřední topení), požární bezpečnostní zařízení, požární a evakuační plány, technologické režimy atd.,
 - zajištění závazných stanovisek dotčených orgánů pro užívání stavby, případně vydání kolaudačního souhlasu,
 - zajištění geometrického plánu zaměření stavby pro katastr nemovitosti.

Použité zkratky

AD	autorský dozor
DOSS	dotčené orgány státní správy
EIA	posuzování vlivu stavby na životní prostředí
KN	katastr nemovitostí
TDI	technický dozor investora
TZB	technická zařízení budov
ZOV	zásady organizace výstavby

Redakce
Pavel Hnilička

Text vznikl na základě společných standardů ČKA a ČKAIT ve spolupráci s Ivanem Pličkou, Pavlem Štěpánem, Alešem Marrkem, Jaroslavem Šaferem, Pavlem Radou, Pavlem Martinkem, Petrem Veličkou, Marií Špačkovou, Evou Faltusovou a Danielou Rybkovou.

Jazyková korektura
Josef Sebek

Grafický design
studio Jakub Straka

Tisk
Triangl

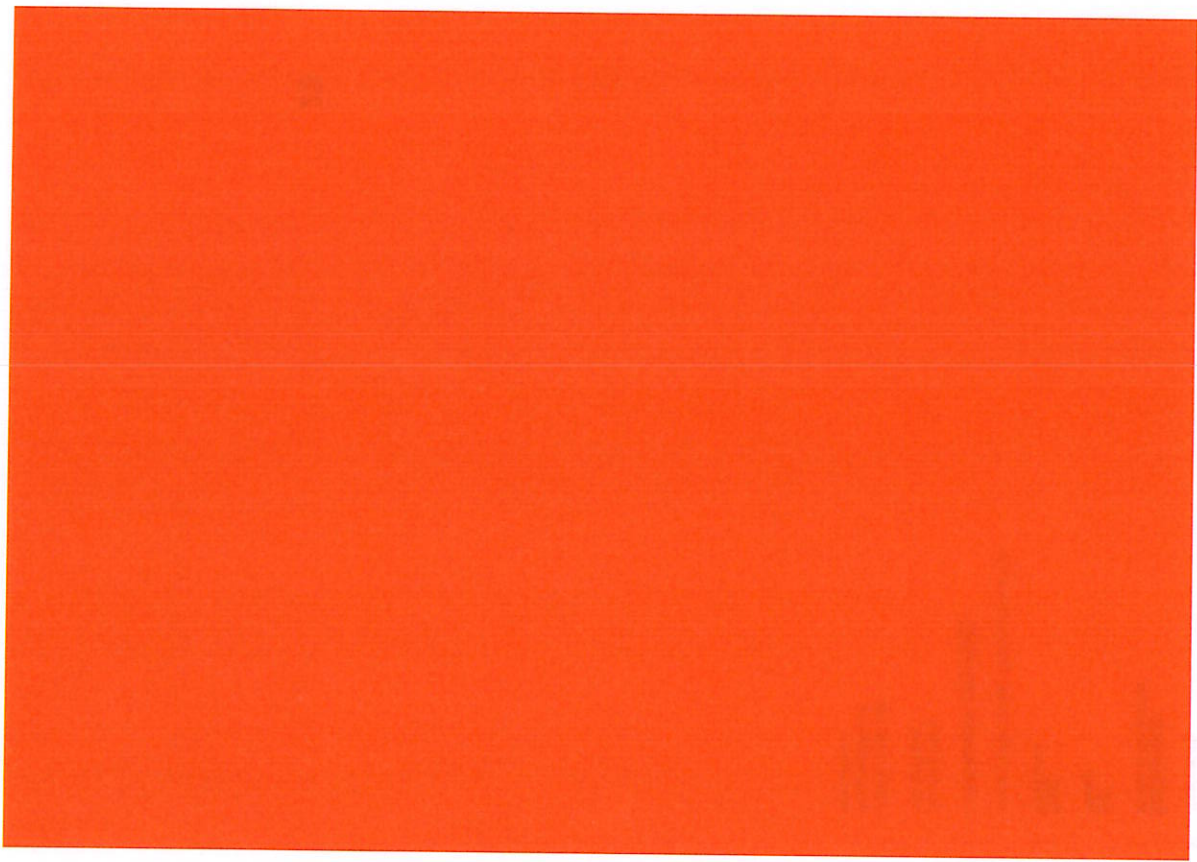
Počet
5 000 kusů

Tuto publikaci vydala ČKA v dubnu 2018.

ČESKÁ KOMORA ARCHITEKTŮ

Josefská 34/6
118 00 Praha 1

+420 273 167 480
recepcie@cka.cz
www.cka.cz



Stručná charakteristika přírodního vzdělávacího pointu „Člověk a příroda“

Přírodní vzdělávací point bude umístěn na pozemku p.č. 1654/1 v k.ú. Bystrc, Brno, a to po obou stranách stávající komunikace pro pěší, která začíná u objektu suvenýrů v „esíčku“ za pokladnami a končí před objektem bývalé veterinární stanice. Point bude sloužit k uskutečňování environmentální výchovy, vzdělávání a osvěty ve venkovním prostředí a bude vybaven interaktivními vzdělávacími prvky. Vznikne ideální prostor pro předávání vědomostí, kdy a jak se o přírodu starat, s možností si jednotlivé úkony přímo vyzkoušet a následně sledovat jaká volně žijící zvířata se v areálu objevují. Jednotlivé části pointu se tak budou věnovat ptákům, savcům, plazům, obojživelníkům nebo hmyzu v prostředí obnovujícího se lesa ovlivněného klimatickými změnami. Point bude podporovat práci ve skupinách, hledání souvislostí a propojování poznatků, využívání znalostí a zkušeností získaných v jednotlivých vzdělávacích oblastech nebo hodnocení výsledků pracovní činnosti.

Součástí vzdělávacího pointu budou ukázky pro danou lokalitu vhodných přírodních biotopů (např. suché zídky, křoviny, padlé kmeny apod.) včetně tří níže uvedených expozic s živočichy naší přírody, ukázky ekologického pěstování rostlin s důrazem na obnovu lesa (např. vyvýšené záhony se semenáčky, využití dešťové vody, kompostování, lesní podrosty), prožitkové (např. keře s jedlými plody, bylinkové záhony, pítka pro ptáky) a vzdělávací prvky (např. pozorovatelný, ptačí budky, čmeláčí domečky). Point bude tvořen několika pracovními prostory o celkové kapacitě minimálně 30 dětí. Samotná místa pro skupinovou práci budou částečně krytá s úložnými prostory pro uskladnění pomůcek, budou připojená na el. energii, wifi, užitkovou vodu pro zálivku a vybavená sezónním pítkem pro děti a kompostovacím separačním WC.





Součástí pointu:

1) voliéra krkavce velkého

Minimální rozměr voliéry: 10 x 10 metrů půdorys, výška 6 metrů, tvar ovál nebo kruh. Zázemí pro chovaný druh: dřevěný domek 3 x 3 x 3 metry. Z jedné strany dřevěná stěna (podložka s hnízdem, monitorovatelné zezadu).

Vzdělávací přesah:

- vzdělávací aktivity realizované v přímém kontaktu s živočichem
- možnost etologických pozorování a interakce s chovaným druhem

- druh se specifickými požadavky na kombinaci biotopů a management krajiny výuka v přírodě s dostatečným zázemím, které sníží negativní vliv klimatických podmínek na výuku



2) terárium pro užovku stromovou

Prosklená expozice s bočním vstupem o min. rozměrech 2 x 4 m, popř. pouze částečně prosklená a jedna nebo 2 stěny mohou být součástí stavby voliéry či zázemí jiného druhu.

Vzdělávací přesah:

- vzdělávací aktivity realizované v přímém kontaktu s živočichem
- možnost etologických pozorování a interakce s chovaným druhem
- druh se specifickými požadavky na kombinaci biotopů a management krajiny
- výuka v přírodě s dostatečným zázemím, které sníží negativní vliv klimatických podmínek na výuku



3) voliéra pro koroptev polní a drobné stromové ptáky (např. žluva hajní, strnad obecný)

Minimální rozměr voliéry: 4 x 4 m nebo rozměr podobný (např. 3 x 5 m apod), výška cca 3 metry. Pod kovovým stropem natažená látková síťovina kvůli úrazům (raketový start), elektrický ohradník kolem voliéry, malá vodní nádržka o rozměru cca 100 x 100 cm s odtokem.

Vzdělávací přesah:

- vzdělávací aktivity realizované v přímém kontaktu s živočichem
- možnost etologických pozorování a interakce s chovaným druhem
- druhy ovlivněné úbytkem zemědělské krajiny v celé Evropě
- výuka v přírodě s dostatečným zázemím, které sníží negativní vliv klimatických podmínek na výuku



Stručná charakteristika přírodního vzdělávacího pointu „Lidé, zvířata a rostliny bok po boku“

Přírodní vzdělávací point „pod širým nebem“ bude umístěn na pozemcích p.č. 1654/1, 1654/22 a 1654/24 v k.ú. Bystrc, Brno, v místě mezi Dětskou zoo a africkou vesnicí a bude sloužit k uskutečňování environmentální výchovy, vzdělávání a osvěty ve venkovním prostředí. Point bude zaměřený na domácí zvířata, domestikaci, šlechtění a vývoj zvířat a rostlin po boku člověka s důrazem na společnou historii domácích zvířat, rostlin a lidí. Měl by napomáhat rozvíjení schopnosti rozpoznat problém, kriticky myslet, rozhodovat se a přijímat zodpovědnost za svá rozhodnutí a důsledky svých činů.

Součástí vzdělávacího pointu budou ukázky pro danou lokalitu vhodných přírodních biotopů s vodním prvkem (např. květinová louka), ekologického pěstování rostlin (např. využití dešťové vody, kompostování, chov žížal), prožitkové (např. vyvýšené záhony, keře s jedlými plody, bylinkové záhony), vzdělávací prvky (např. zaměřené na lidské smysly, hmyzí domečky, variabilita jednoho rostlinného druhu) a venkovní mobiliář, který vhodně doplní téma pointu (např. lavičky, nádoby na třídění odpadu, vzdělávací tabule, mlhoviště).

Návrh bude splňovat požadavky na vzdělávání v menších skupinách (cca 12 osob) a zároveň bude umožňovat prezentaci vzdělávacích aktivit větším studijním skupinám prostřednictvím nového krytého pódia pro cca 20 osob. Pódium bude připojeno na el. energii, pit. vodu a wifi a bude vybaveno úložnými prostory pro uskladnění pomůcek a mobilního nábytku. Bude vhodně doplněno „hledišťem“ pro diváky s možností instalace mobilního posezení pro cca 60 osob.

Stávající podsklepené dřevěné pódium bude odstraněno, funkční vodoměrná šachta v jeho suterénu však musí zůstat přístupná. Stánky s občerstvením budou ze zájmového území vymístěny do nové polohy mimo plochu pointu. Nevyužívaný objekt WC bude zmodernizován a opětovně uveden do provozu a bude sloužit jako hygienické zázemí pro tuto vzdělávací oblast.



Dřevěné skulptury představující pohádkový příběh „Zvířátka a Petrovští“ přímo nad Dětskou zoo budou renovovány a vhodně zakomponovány do celého návrhu.



Expozice sysla obecného

Vzhledem k tomu, že se Zoo Brno významně podílí na realizaci záchranných programů pro ohrožené druhy v České republice (sýčka obecného, sysla obecného a dudka chocholatého), bude v daném území umístěna expozice syslů obecných. Tato expozice bude v přímém kontaktu se vzdělávacím pointem a účastníky vzdělávacích aktivit a bude mít osvětový charakter (prezentace jednoho z kriticky ohrožených živočichů České republiky), jednak bude sloužit jako praktická ukázka chovu syslů obecných před jejich vypuštěním do volné přírody.

Voliéra s podhraby 2 m, oplocení dřevo, či sklo. Rozměr min 4 x 4 m, více lépe (větší kolonie).

Vzdělávací přesah: úbytek škůdce zemědělských plodin v celé Evropě. Projektový druh naší zoo.

