

Město Nové Město nad Metují

Se sídlem náměstí Republiky 6, 549 01 Nové Město nad Metují

Zastoupené: starostou Ing. Milanem Slavíkem

IČO: 00272876

DIČ: CZ00272876

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

Číslo účtu: 19-927551/0100

ID datové schránky: qgfbxi4

jako **Objednatel**, na straně jedné

a

Kuba & Pilař architekti s.r.o.

Se sídlem: Kopečná 387/58, Staré Brno, 602 00 Brno

Zastoupený: Ladislavem Kubou, jednatelem

Tomášem Pilařem, jednatelem

IČO: 27738027

Bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s.

Číslo účtu: 5529652001 / 5500

ID datové schránky: g7ug6w6

jako **Zhotovitel**, na straně druhé

uzavírají dnešního dne tuto

SMLOUVU O DÍLO

dle § 2586 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „občanský zákoník“)

(dále jen „Smlouva“)

I. Úvodní ustanovení

1. Pro plnění díla dle této Smlouvy jsou pro Zhotovitele závazná ustanovení a požadavky Objednatele, které byly Zhotoviteli poskytnuty jako podklady k podání nabídky ve výběrovém řízení s názvem „**Projektová příprava BD (D, E, F) v areálu bývalých kasáren v Novém Městě nad metují – architektonická studie**“.

II. Předmět Smlouvy

1. Zhotovitel se zavazuje k provedení díla této Smlouvy a Objednatel se zavazuje dílo převzít a zaplatit za něj v této Smlouvě sjednanou cenu v souladu se Smlouvou.
2. Předmětem Smlouvy jsou projektové práce k projektu **Projektová příprava BD (D, E, F) v areálu bývalých kasáren v Novém Městě nad Metují v podobě vypracování architektonické studie**.
3. Architektonická studie musí být vypracována v souladu se Zadáním investora pro městskou bytovou výstavbu v NMnM, které tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy „Příloha č. 1 Zadání investora pro městskou bytovou výstavbu v NMnM“.
4. Architektonická studie musí být vypracována v souladu s Inženýrskogeologickým posudkem, který tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy „Příloha č. 2 Inženýrskogeologický posudek“.
5. Architektonická studie musí být vypracována v souladu s dokumentem DPS – Technická vybavenost a veřejný prostor (2. etapa) Areál bývalých kasáren v Novém Městě nad Metují, který tvoří přílohu č. 6 této Smlouvy „Příloha č. 6 DPS – Technická vybavenost a veřejný prostor (2. etapa) Areál bývalých kasáren v Novém Městě nad Metují“.
6. Architektonická studie bude vycházet ze zpracované urbanisticko–architektonické studie areálu bývalých kasáren, která tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy „Příloha č. 3 Urbanisticko–architektonická studie areálu bývalých kasáren“.
7. Zhotovitel předloží Objednateli zpracovaný návrh architektonické studie k odsouhlasení. K předloženým dokumentům poskytne Objednatel připomínky k zapracování, které Zhotovitel zapracuje a předloží následně finální podobu architektonické studie k odsouhlasení Objednateli. Odsouhlasení architektonické studie bude potvrzeno předávacím protokolem.
8. Zhotovitel bere na vědomí, že na realizaci plnění předmětu Smlouvy má Objednatel příslibenou dotační podporu z Národního plánu obnovy, programu č. Z1717 4.1.3 Finanční podpora na přípravu projektů v souladu s cíli EU – dotace. Z tohoto důvodu Objednatel požaduje, aby Zhotovitel dodržel veškeré požadavky vyplývající z vydaného Rozhodnutí o poskytnutí dotace, které je přílohou č. 4 této Smlouvy „Příloha č. 4 Rozhodnutí o poskytnutí dotace“. Zhotovitel je zároveň povinen dodržet veškeré požadavky vyplývající z Kritérií hodnocení žádosti o podporu, která jsou přílohou č. 5 této Smlouvy „Příloha č. 5 Kritéria hodnocení žádosti o podporu“.

III. Doba plnění

1. Termín zahájení plnění dle této Smlouvy je ihned po podpisu Smlouvy.
2. Dílo bude dokončeno protokolárním předáním kompletního díla.

3. Zhotovitel předá Objednateli celkové dílo, a to 4 paré v tištěné podobě a jedenkrát v digitální podobě na paměťovém nosiči, např. flash disk (formáty PDF, doc, xlsx, DWG).
4. Zpracování architektonické studie proběhne v následujících termínech:
 - a) Návrh architektonické studie bude vypracován a předložen Objednateli nejpozději do 10 týdnů od podpisu Smlouvy.
 - b) Finální podoba architektonické studie se zpracováním veškerých připomínek Objednatele bude předložena Objednateli nejpozději do 3 týdnů od okamžiku předložení těchto připomínek.

IV. Místo plnění

1. Místem plnění předmětu Smlouvy je sídlo Zhotovitele nebo sídlo Objednatele, a to v závislosti na charakteru prováděných činností.

V. Cena za provedení díla

1. Cena díla je oběma smluvními stranami sjednána ve výši:

Cena bez DPH	1.080.000,- Kč
Výše DPH	226.800,- Kč
Cena včetně DPH	1.306.800,- Kč

(dále též „Cena za provedení díla“ nebo „Cena díla“)

2. Výše uvedená cena zahrnuje veškeré náklady Zhotovitele na provedení požadovaných prací a veškerých činností nutných k řádnému zpracování architektonické studie, včetně případných správních poplatků.

VI. Zaplacení ceny

1. Smluvní strany se zavazují vyvinout veškeré úsilí k vytvoření potřebných podmínek pro realizaci díla dle podmínek stanovených Smlouvou, které vyplývají z jejich smluvního postavení. To platí i v případech, kde to není výslovně stanoveno ustanovením Smlouvy.
2. Cena za dílo bude uhrazena po předání a převzetí finální podoby architektonické studie.
3. Splatnost faktury činí 30 dní od doručení Objednateli. Daňový doklad se v souladu s § 1957 odst. 1 občanského zákoníku považuje za řádně a včas zaplacený, bude-li poslední den této lhůty účtovaná částka ve výši odsouhlasené Objednatelům odepsána z účtu Objednatele ve prospěch účtu banky Zhotovitele uvedeného v záhlaví Smlouvy.
4. Faktura bude obsahovat tyto údaje:
 - název obchodní firmy, DIČ, IČ Zhotovitele,
 - název, DIČ, IČ Objednatele,
 - označení a číslo faktury,
 - číslo Smlouvy,

- den vystavení faktury, den zdanitelného plnění a den splatnosti,
- označení peněžního ústavu a číslo účtu, na který se má platit,
- cenu díla (fakturovanou částku) bez DPH, sazbu DPH a vyčíslení DPH, cenu díla s DPH
- název projektu a registrační číslo projektu

VII. Způsob provádění díla

1. Zhotovitel je povinen zpracovat do architektonické studie všechny oprávněné požadavky Objednatele, které nejsou v rozporu s legislativou ČR, podle které musí být architektonická studie dle této Smlouvy zpracována.
2. Objednatel si vyhrazuje právo, před započatím prací na předmětu Smlouvy upřesnit Zhotoviteli podklady pro zpracování díla.
3. Zhotovitel předá dílo podle této Smlouvy Objednateli v místě sídla Objednatele.
4. Objednatel je oprávněn kontrolovat zpracování architektonické studie. Zhotovitel je povinen odpovědět na písemný dotaz Objednatele k průběhu prací do 2 pracovních dnů.
5. Zjistí-li Zhotovitel, že pokyny Objednatele jsou nevhodné či neúčelné, je povinen na toto Objednatele upozornit. Bude-li v tomto případě Objednatel na výkonu činnosti dle svých pokynů trvat, má Zhotovitel povinnost:
 - a) ve výkonu činností pokračovat dle původních pokynů Objednatele, přičemž s ohledem na druh nevhodnosti pokynů Objednatele se v odpovídajícím poměru zprošťuje odpovědnosti za úspěch vykonaných činností a za vady v jím poskytované službě Zhotovitele,
 - b) v případě pokračování ve výkonu činností požadovat na Objednateli, aby své setrvání na původních pokynech potvrdil i písemně.
6. Zhotovitel je povinen písemně upozornit Objednatele na to, že jeho pokyny nebo nové pokyny odporují obecně závazným právním předpisům.
7. Zhotovitel je povinen pravidelně informovat Objednatele o postupu při výkonu činností, a to nejméně jedenkrát týdně.
8. Zhotovitel je povinen předat po vykonání činností bez zbytečného odkladu Objednateli věci, které za něho převzal při výkonu činností.

VIII. Licenční ujednání

1. K veškerým hmotně zachyceným výsledkům činnosti, které jsou plněním Zhotovitele na základě této Smlouvy a požívají autorskoprávní ochranu, Zhotovitel poskytuje Objednateli výhradní a neomezenou licenci, včetně práva hmotně zachycené výsledky činnosti měnit. Objednatel není povinen licenci využít.
2. Objednatel je oprávněn uzavřít podlicenční Smlouvu. Objednatel je oprávněn postoupit licenci třetí osobě.

3. K veškerým podkladům pro plnění Smlouvy, které požívají autorskoprávní ochrany, uděluje Objednatel Zhotoviteli právo dílo v nezbytném rozsahu užít tak, aby byl naplněn účel této Smlouvy, tj. příprava a realizace stavby.
4. Zhotovitel se zavazuje tyto licenční ujednání písemně potvrdit do 5 dnů od protokolárního předání kompletního díla.
5. Objednatel si je vědom, že architektonická studie vypracovaná Zhotovitelem představuje základní koncepční podklad pro další stupně projektové dokumentace stavby.
6. V případě, že Objednatel zadá zpracování některého z dalších stupňů projektové dokumentace (zejména dokumentaci pro povolení záměru, prováděcí dokumentace apod.) jinému zpracovateli než Zhotoviteli, zavazuje se zajistit Zhotoviteli možnost podílet se na součinnosti při zpracování těchto dokumentací, a to za účelem zachování architektonického záměru a integrity návrhu obsaženého ve studii.
7. Součinnost Zhotovitele dle předchozího odstavce může zahrnovat zejména účast na koordinačních a konzultačních jednáních, připomínkování návrhů zpracovaných jiným projektantem a odborné konzultace týkající se architektonického řešení.
8. Rozsah a podmínky této součinnosti, včetně odměny Zhotovitele, budou sjednány ve zvláštní smlouvě nebo dodatku k této Smlouvě. Objednatel se zavazuje Zhotovitele písemně vyzvat k uzavření takové smlouvy či dodatku bez zbytečného odkladu poté, co rozhodne o zapojení jiného zpracovatele do projektu.
9. V případě, že Objednatel nezajistí součinnost Zhotovitele dle tohoto článku, nese odpovědnost za případné odchylky dalších stupňů projektové dokumentace od architektonického záměru obsaženého ve studii a za případné porušení autorských práv Zhotovitele.

IX. Smluvní pokuty

1. Smluvní pokuta za prodlení Zhotovitele s dodáním díla dle čl. III. této Smlouvy se sjednává ve výši **0,1 %** z Ceny díla bez DPH za každý i započatý den prodlení z každého dílčího termínu dodání díla dle čl. III. Smlouvy.
2. Smluvní pokuta za nedodržení podmínek provádění díla dle této Smlouvy, či pokynů Objednatele se sjednává ve výši **0,1 %** z Ceny díla bez DPH za každý jednotlivý případ nedodržení podmínek.
3. Smluvní pokuta za prodlení Objednatele se zaplacením kupní ceny dle čl. V. této Smlouvy se sjednává ve výši **0,1 %** z dlužné částky bez DPH za každý i započatý den prodlení.
4. Smluvní pokuta za porušení povinnosti Zhotovitele, mít po celou dobu provádění díla uzavřeno pojištění profesní odpovědnosti za škodu způsobenou svou činností projektanta stavební dokumentace v souladu s čl. XII. Smlouvy, se sjednává ve výši **0,05 %** z Ceny díla bez DPH za každý i započatý den, kdy Objednatel neměl uzavřeno toto pojištění.
5. Smluvní pokutu vyúčtuje oprávněná strana do 30 dnů od jejího zjištění a druhá strana je povinna smluvní pokutu uhradit do 30 dnů od obdržení daňového dokladu - faktury. Totéž se týká úroků z prodlení.

6. Smluvní strany se dohodly na vyloučení aplikace ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

X. Součinnost a povinnosti smluvních stran

1. Objednatel se zavazuje předat Zhotoviteli veškeré informace a podklady, které během zpracování díla získá a které by mohly ovlivnit provádění díla. Tyto informace a podklady předá Objednatel Zhotoviteli neprodleně po jejich získání.
2. Objednatel se zavazuje zajistit včasné a řádné financování díla dle této Smlouvy.
3. Zhotovitel se zavazuje po celou dobu trvání smluvního vztahu založeného touto Smlouvou zajistit dodržování právních předpisů z oblasti práva životního prostředí, jež naplňuje cíle environmentální politiky související se změnou klimatu, využíváním zdrojů a udržitelnou spotřebou a výrobou, především zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů.
4. Zhotovitel se zavazuje zajistit dodržování pracovněprávních předpisů, zejména zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů (se zvláštním zřetelem na regulaci odměňování, pracovní doby, doby odpočinku mezi směnami atp.), zákona č. 435/2004 Sb., o zaměstnanosti, ve znění pozdějších předpisů (se zvláštním zřetelem na regulaci zaměstnávání cizinců), a to vůči všem osobám, které se na plnění zakázky podílejí a bez ohledu na to, zda jsou práce na předmětu plnění prováděny bezprostředně prodávajícím či jeho poddodavateli.
5. V případě, že Zhotovitel (či jeho poddodavatel) bude v rámci řízení zahájeného orgánem veřejné moci pravomocně uznán vinným ze spáchání přestupku či jiného závažného protiprávního jednání v oblasti práva životního prostředí, je Zhotovitel povinen
 - a) o této skutečnosti nejpozději do 7 pracovních dnů písemně informovat Objednatele,
 - b) přijmout nápravná opatření k odstranění trvání protiprávního stavu a tento v přiměřené lhůtě odstranit a/nebo učinit prevenční nápravná opatření za účelem zamezení opakování předmětného protiprávního jednání,
 - c) písemně informovat Objednatele o opatřeních dle písm. b), včetně jejich realizace, a to bezodkladně nebo v Objednatelem stanovené lhůtě (bude-li Zadavatelem stanovena).
6. Zhotovitel je povinen uchovávat veškerou dokumentaci související s realizací projektu včetně účetních dokladů minimálně do konce roku 2035. Pokud je v českých právních předpisech stanovena lhůta delší, musí ji Zhotovitel použít.
7. Zhotovitel je povinen minimálně do konce roku 2035 poskytovat požadované informace a dokumentaci související s realizací projektu zaměstnancům nebo zmocněncům pověřených orgánů (MŽP ČR, SFŽP, MMR ČR, MF ČR, Evropské komise, Evropského účetního dvora, Nejvyššího kontrolního úřadu, příslušného orgánu finanční správy a dalších oprávněných orgánů státní správy) a je povinen vytvořit výše uvedeným osobám podmínky k

provedení kontroly vztahující se k realizaci projektu a poskytnout jim při provádění kontroly součinnost.

8. Každá ze smluvních stran souhlasí, aby druhá smluvní strana za účelem sjednání a uzavření této Smlouvy zpracovávala a uchovávala v písemné, listinné a automatizované podobě osobní údaje pověřených zaměstnanců, a prohlašují, že jejich zaměstnanci byli poučeni o svých právech v souvislosti se zpracováním svých osobních údajů, a že jde o zpracování pro účely oprávněných zájmů správce ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů, a souvisejících českých právních předpisů.

XI. Záruky za dílo

1. Zhotovitel odpovídá za to, že předmět této Smlouvy bude zhotovený podle uzavřené Smlouvy, že po dobu záruční doby bude mít vlastnosti dojednané v této Smlouvě.
2. Zhotovitel poskytuje záruku za zpracování předmětu díla bez vad a nedodělků co do rozsahu a kvality technického řešení díla.
3. Záruční doba se sjednává do okamžiku dokončení realizace stavebních prací v rámci projektu **Projektová příprava BD (D, E, F) v areálu bývalých kasáren v Novém Městě nad Metují, ke kterému je tato architektonická studie vypracována, nebo** po dobu 60 měsíců od předání kompletního díla dle této Smlouvy, a to v závislosti na tom, která ze skutečností nastane dříve. Po tuto dobu má Objednatel právo požadovat bezplatné odstranění zjištěných vad díla, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Bezplatným odstraněním vady se rozumí přepracování nebo úprava architektonické studie dle této Smlouvy.

XII. Pojištění

1. Zhotovitel se zavazuje mít po celou dobu provádění díla a po celou dobu běhu záruční lhůty uzavřeno pojištění profesní odpovědnosti za škodu způsobenou svou činností projektanta stavební dokumentace s pojistným plněním minimálně ve výši ceny díla.
2. Zhotovitel se dále zavazuje řádně a včas plnit veškeré závazky z této pojistné Smlouvy pro něj plynoucí a udržovat pojištění dle ustanovení tohoto článku Smlouvy po celou dobu plnění díla. V případě zániku pojistné Smlouvy uzavře Zhotovitel nejpozději do sedmi dnů pojistnou Smlouvu alespoň ve stejném rozsahu a tuto předloží v ověřené kopii Zhotoviteli nejpozději do tří dnů ode dne jejího uzavření.

XIII. Závěrečná ustanovení

1. Vztahy v této Smlouvě neupravené se řídí českým právním řádem.
2. Tuto Smlouvu lze měnit, doplňovat nebo rušit jen oboustranně odsouhlasenými písemnými vzestupně číslovanými smluvními dodatky, jež musí být jako takové označeny a právoplatně

potvrzeny oběma smluvními stranami. Tyto dodatky podléhají témuž kontraktačnímu režimu jako Smlouva.

3. Obě smluvní strany se zavazují, že neprodleně druhé smluvní straně oznámí veškeré změny v příslušných údajích, uvedených v čl. 1 této Smlouvy. Smluvní strana, která tuto povinnost nesplní, odpovídá za škody vzniklé nesplněním této povinnosti.
4. Smluvní strany konstatují, že tato Smlouva o dílo je vyhotovena buď ve 2 vyhotoveních v listinné podobě, přičemž každá smluvní strana obdrží 1 originál, nebo v jednom elektronickém originálu.
5. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu osobami oprávněnými Smlouvu uzavřít. Účinnosti nabývá jejím uveřejněním v registru smluv, které zajistí Objednatel.
6. Tato Smlouva byla schválena Radou města dne 19.05.2025 usnesením č. RM 58-8411/25.
7. Součástí Smlouvy jsou následující přílohy.

Příloha č. 1: Zadání investora pro městskou bytovou výstavbu v NMnM

Příloha č. 2: Inženýrskogeologický posudek

Příloha č. 3: Urbanisticko-architektonická studie areálu bývalých kasáren

Příloha č. 4: Rozhodnutí o poskytnutí dotace

Příloha č. 5: Kritéria hodnocení žádosti o podporu

Příloha č. 6: DPS – Technická vybavenost a veřejný prostor (2. etapa) Areál bývalých kasáren v Novém Městě nad Metují

V Novém Městě nad Metují, dne: dle el. podpisu

V Brně, dne: dle el. podpisu

Objednatel:

Zhotovitel:

.....

Ing. Milan Slavík, starosta

.....

Akad. arch. Ladislav Kuba, jednatel

.....

Ing. M.A. Tomáš Pilař, jednatel

Zadání investora pro městskou bytovou výstavbu v NMnM

Bytový soubor v rozvojovém území „Kasárna“ – 1. etapa

Zadání investora bylo připraveno na základě potřeby splnění požadavků vyplývajících z výzvy č. 5 - Finanční podpora přípravy projektů souladných s cíli EU (příprava projektů dostupného (vč. sociálního) a udržitelného nájemního bydlení)

Datum zpracování:

03/2025

Zadání zpracoval:

Ing. arch. Radek Novotný, městský architekt NMnM

Obsah

Zadání investora pro městskou bytovou výstavbu v NMnM

1. Předmět a cíle projektu
 - 1.1 Obecné cíle návrhu
 - 1.2 Předmět a cíle konkrétního projektu
2. Obecné požadavky
 - 2.1 Efektivita návrhu
 - 2.2 Legislativní požadavky
 - 2.3 Provoz a údržba (facility management)
 - 2.4 Standard bytů
 - 2.5 Prostorové nároky bytů
3. Užší požadavky
 - 3.1 Lokalita
 - 3.2 Domy
 - 3.3 Byty
 - 3.4 Konstrukce a materiály
 - 3.5 Technické zařízení
 - 3.6 Energetický standard budovy
 - 3.7 Environmentální kritéria
 - 3.8 Doprava
 - 3.9 Krajinářské řešení
4. Zkratky a termíny používané v dokumentu
5. Přílohy

1. Předmět a cíle projektu

1.1 Obecné cíle návrhu

Předmětem architektonického návrhu dle tohoto zadání je projekt městské bytové výstavby na území města Nové Město nad Metují. Uspokojování potřeby bydlení pro své občany je v souladu se samostatnou působností města.

Každá stavba, a zejména ta financovaná z veřejných prostředků, je součástí budování širšího prostředí konkrétního města či jeho části. Společensky jsou stavby obvykle nejvýznamnějším fyzickým reprezentantem stavebníka a současně významně ovlivňují výkon, psychickou i fyzickou pohodu a zdraví svých uživatelů.

Ekonomicky jsou stavby jednou z nejdůležitějších forem investování prostředků, ale nestrategická a neuvážená investice může stavebníka rovněž finančně vyčerpat.

Z výše uvedených důvodů platí pro veškerou výstavbu za účasti města tyto obecné principy:

a) Hospodárnost:

Město dbá u jím podporované výstavby na šetrné vynakládání finančních prostředků po celou dobu životního cyklu stavby. Preferovaná jsou řešení a typologie kladoucí důraz na efektivitu stavby, minimalizaci provozních nákladů, nákladů na údržbu a opotřebení použitých materiálů. Dispoziční řešení musí umožňovat dostatečnou různorodost či adaptaci tak, aby dům splňoval uvedené požadavky v průběhu celé své předpokládané minimální životnosti. Stavby mají odpovídat především době své předpokládané životnosti (obvykle cca 100 let).

b) Soudržnost:

Město dbá na budování a podporu výstavby přispívající k sociální soudržnosti a usnadňující soužití osob různého, věku, vzdělání, zdravotního stavu a sociálního statusu.

Vzhledem k umístění lokality v přímém sousedství s budoucím centrálním parkem, další rezidenční zástavbou v lokalitě „Kasárna“ a s přímými vazbami na stávající převážně rezidenční okolí, bude bydlení určené primárně pro potřebné profese města a zejména pro rodiny s dětmi.

c) Kvalita:

Město dbá na navrhování staveb s výhledem jejich dlouhodobé udržitelnosti. Domy budou v maximální možné míře navrhovány tak, aby důstojně stály po stránce morální, ekonomické i technické. Město plánuje v řádu desetiletí a zohledňuje měnící se nároky na kvalitu bydlení a plošný standard na osobu. Město také na snižování množství ekvivalentních emisí oxidu uhličitého vzniklých během výstavby a životnosti domů. Jsou preferována pasivní, energeticky

úsporná řešení přispívající k dobrému a zdravému prostředí budov. Městská výstavba reprezentuje obec a je proto klade důraz na architektonickou kvalitu, která spoluvytváří městské prostředí v urbanistickém měřítku a přispívá k jeho čitelnosti a srozumitelnosti.

S ohledem na charakter záměru je cílem adekvátně řešit umístění záměru a jeho odpovídající zapojení do veřejných prostranství vznikající lokality.

Z hlediska obytných budov je zde požadavek na maximální zohlednění orientace projektu ke světovým stranám, dále zohlednění přímého sousedství veřejného parku a navazující výstavby a využití terénních morfologických vlastností pozemků pro podzemní parkování.

1.2 Předmět a cíle konkrétního projektu

Záměrem je návrh souboru bytových domů v lokalitě „Kasárna“ pro kterou byla zpracována Urbanisticko architektonická studie v areálu bývalých kasáren Nové Město nad Metují (Ateliér Zídka, architektonická kancelář, spol. s.r.o.).

Vzhledem k rozloze celého transformačního území plánovaná výstavba rozdělena do několika fází. Cílem zadavatele je realizovat jako první etapu výstavby, mimo technické infrastruktury, bytové domy D, E, F v definovaném okrsku 5, dle členění urbanisticko-architektonické studie.



Z urbanistického hlediska se jedná o jeden samostatný celek, který je ohraničen pozemní komunikací Kasárenská a veřejným prostranstvím mezi okrsky 4 a 5. Stavba musí splnit předpoklad na vzájemné budoucí logické propojení – urbanistické, architektonické i technické s navrženou technickou infrastrukturou.

V dalším návrhu je nutné přiměřeně dodržet parametry urbanistické studie z hlediska podlažnosti a umístění objektů vůči veřejnému prostranství (uliční a stavební čáry).

Ostatní detailnější řešení objektů ve studii jsou jen výchozím podkladem pro další ověření v architektonickém návrhu. V tomto směru zadavatel předpokládá, že zpracovatel, na základě svých zkušeností a kompetencí, zpracuje soudobý návrh celkové architektonické koncepce dané části území s pozorností na kvalitu výrazu objektů, jejich vztah k veřejným prostranstvím a s předpokladem zajištění kvality bydlení.

Výstavba se týká především těchto pozemků:

658/1, k.ú. Nové Město nad Metují
658/10, k.ú. Nové Město nad Metují
658/11, k.ú. Nové Město nad Metují

2. Obecné požadavky

2.1 Efektivita návrhu

Investor spatřuje efektivitu návrhu především:

- a) v maximálním využití potenciálu řešeného území z hlediska architektonické kvality objektů a celkového obytného komfortu jednotlivých bytů
- b) ve vysoké prostorové efektivitě projektového řešení, pro posouzení efektivit návrhu je stanoven poměr mezi PPP a HPP, který bude mimo zdůvodnitelné případy vyšší než 0,7
- c) v hospodárném využití stavebních materiálů, navržených technických řešení a technologií.

2.2 Legislativní požadavky

V průběhu zpracování projektu bude muset navržené řešení splňovat všechny aktuálně platné, relevantní právní předpisy, vyhlášky, normy, metodické dokumenty a územně plánovací dokumenty a podklady, především platný územní plán.

Požadavky specifikované těmito předpisy jsou definovány jako nutné minimum. Při odlišné míře požadavků mezi tímto dokumentem a uvedenými předpisy, musí být dodržen předpis stanovující přísnější a podrobnější míru požadavků.

2.3 Provoz a údržba (Facility management)

Městské bydlení je navrhováno tak, aby byly minimalizované provozní náklady a údržba. Byty budou nájemní. Průměrná doba nájmu se předpokládá na 3-7 let.

2.4 Standard bytů

Městské byty budou rozděleny do tří návrhových standardů prostorového uspořádání:

- a) Minimální byt – standard M – Byty splňující minimální normové požadavky z hlediska prostorových nároků ⁸. Jsou předpokládány krátkodobé nájmy a častější střídání nájemníků, čemuž budou odpovídat i nároky na jednoduché a odolné vybavení bytu z trvanlivých materiálů. Tyto byty lze sdružovat v rámci skupinového bydlení.
- b) Bezbariérový byt – standard B – Byty splňující prostorové požadavky na upravitelný byt ⁹. Je předpokládán nájem osobami s pohybovým omezením, čemuž budou odpovídat nároky na prostor i vybavení bytu.
- c) Standardní byt – standard S – Byty splňující nároky na universální užívání vč. užívání osobami na vozíku (standard otáčení 120 cm). Jsou předpokládány dlouhodobější nájmy.

8 odchylka by neměla překročit +20% plochy na místnost a + 15% plochy na byt jako celek

9 dle Norma ČSN 73 4001: „Přístupnost a bezbariérové užívání“

Zastoupení velikostí jednotlivých bytů v tomto projektu je následující:

Tabulka č. 1: Zastoupení velikostí bytů

Standard	Zastoupení standardu	Velikost bytů	Zastoupení velikosti
M	30%	1+kk	25%
		2+kk	30%
		3+kk	45%
		4+kk	0%
B	10%	1+kk	10%
		2+kk	50%
		3+kk	40%
		4+kk	0%
S	60%	1+kk, 1+1	0%
		2+kk, 2+1	60%
		3+kk, 3+1	40%
		4+kk, 4+1	0%

Odchylka od navrženého zastoupení bytů je možná na základě prokázání větší efektivity a ekonomické výhodnosti odlišného řešení.

2.5 Prostorové nároky na byt

Velikost ČPP bytů bude navržena dle standardu a počtu obytných místností v následujícím rozmezí:

Tabulka č. 2: Prostorové velikosti bytů

Počet obytných místností	Typ M min – max. m ² ČPP	Typ B min – max. m ² ČPP	Typ S min – max. m ² ČPP
1	23 - 32	33 - 42	32 - 38
2	42 - 52	55 - 75	52 - 65
3	52 - 64	73 - 97	64 - 75
4	66 - 85	85 - 115	85 - 105

V případě kuchyně jako samostatné místnosti bude plocha u standardu S adekvátně navýšena o plochu samostatné kuchyně dle tabulky v příloze č. 1.

Pokud budou v bytovém domě umístěny byty standardu B, které budou určeny pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace, bude stavba splňovat všechny podmínky a specifikace pro bydlení těchto osob.

3. Užší požadavky

3.1 Lokalita

Územní plánování a širší vztahy

Návrh maximálně využije potenciál řešeného území dle platného územního plánu a bude v souladu se známými záměry v území, které se týkají především výstavby dopravní a technické infrastruktury lokality.

Řešené území se dle stávajícího územního plánu nachází ve funkční ploše BH. Dle výměry pozemků ve vlastnictví města NMnM, které se nachází v řešeném území, se jedná o rozlohu cca 5686 m².

Urbanismus a veřejná prostranství

Umístění domu na pozemku a jeho objem bude navržen v souladu s charakterem lokality. Stavba bude svým objemem a umístěním pozitivně přispívat ke kvalitě veřejného prostranství.

Velký důraz bude kladen na vztah k veřejnému prostoru, stanovení a respektování uličních a stavebních čar, využití aktivního parteru a orientaci denních obytných místností. Stavba bude v optimální míře podporovat prostupnost území, včetně sekundárních propojení (např. skrze vnitrobloky, sdílené zahrady, hřiště apod.).

Stavba bude využívat otevřená prostranství v širší škále míry soukromí (veřejný – poloveřejný – polosoukromý – soukromý) a na vhodných místech bude může být doplněna o předzahrádky, případně drobné soukromé nebo sdílené zahrady, navazující na společný prostor. V prostorech sdílených zahrad bude pamatováno na plochy pro dětská hřiště.

Stavba bude reagovat na přírodní podmínky v území. Budou pečlivě vyhodnoceny a do návrhu reflektovány vlivy převládajícího směru větru a orientace ke světovým stranám, budou maximalizovány tepelné zisky během topné sezóny a minimalizovány během letního období, a to vše při zachování optimální požadované úrovně komfortu vnitřního prostředí. Orientace ke světovým stranám by zároveň neměla narušovat urbanistický kontext lokality. Tyto požadavky je třeba vhodně sladit.

Umístění stavby bude přiměřeně reagovat na základové poměry na pozemku a tam kde je to možné, bude zachovávat stávající vegetaci a nenarušovat přirozené hydrologické podmínky.

Umístění stavby na pozemku bude navrženo tak, aby minimalizovalo nároky na hrubé terénní úpravy a manipulaci s půdou.

Navržené umístění bytových domů bude v hlavních aspektech (uliční a stavební čáry) respektovat zpracovanou Urbanisticko-architektonickou studii zpracovanou (Ateliér Zídka, architektonická kancelář, s.r.o.), která je přílohou tohoto zadání.

3.2 Domy

Využití domů a podlažnost

Využití domu je převážně obytné s možnými komerčními prostory v přízemí a podzemními garážemi. Byty budou navrženy v zastoupení standardu dle kapitoly 2.4.

Z hlediska regulativů registrovaných územních studií (na kterou odkazuje ÚP) je u objektů D, E, F regulována podlažnost na úrovni 4 nadzemních podlaží + podzemní podlaží.

Architektura

Exteriér:

Stavba bude navržena s ohledem na lidské měřítko, bude mít logickou a přehlednou strukturu a návaznost jednotlivých prostorů, které umožní snadnou uživatelskou a provozní orientaci.

Vstupy do budovy budou jasně identifikovatelné a bezbariérově přístupné.

V návrhu bude nenásilně a jasně odděleno veřejné od soukromého.

Z hlediska koncepce jednotlivých domů je z pohledu územní studie závazná uliční čára objektů v obou řešených směrech. Hmotové uspořádání a kompozice je věcí konkrétního architektonického řešení, které bude nejvhodněji celostně zohledňovat požadavky uvedené v tomto zadání.

Interiér:

Vnitřní prostory na sebe budou logicky navazovat a umožní jednoduchou orientaci v domě. Budou poskytovat zdravé prostředí s vysokou úrovní komfortu, kvality vnitřního klimatu, včetně akustické pohody. V návrhu budou upřednostňovány přirozené způsoby větrání a osvětlení. Jednotlivé byty budou disponovat vhodně navrženými venkovními prostory v podobě lodžii/teras.

Detail:

Všechna technická a vizuální napojení budou řešena skrytě a s důrazem na vizuální a technickou kvalitu detailu. Umístění rozdělovacích uzlů technické infrastruktury bude harmonicky začleněno do budovy.

Společné prostory domu:

Důraz bude kladen na vybudování kvalitních společných prostor v exteriéru pro pobyt obyvatel budovy, a to v místech, kde to bude možné. Společné prostory v interiéru budou navrženy s důrazem na pobytovou kvalitu, větrání, přirozené světlo, přehlednost a přístupnost. U společných prostor bude kladen zvláštní důraz na mechanickou odolnost, otěruvzdornost a snadnou údržbu použitých materiálů a technologií. Společné prostory budou podporovat příležitostný kontakt a setkávání obyvatel domu. Všechny společné prostory budou bezbariérově přístupné.

Domovní komunikace:

Bude kladen důraz na vytvoření vhodného závětrí u vstupu do domu. V případě společně užívaného vstupu do budovy, budou zádveří a vstupní hala přiměřeně rozlehlé, umožňující dostatečně dlouhou nášlapnou čistící zónu. V domě se nepředpokládá umístění provozovny s recepcí ani ostrahou.

Umístění schodiště a výtahu bude řešeno prostorově efektivně, například sdružením v rámci vertikálního komunikačního jádra.

Výběr výtahu bude brát ohled zejména na trvanlivost výrobku, jednoduchost čištění a údržby a na úspory energie. V odůvodněných případech bude navržen výtah o rozměrech umožňujících pohodlné převážení jízdních kol a kočárků.

Umístění výtahové šachty bude řešeno vzhledem k minimalizaci hluku a případným hlukovým zatížením přilehlých bytových prostor.

Pro úklid společných částí domu bude v návaznosti na komunikační prostory navržena úklidová komora. Její umístění bude voleno s ohledem na dostupnost všech společných prostor domu.

3.3 Byty

Dispozice bytů budou v přiměřené míře umožňovat flexibilní a jednoduché úpravy a modernizace. Budou upřednostňovány otevřené dispozice s plynulým napojením denních obytných místností a komunikačních prostor bytu. Byty budou bez výškových bariér. Důraz bude kladen na přirozené osvětlení i větrání přirozeným prouděním vzduchu, tepelnou a akustickou pohodu.

Požadavky na velikosti místností jsou specifikovány v tabulce uvedené v příloze č. 1 tohoto dokumentu. Velký důraz bude kladen na zařaditelnost bytů, místnosti budou prokazatelně zařiditelné nábytkem s běžně užívanými rozměry, podrobnější požadavky na zařaditelnost bytů jsou uvedeny v příloze č. 2 tohoto dokumentu. Při návrhu místností je možné přihlédnout k ČSN 73 4305 Zařiditelnost bytů.

Při návrhu bytů je třeba brát v potaz převážné obsazení rodinami s dětmi, kde ložnice musí umožňovat umístit mimo jiné dětskou postýlku a byt musí disponovat prostorem pro umístění kočárku.

Dále je vhodné koupelny v bytech navrhovat převážně se sprchovým koutem, kde některé umožňují náhradu vanou.

Dispoziční skladby bytů budou odpovídat tabulce č. 3, viz. příloha č. 1.

Upřesnění požadavků na některé místnosti bytu:

Denní obytná místnost:

U bytů standardu M a B je součástí denní obytné místnosti obývací pokoj a kuchyň s jídelnou.

U bytů standardu S je možné navrhnout samostatnou kuchyň. V dokončeném bytě se předpokládá instalace kuchyňské linky se skříňkami, pracovní plochou se sporákem, dřezem a digestoří s odtahem vzduchu mimo objekt.

Předsíň / chodba:

Vstupní prostor bytu nemusí být oddělený od obytných místností přímo dveřmi.

Úložné prostory:

Úložné prostory mohou být řešeny v rámci předsíně, chodby, obytných místností či kuchyně, případně jako samostatná komora.

Venkovní prostor bytu (balkon / terasa / předzahrádka):

V případě návrhu balkonů, teras či předzahrádek, budou mít rozměry umožňující komfortní sezení, s ohledem na velikost bytů. Důraz bude kladen na kvalitu a orientaci výhledu a závětrí.

Další požadavky:

- V bezbariérových bytech bude kladen důraz na komplexní užívání osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, včetně uspořádání kuchyňské linky a volby a umístění zařizovacích předmětů.
- Pokud v domě nebude společná prádelna, musí být umožněno umístění pračky v bytě.
- Koupelna, WC i kuchyň by měly být nejlépe umístěny tak, aby byly napojené na stejnou šachtu vytápění, větrání a ZTI.
- Dům bude vybaven prostorem pro odkládání kočárků a pomůcek pro usnadnění pohybu v min. velikosti 2 m² na každé 4 byty, lze řešit v rámci chodby;

Odvětrání vnitřního prostředí:

- Použití filtrů – systémy podporující větrání mají instalovány filtry F7;
- s doložením nárazové větrání Kuchyně, koupelna, WC, koupelna s WC (min. 100, 50, 25, 70 m³/h);
- regulace systému větrání – jakýkoli systém regulace (ne nepřetržitý provoz);
- údržba systému větrání – podle návrhu projektanta a s doklady o údržbě;

Akustický komfort:

- Konstrukce splní požadavky splnění s rezervou do 3 dB (u dveří s rezervou 1 dB) oproti požadavkům normy ČSN 73 0532 v obl. vzduchové neprůzvučnosti a kročejového hluku. Bude prokázáno akustickou studií.

Šetrné formy dopravy:

V rámci projektu budou splněna min. 2 z následujících technických řešení:

- Sklepní kóje pro umístění kol, min. 2 m² na byt;
- Odstavná stání na kola v blízkosti vstupního prostoru domu s možností dobíjení, 2 stání na byt, min. polovina míst;
- Garážová stání, s instalací dobíjení elektromobilů (min. 5 % stání, minimálně 1 stání);
- Instalace dobíjecích stanic pro odstavná parkovací stání (doprava v klidu)

Koncentrace radonu:

- Prostory splní při stanovené intenzitě větrání min. 0,3 h⁻¹ u obytného prostoru/ 0,6 h u pobytového prostoru požadavky na koncentraci radonu ≤ 270 Bq/m³ (tj. dojde k min. 10% zlepšení oproti normovým požadavkům)

3.4 Konstrukce a materiály

Hydroizolace a zakládání:

Zvláštní důraz bude kladen na pečlivý návrh hydroizolačního a drenážního systému. Způsob zakládání bude zvolen dle poměrů v území.

Nosná konstrukce:

Zvláštní zřetel bude brán na návrh stavby bez dilatačních spár. Dále bude kladen důraz na akustické řešení obvodových a mezibytových konstrukcí, které musí splnit minimálně normové požadavky na vzduchovou neprůzvučnost (ČSN 73

0532 - Akustika. Hodnocení zvukové izolace stavebních konstrukcí a v budovách - Požadavky).

Zadavatel předpokládá, stavba bude řešena částečně jako dřevostavba, tzn. s využitím hlavních nosných konstrukcí nadzemních podlaží (stěny, stropy) z vhodné formy konstrukčních prvků na bázi dřeva.

Světlé výšky:

Světlá výška 1. NP, v případě využití pro komerční prostory, bude volena na 4,0m s ohledem na využití parteru.

Sokl a fasáda:

Sokl domu bude navržen z odolného a trvanlivého materiálu se snadnou údržbou. Fasáda domu bude z odolného a snadno udržovatelného materiálu s ohledem na životnost a celkové náklady stavby.

Okna/dveře:

Výška okenního parapetu obytných místností bude navržena s ohledem na přímý vizuální kontakt s venkovním prostředím, včetně případných oken v podkrovních místnostech. Dveře i okna budou svým umístěním umožňovat rozmístění nábytku a dobrou zařiditelnost jednotlivých místností, dle přílohy č. 2. Kolize dveří nad 45° jsou vyloučeny.

Použité materiály:

Fasáda domu bude navržena z odolného a snadno udržovatelného materiálu s ohledem na životnost a celkové náklady stavby.

Při výběru použitých materiálů bude kladen důraz na používání výrobků zdravotně nezávadných a šetrných k životnímu prostředí v souladu s Nařízením EP a Rady č. 305/2011/11, deklarovaný v nezávisle zpracovaném environmentálním prohlášení o produktu (EPD), s certifikátem PEFC nebo FSC, při zachování požadované cenové a kvalitativní úrovně. Upřednostňovány tedy budou materiály a výrobky obnovitelné, s podílem recyklovaných složek a regionálně vyrobené. Při odchýlení od tohoto principu musí být návrh výběru materiálu řádně zdůvodněn. Při výběru materiálu bude brán ohled na záruční dobu na nosné konstrukce, skladby střechy a hydroizolace spodní stavby, která bude činit v optimálním případě nejméně 10 let.

Prokázání splnění poměru použitých materiálů bude provedeno výpočtem podílu obnovitelných (mo) a recyklovaných (mr) materiálů na celkové hmotnosti stavby (m) . $(mo+mr)/m > 20\%$.

3.5 Technické zařízení

Do návrhu budou optimálně integrovány systémy technického zařízení. Prostor pro technické zařízení budovy bude umístěn mimo vstupy do bytových a komerčních jednotek. Jeho poloha bude volena s dostatečným předstihem

s ohledem na zvolenou technologii UT+CH, úpravy TUV a VZT. Bude počítáno s prostory pro rozvaděč NN, datové rozvaděče a technologii zabezpečení.

Poloha a velikost instalačních šachet v domě bude optimalizována. V rámci efektivity návrhu bude preferováno sdružování instalačních šachet a vertikálních komunikací. Umístění výduchů potrubí, otvorů a komínů na střeše a v okolí případných teras bude brát zřetel na minimalizaci negativních dopadů na případné využití těchto částí stavby. Při výběru prvků technického zařízení bude kladen důraz na záruční dobu na technické vybavení, která bude činit v optimálním případě nejméně 5 let. Do návrhu budou optimálně a se zvláštní pečlivostí integrovány následující systémy a technologie:

1. *zásobování pitnou vodou – bude řešeno napojením na vodovodní řad řešený v projektu technické infrastruktury území;*
2. *nakládání s dešťovou vodou – bude upřednostňováno vsakování či výpar na pozemcích a retence či akumulace v rámci souvisejícího projektu řešení technické infrastruktury v území, využívání v budově či v rámci zálivky společných nebo polosoukromých zelených ploch;*
3. *kanalizace - bude řešeno napojením na kanalizační řady řešené v projektu technické infrastruktury území;*
4. *vytápění / chlazení – bude zvážena vhodnost použití obnovitelných zdrojů energie, zejména s ohledem na ekonomickou návratnost stavby. Návrh bude předcházet výrazným tepelným ziskům vhodnou orientací a pasivními systémy (venkovní stínění přednostně pevné). Neuvažuje se s aktivním chlazením;*
5. *zásobování plynem – pro potřebu bytů (lokální vytápění, kuchyně) není podporováno;*
6. *větrání – bude prověřeno efektivní využití větracích systémů s rekuperací;*
7. *zásobování elektrickou energií – navržené řešení bude doplněno o využití fotovoltaiky;*
8. *slaboproudé a datové rozvody;*
9. *požárně bezpečnostní zařízení.*

3.6 Energetický standard budovy

V návrhu bude kladen důraz na minimální spotřebu energie v průběhu výstavby a životnosti stavby. S ohledem na zvyšující se požadavky na energetickou náročnost staveb budou objekty městského bydlení splňovat požadavky na budovy s téměř nulovou spotřebou energie dle zákona (Zákon č. 406/2000 Sb. - Zákon o hospodaření energií) a příslušné vyhlášky (Vyhláška č. 264/2020 Sb. - Vyhláška o energetické náročnosti budov).

Kromě zákonem stanovených požadavků na energetickou náročnost budovy bude kladen důraz na komplexní kvalitu návrhu z hlediska udržitelné výstavby.

V energetickém a stavebním návrhu bude rovněž zohledněn požadavek na obnovitelnou energii.

Využití systému měření a regulace pro snížení potřeby provozních energií:

Použitý systém bude splňovat některé z následujících charakteristik:

- umožňuje predikci spotřeb základních energií;
- lze zobrazit parametry vnitřního prostředí v hodnocených jednotkách či jejich částech
- kromě jednotek lze zobrazit i spotřeby společných prostor bytového domu
- umožňuje regulaci parametrů tepelně upravovaného vnitřního prostředí
- data spotřeby jsou přístupná přes internet
- existuje přehled o všech spotřebovávaných vstupních energiích a vodě

V rámci projektu bude zpracována LLC analýza:

Naplnění požadavků se prokazuje existencí dokumentů, které vhodnou a dostatečnou formou prezentují náklady životního cyklu a jsou zpracovány odborným způsobem. V optimálním případě je LCC analýza podložena softwarovým modelem. LCC analýza musí postihovat fáze výstavby a provozu. Zahrnutí konce životního cyklu je nepovinné.

V analýze musí být identifikovány všechny významné výdajové a příjmové položky.

LCC analýza musí povinně obsahovat následující:

- náklady na výstavbu;
- náklady na energie a vodu;
- náklady administrativní
- náklady odpadového hospodářství.

Měření spotřeb / energetický management:

V případě centrálního systému vytápění/chlazení bude u každé jednotky měřena spotřeba tepla/chladu v 1hodinovém kroku a data budou centrálně ukládána.

3.7 Environmentální kritéria

S ohledem na plnění podmínek projektové dotační podpory budou v návrhu sledována tato kritéria:

Nakládání s dešťovou vodou:

- a. Akumulace, využití na zálivku a/nebo splachování (využití srážkové vody)
 - 100 % běžného srážkového úhrnu bude akumulováno a využito
- b. Užití extenzivní střechy se zvýšenou akumulací dešťové vody a polointenzivní zelená střecha na objektu
 - min. 0,3 půdorysné plochy všech šikmých i plochých střech.

Tepelný komfort:

- a. venkovní žaluzie
- b. Pevné slunolamy - např. vnější markýzy, balkony (účinné pro orientaci směrem na jih). Případně pro orientaci V a Z jsou vhodnější boční žebra.
- c. Vegetační stínění

- 70 % oken na východní, jižní a západní straně objektu mají úplné stínění jedním z uvedených způsobů nebo jejich kombinací

Redukce tepelného ostrova:

- Povrch střech je z 75 % tvořen zelenou střechou
- Povrch střech je 75 % tvořen materiálem s min. odrazivostí 82 u ploché střechy do 5°, s min. odrazivostí 39 u šikmé střechy nad 5°

Tepelný komfort v letním a zimním období:

- Maximální výpočtová teplota vzduchu <27 stupňů Celsia ve výpočtové místnosti (minimálně jedna výpočtová na každých max. 30 místností jedna výpočtová místnost). Posouzení se provede dle ČSN 730540/2:2011.
- Podmínky v zimním období musí být v souladu s normou ČSN 73 0540-2 - pokles výsledné teploty v místnosti s nejvyšším průměrným součinitelem prostupu tepla nesmí překročit 3 stupně Celsia.

3.8 Doprava

Zvláštní pozornost bude věnována koncepci parkování pro řešené území, která bude svým umístěním, objemem a technickým řešením splňovat požadavky ekonomicky optimálního řešení i flexibilního využití parteru.

Územní studie lokality ve svém návrhu předpokládá u domů D, E, F umístění parkovacích stání do samostatného parkovacího domu. Z pohledu efektivity využití území zadavatel předpokládá přehodnocení tohoto přístupu a řešení potřebných parkovacích stání v suterénu objektů. Pro zajištění tohoto řešení je možné uvažovat s umístěním vjezdu do podzemních garáží vhodnou stavební formou z centrálního veřejného prostranství mezi celky A,B, C a D, E, F (viz. označení domů v urbanistické studii). V návrhu budou oddělena trvalá parkovací stání vázaná na počet bytových jednotek a jejich velikost (dle požadavků ÚP), která budou

3.9 Krajinářské řešení

Nedílnou součástí architektonického návrhu je krajinářské řešení pro celé řešené území a řešení veřejných prostranství.

Na vhodných místech na rostlém terénu budou navrženy velké opadavé stromy či skupiny stromů. Za nevhodné budou považovány úzké zbytkové a obtížně udržovatelné pásy trávníku.

Pro veřejná prostranství by měly být použity dřeviny vhodné do městského prostředí (vyšší odolnost, chemikálie, sucho, podzemí), vyššího vzrůstu (nasazení koruny alespoň ve 4 m) a s ohledem na šířku ulice.

Exteriérové povrchy a materiály budou voleny s ohledem na možnost užívání osob s omezením pohybu, na trvanlivost a snadnou údržbu. Důraz bude kladen na výběr vhodných prvků venkovního osvětlení a mobiliáře (laviček, stolků, stojanů

na kola, odpadkových košů, kontejnerů na tříděný odpad a podobně) s ohledem na trvanlivost a snadnou údržbu.

V maximální možné míře budou zavedena vhodná opatření zpomalující odtok dešťové vody do kanalizace.

Ve vhodném rozsahu (s ohledem na podmínky dotační podpory) bude zváženo umístění zeleně na střechách pro snížení tepelné zátěže a hluku působícího na budovu a pro zpomalení odtoku dešťové vody.

4. Zkratky a termíny používané v dokumentu

HPP: Hrubá podlažní plocha.

ČPP: Čistá podlahová plocha bytu bude vypočítána jako součet čistých podlahových ploch místností dle Metodiky prostorového určení interiéru a exteriéru budov (dále Metodika) ¹⁵.

PP: Podlahová plocha ve smyslu Zákona o DPH¹⁶.

PPP: Pronajímatelná podlahová plocha bude vypočítána na základě přílohy č. 3 (s přihlédnutím k Metodice).

NP: Nadzemní podlaží.

PBŘ: Požárně bezpečnostní řešení.

UT+CH: Ústřední vytápění a chlazení. / TUV: Zařízení pro přípravu teplé užitkové vody. / VZT: Vzduchotechnika. /

ZTI: Zdravotně technické instalace / NN: Nízké napětí.

DPH: Daň z přidané hodnoty. Definice dle zákona¹⁵.

15 Metodika prostorového určení interiéru a exteriéru budov, zpracoval: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, v.v.i., 2018 v souladu s občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., nařízením vlády č. 366 ze dne 30. října 2013 o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím a s ohledem na informační systémy státní správy nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

16 Zákon č. 235/2004 Sb., zákon o dani z přidané hodnoty

5. Přílohy

Příloha č. 1 – Tabulka č. 3 - Výměry místností

Příloha č. 2 – Tabulka zařiditelnosti místností nábytkem (vzor dle PDS, p.o.)

Příloha č. 3 – Metodiky měření ploch (vzor dle PDS, p.o.)

PŘEDSÍŇ/ CHODBA	DENNÍ OBYTNÁ MÍSTNOST		KUCHYŇĚ		1. LOŽNICE		2. LOŽNICE		3. LOŽNICE		KOUPELNA (+WC)		2. KOUPELNA		WC		KOMORA		VENKOVNÍ PROSTOR BYTU	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
M																				
1+kk	2,6	3,7	16	21,6	-	-	-	-	-	-	2,6	4,6	-	-	-	-	-	-	1,4	-
2+kk	4,4	5,8	18	23,4	12	14,4	-	-	-	-	3,2	4,9	-	-	1,0	1,4	-	-	1,4	-
3+kk	5,5	7,5	21	26,3	12	14,4	8	14,4	-	-	4,0	5,4	-	-	1,0	1,4	-	-	1,4	-
4+kk	6,3	8,7	24	28,8	12	14,4	8	14,4	8	14,4	4,3	5,6	4,0	5,0	1,0	1,4	-	-	1,4	-
B																				
1+kk	4,1	5,2	24	30	-	-	-	-	-	-	5,6	6,8	-	-	-	-	-	-	4,5	-
2+kk	6,9	8,7	24	30	17	20,4	-	-	-	-	5,6	6,8	-	-	3,9	4,6	3,0	5,0	4,5	-
3+kk	7,8	10,5	25	31,3	17	20,4	10	18	-	-	6,3	7,7	-	-	3,9	4,6	3,0	5,0	4,5	-
4+kk	8,3	11,7	26	32,5	17	20,4	10	18	10	18	6,3	7,7	-	-	3,9	4,6	3,0	5,0	4,5	-
S																				
1+kk	3,5	4,9	20	27	-	-	-	-	-	-	4,0	5,0	-	-	1,1	1,4	1,5	3,0	2,2	-
1+1	4,6	6,9	20	27	-	-	-	-	-	-	4,0	5,0	-	-	1,1	1,4	1,5	3,0	2,2	-
2+kk	5,4	7,1	22	28,6	14,4	17,3	-	-	-	-	4,3	5,6	-	-	1,1	1,4	1,5	3,0	2,2	-
2+1	6,7	9,2	22	28,6	14,4	17,3	-	-	-	-	4,3	5,6	-	-	1,1	1,4	1,5	3,0	2,2	-
3+kk	6,6	8,8	24	28,8	14,4	17,3	10	14,4	-	-	4,3	5,8	-	-	1,1	1,4	1,5	3,0	3,0	-
3+1	8,0	11,2	24	30	14,4	17,3	10	14,4	-	-	4,3	5,8	-	-	1,1	1,4	1,5	3,0	3,0	-
4+kk	8,0	10,8	28	33,6	14,4	17,3	10	14,4	10	14,4	4,3	6,0	4,0	5,0	1,1	1,4	1,5	3,0	3,0	-
4+1	9,6	13,0	28	33,6	14,4	17,3	10	14,4	10	14,4	4,3	6,0	4,0	5,0	1,1	1,4	1,5	3,0	3,0	-

MÍSTNOST	ZAŘIZOVACÍ PŘEDMĚT	MJ	ROZMĚRY	POČET OBYTNÝCH MÍSTNOSTÍ			
				1	2	3	4
předsíň/ chodba	šatní skříň	modul	š500 x h600	2	2	3	3
kuchyň	lednice	ks	š600 x h600	max v800	max v1260	max v1660	max v1860
	myčka	ks					
	varný panel	ks		2-plotýnka	4-plotýnka	4-plotýnka	4-plotýnka
	trouba	ks		minitrrouba	vestavěná	vestavěná	vestavěná
	mikrovlnná trouba	ks			vestavěná	vestavěná	vestavěná
denní obytná místnost	míst k sezení	osoby		2	3	4	5
	pracovní stůl	ks	š600 x d1200	1	1	1	1
	postel 2-lůžková	ks	š1600 x d2100	1			
	šatní skříň	modul	š500 x h600	3			
	jídelní stůl - plocha stolování	osoby	š600 x h400	2	4	4	6
1. ložnice	postel 2-lůžková	ks	š1600 x d2100		1	1	1
	šatní skříň	modul	š500 x h600		4	6	6
	pracovní stůl	ks	š600 x d1200		1	1	1
2. ložnice	postel 1-lůžková	ks	š900 x d2100			2	2
	šatní skříň	modul	š500 x h600			4	4
	pracovní stůl	ks	š600 x d1200			2	2
3. ložnice	postel 1-lůžková	ks	š900 x d2100				1
	šatní skříň	modul	š500 x h600				2
	pracovní stůl	ks	š600 x d1200				1
koupelna	umyvadlo	ks		1	1	1	1
	WC mísa závěsná	ks		1	1		
	sprcha	ks	š900 x h900	1	1		
	vana	ks	š700 x d1700			1	1
	místo pro pračku	ks		š400 x h600	š400 x h600	š600 x h600	š600 x h600
WC	WC mísa závěsná	ks				1	1
	umyvadlo	ks				1	1

METODIKA MĚŘENÍ PLOCH

Obsah

METODIKA MĚŘENÍ PLOCH	1
1 Aplikace Metodiky	3
2 Stanovení pojmů	3
2.1 Základní pojmy	3
2.2 HPP Hrubá podlažní plocha	4
2.3 PPP-0 Nepronajímatelná podlahová plocha	7
2.4 PPP Pronajímatelná podlahová plocha	8
3 Pravidla pro výpočet ploch	9
3.1 Body měření pro určení plochy	9
4 Zobrazení a vykazování	10
4.1 Grafické znázornění	10
4.2 Výpočet pronajímatelných podlahových ploch	13
Zkratky a termíny používané v dokumentu	14

1 Aplikace Metodiky

Pro pojem pronajímatelné podlahové plochy bytu neexistuje v České republice jednoznačná definice ani jednotné výpočetní modely. Zaměřování podlahových ploch a společných částí budovy související s bytovým spoluvlastnictvím upravuje občanský zákoník č. 89/2012 Sb. a nařízení vlády č. 366 ze dne 30. října 2013. Dokument Metodika prostorového určení interiéru a exteriéru budov Výzkumného ústavu geodetického, topografického a kartografického¹ sjednocuje některé způsoby měření s ohledem na mezinárodní standardy, pojem pronajímatelné podlahové plochy však neupravuje.

Rada hlavního města Prahy přijala v roce 2021 dokument Směrnice pro vytvoření zadání investora pro městskou bytovou výstavbu hl. m. Prahy², který v příloze č. 3 měření podlahové plochy částečně upravuje. Tato Metodika měření ploch (Metodika) ze Směrnice vychází a jednotlivé pojmy dále vysvětluje podrobněji. Jako vzor přitom používá německý dokument Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Wohnraum (MF/W)³ a upravuje jej podle pojmů užívaných v České republice.

2 Stanovení pojmů

2.1 ZÁKLADNÍ POJMY

Druhy ploch pro potřeby výpočtů dle této Metodiky se dělí na **hrubou podlažní plochu (HPP)**, definovanou v Pražských stavebních předpisech (dále PSP)⁴ a územním plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (dále územní plán)⁵, **pronajímatelnou podlahovou plochu (PPP)** a **nepronajímatelnou podlahovou plochu (PPP-0)**, které jsou definované dále v tomto dokumentu.

Za **bytové jednotky** se považují jednotlivé byty nebo obytné domy pouze s jednou bytovou jednotkou.

Za **komerční jednotky** se považují jednotlivé nebytové prostory určené k pronájmu pro maloobchod, služby či administrativu.

Podzemním podlažím (PP) se rozumí podlaží, které má úroveň převažující části podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 3,0 m po obvodu stavby.

Nadzemním podlažím (NP) se rozumí každé podlaží kromě podlaží podzemních, a to včetně podlaží ustupujícího a podkrovního.

1 Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, v.v.i. Metodika prostorového určení interiéru a exteriéru budov. 2018

2 Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, Pražská developerská společnost, p.o. Směrnice pro vytvoření zadání investora pro městskou bytovou výstavbu hl. m. Prahy. 2021-04

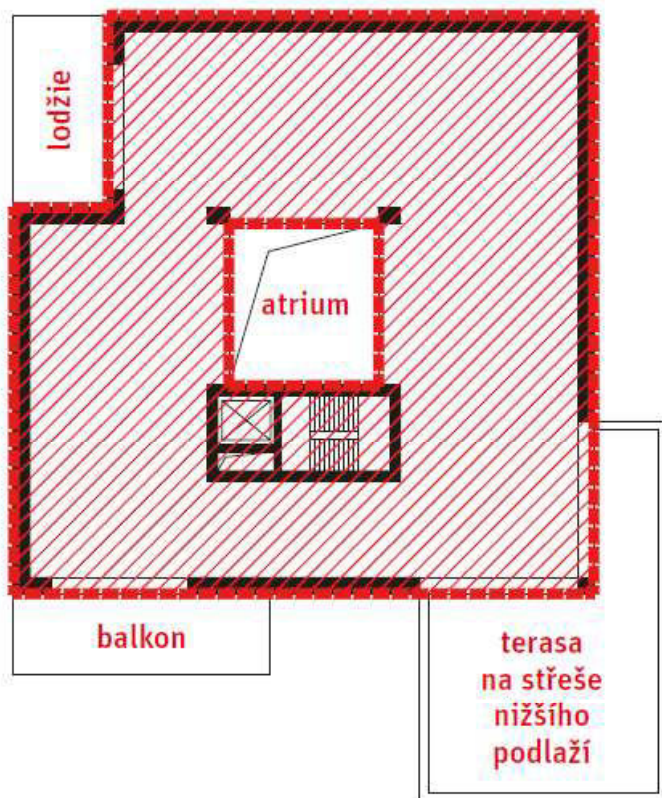
3 Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Wohnraum (MF/W). 2012-05

4 Nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) ve znění nařízení č. 14/2018 Sb. HMP s aktualizovaným odůvodněním Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy platí ve znění Opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12.10.2018, platné znění (ve znění pozdějších změn)

5 Platný územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy ve znění opatření obecné povahy č. 55 z roku 2018, kterým byla vydána změna Z 2832/00

2.2 HPP| HRUBÁ PODLAŽNÍ PLOCHA

Hrubou podlažní plochu se dle § 2 PSP rozumí: součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.); v podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy.



ZAPOČITATELNÁ HRUBÁ PODLAŽNÍ PLOCHA

je dle územního plánu dána součtem hrubých podlažních ploch všech nadzemních podlaží a započítané části hrubých podlažních ploch podzemních podlaží. V příloze č. A – Metodická příloha k územnímu plánu je výpočet HPP dále definován takto:

Výpočet hrubých podlažních ploch v nadzemních podlažích:

- Započítatelná hrubá podlažní plocha všech nadzemních podlaží je součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých nadzemních podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.); v podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy.
- Do hrubých podlažních ploch se **v nadzemních podlažích započítávají**:
 - konstrukce a otvory (např. komíny) uvnitř této plochy,
 - zastřešená atria, dvorany apod. (započítávají se pouze v nejnižším podlaží),

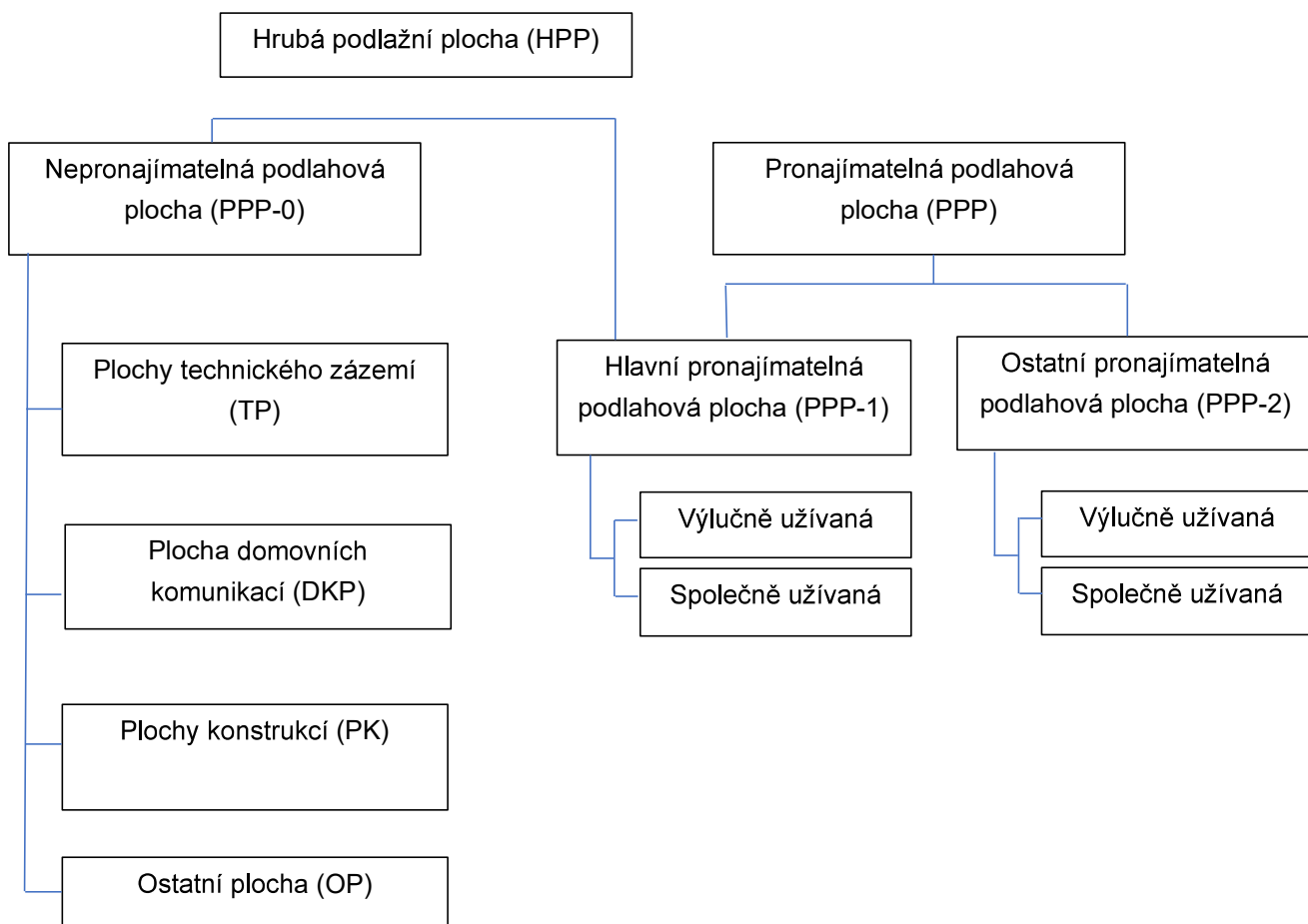
- vnitřní haly a sály přes více podlaží (započítávají se plochou tvořenou zpravidla podlažní plochou v nejnižším podlaží a plochou vnitřních balkónů, galerií apod. ve všech dalších podlažích),
 - garáže a krytá parkovací stání v nadzemních podlažích.
- Do hrubých podlažních ploch se **v nadzemních podlažních nezapočítávají:**
- balkony a lodžie (průběžné i jednotlivé),
 - pochozí terasy (terasy na terénu, nadzemní terasy jako jsou terasy v různých podlažích včetně ustupujících podlaží a střešní terasy),
 - veřejně přístupná podloubí, průchody, pasáže,
 - pergoly a samostatně stojící krytá parkovací stání v úrovni terénu neuzavřená stěnami (obojí je ale nutné započítat do zpevněných ploch).

Výpočet hrubých podlažních ploch v podzemních podlažích:

- Započitatelná hrubá podlažní plocha podzemních podlaží je část sloužící hlavní funkci (resp. funkcím u polyfunkční budovy), vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží posuzovaného objektu.
- Do hrubých podlažních ploch se **v podzemních podlažních započítávají:**
- plochy každého podzemního podlaží sloužící pro: ateliéry, kanceláře, pracovny, studia, prodejní plochy, bazény, tělocvičny a podobné prostory v podzemních podlažích a k nim příslušející konstrukce a přístupové a související prostory, sály a shromažďovací prostory kulturních a společenských center v podzemních podlažích a k nim příslušející konstrukce a přístupové prostory včetně šaten, hygienického a dalšího veřejného zázemí, od které se odečte plocha podzemních garáží a technického zázemí a přístupových komunikací sloužících výhradně pro přístup k nim,
 - garážové domy (započítávají se nadzemní i podzemní hrubé podlažní plochy).
- Do hrubých podlažních ploch se **v podzemních podlažních nezapočítávají:**
- celá podzemní podlaží využitá výhradně níže uvedenými provozami:
 - plochy garáží v podzemních podlažích (pokud jsou nezbytným doplňkem hlavní funkce vycházející z ukazatelů počtu stání daných příslušným předpisem),
 - sklepy, kočárkárny, sklady odpadu, prádelny apod. v podzemních podlažích sloužící výhradně pro daný objekt,
 - neprodejní sklady (např. obchodů) v podzemních podlažích.

PODLAHOVÉ PLOCHY

Podlahové plochy bytového domu jsou dle této Metodiky děleny následovně:



2.3 PPP-0| NEPRONAJÍMATELNÁ PODLAHOVÁ PLOCHA

PLOCHA TECHNICKÉHO ZÁZEMÍ (TP)

- Část čisté podlahové plochy sloužící provozně technickým zařízením.
- Zahrnuje například plochy pro zařízení na úpravu/likvidaci odpadních vod, zásobování pitnou vodou, ohřev vody, vytápění, skladování paliva, přívod elektrického proudu, vzduchotechnická zařízení, instalace a podobně.

PLOCHA DOMOVNÍCH KOMUNIKACÍ (KP)

- Část čisté podlahové plochy sloužící přístupu do místností, provozu uvnitř budovy a také k opuštění budovy v případě nouze.
- Zahrnuje veškeré plochy domovních komunikací vně bytových jednotek: chodby, patrové podesty, schodišťové vyrovnávací stupně, mezipodesty, schodišťová ramena, rampy a komunikace pro automobily.
- Zahrnuje také podesty a schodišťové vyrovnávací stupně, včetně ramp, které je nahrazují, vnějších přístupových dveří do bytové jednotky.
- Způsob započítávání schodišťových ramen je podrobnější upraven v bodě 3 Pravidla pro výpočet ploch.

PLOCHA KONSTRUKCÍ (PK)

- Zahrnuje půdorysné plochy stěn a sloupů včetně povrchových úprav a obkladů výše než 300 mm nad podlahou, výklenky a otvory ve zdi s parapetem.
- Zahrnuje také půdorysné plochy šachet a instalačních kanálů do 1 m² světlého průřezu, vč. komínů.
- Nezahrnuje přemístitelná přepažení.
- Způsob započítávání otvorů ve zdi je podrobněji upraven v bodě 3 Pravidla pro výpočet ploch.

OSTATNÍ PLOCHA (OP)

- Zahrnuje půdorysné plochy distribučních šachet, instalačních kanálů, výtahových šachet a světlíků se světlym průřezem více než 1 m².
- Zahrnuje také podlahovou plochu místnosti, jejichž výška je menší než 1,2 m (plocha není započtena dle PSP ani do HPP).

PLOCHA CIVILNÍ OBRANY (CP)

Pozn.: Příčky oddělující samostatné komerční jednotky se započítávají do půdorysných ploch konstrukcí. Příčky v rámci jedné komerční jednotky jsou započteny do pronajímatelných podlahových ploch.

2.4 PPP| PRONAJÍMATELNÁ PODLAHOVÁ PLOCHA

Podlahová plocha, která je započtena do hrubé podlažní plochy a není zahrnuta v PPP-0 je **základní pronajímatelná podlahová plocha** a značí se jako **PPP-1**.

Podlahová plocha, která není započtena do hrubé podlažní plochy a není zahrnuta v PPP-0 je **ostatní pronajímatelná podlahová plocha** a značí se jako **PPP-2**.

V závislosti na nájemní situaci lze pronajímatelnou podlahovou plochu plochy dělit na plochu **výlučně užívanou**, která je přidělena konkrétnímu nájemci, a **společně užívanou** všemi nájemníky, případně skupinou nájemníků (například společné obytné prostory, společné skladovací prostory). Tato plocha se rozdělí všem zúčastněným nájemcům poměrně podle srozumitelného rozdělovacího klíče a vykazuje se pro každého nájemce zvlášť.

Pronajímatelná podlahová plocha bude značena dle následujícího barevného systému a označena konkrétní písemnou zkratkou:

ZÁKLADNÍ PRONAJÍMATELNÁ PODLAHOVÁ PLOCHA (PPP-1):

- Část čisté podlahové plochy užívaná nájemníky započtena do hrubé podlažní plochy.
- Zahrnuje obývací/společné prostory a ložnice, předsíně a chodby uvnitř bytu, kuchyně, koupelny, WC, skladovací prostory v bytě, odkládací prostory pro kola a kočárky, prádelny, sušárny, dílny a sauny v rámci bytového domu, nebytové prostory maloobchodních jednotek.

 PPP-1a – Pronajímatelná podlahová plocha bytových jednotek bez omezení užívání.

 PPP-1b – Pronajímatelná podlahová plocha komerčních jednotek bez omezení užívání.

 PPP-1c – Vedlejší pronajímatelná podlahová plocha, které neslouží pro bytové účely (například sklepní kóje, kočárkárna apod. v nadzemních podlažích).

 Společně užívaná plocha (je značena šrafovou přes barvu daného typu pronajímatelné podlahové plochy).

OSTATNÍ PRONAJÍMATELNÁ PODLAHOVÁ PLOCHA (PPP-2):

- Podlahová plocha užívaná nájemníky nezapočtena do hrubé podlažní plochy.
- Zahrnuje plochy lodžii, balkónů, teras, parkovacích stání v rámci budovy.

-  PPP-2a – Pronajímatelná podlahová plocha mimo HPP, která je krytá, ne však uzavřená konstrukcí ze všech stran (například lodžie, balkony).
-  PPP-2b – Pronajímatelná podlahová plocha mimo HPP, která není krytá a není uzavřená konstrukcí ze všech stran (například terasy, balkony).
-  PPP-2c – Vedlejší pronajímatelná podlahová plocha mimo HPP (například sklepní kóje, kočárkárna apod. v podzemních podlažích).
-  PPP-2c – Plocha stání pro vozidla v rámci budovy mimo HPP (v podzemních podlažích).
-  Společně užívaná plocha (je značena šrafovou přes barvu daného typu pronajímatelné podlahové plochy).

Pozn.: Zvláštní předměty nájmu, jako například zahrady přiřazené k bytům či parkovací stání na pozemku mimo budovu, nebudou započteny do pronajímatelných podlahových ploch, ale ve výkresech a výkazech budou zaznamenány v rámci venkovních ploch.

3 Pravidla pro výpočet ploch

3.1 BODY MĚŘENÍ PRO URČENÍ PLOCHY

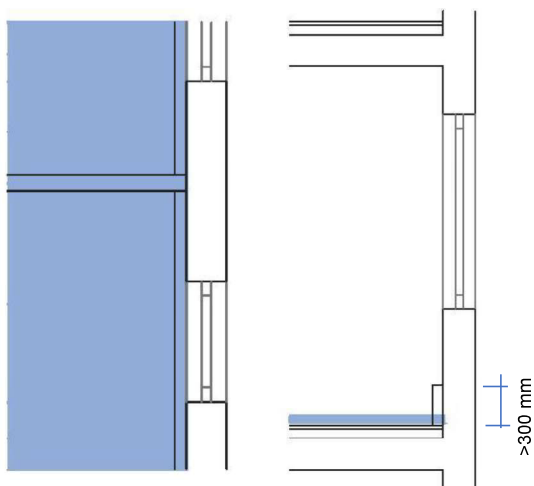
Čistá podlahová plocha se měří ve výšce 300 mm nad podlahou uvnitř hotových povrchů (dokončené omítky, obklady a další). Měří se po všechny části konstrukce, které vymezují místnost. Do čisté podlahové plochy se započítávají sokly, přízdívky, obložení a další konstrukce do výšky 300 mm včetně.

Půdorysná plocha výklenků a otvorů ve zdi s parapetem vyšším než 300 mm se započítává do půdorysné plochy konstrukcí. V případě otvorů ve zdi bez parapetu (v úrovni podlahy) je nutné provést měření až k vodorovnému profilu rámu nebo k vnitřní straně zasklení.

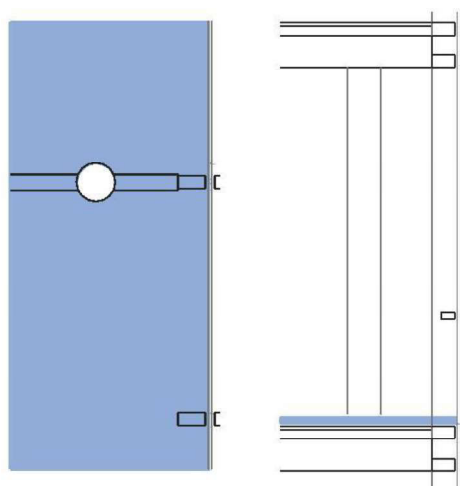
BODY MĚŘENÍ NA FASÁDÁCH

Na následujících obrázcích jsou znázorněny řezy fasádou u konstrukce stěny s okenním otvorem s parapetem (A) a konstrukce bez parapetu (B).

Půdorys a řez A



Půdorys a řez B



SCHODIŠTĚ A RAMPY

Plochy schodišťových ramen, podest a plochy ramp se započítávají jako plochy domovních komunikací podlaží, do kterých ústí.

4 Zobrazení a vykazování

Stanovení hrubých podlažních ploch a pronajímatelných podlahových ploch vychází z projektové dokumentace nebo zaměření stavby.

Jednotlivé plochy budou vykázané v podobě samostatných půdorysů všech podlaží a v příslušných tabulkách. V půdorysech budou jednotlivé plochy graficky rozlišitelné dle této Metodiky a budou ověřitelné a znázorněné ve vhodném měřítku. K výkresům bude přiřazena legenda s odkazem na tabulku. V tabulkách budou jednotlivé podlahové plochy uvedeny v jednotkách m².

4.1 GRAFICKÉ ZNÁZORNĚNÍ

Výše uvedené požadavky na značení podlahových ploch jsou graficky znázorněny na následujících příkladech půdorysů.

PŘÍKLAD: BYTOVÝ DŮM⁶

běžné podlaží

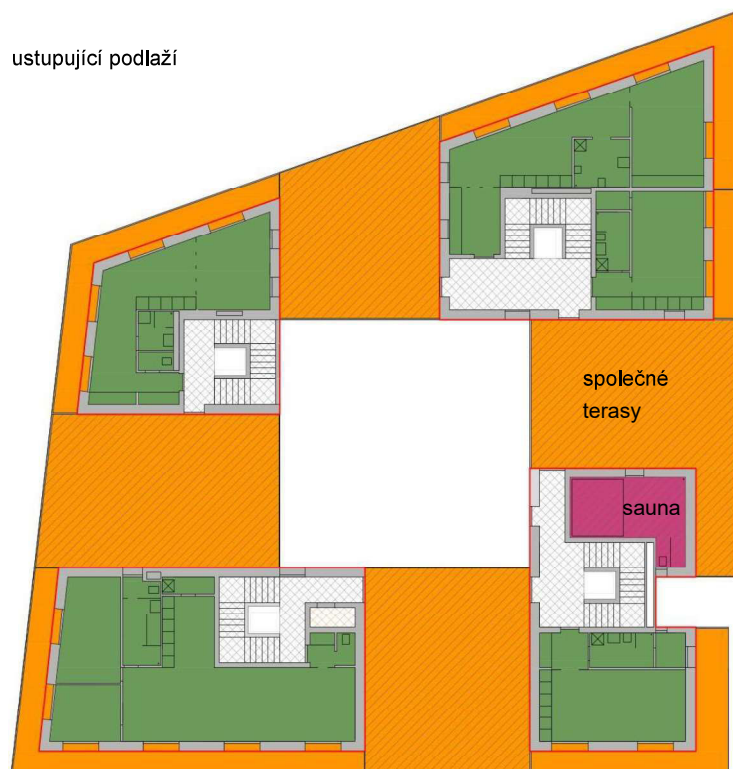


přízemí

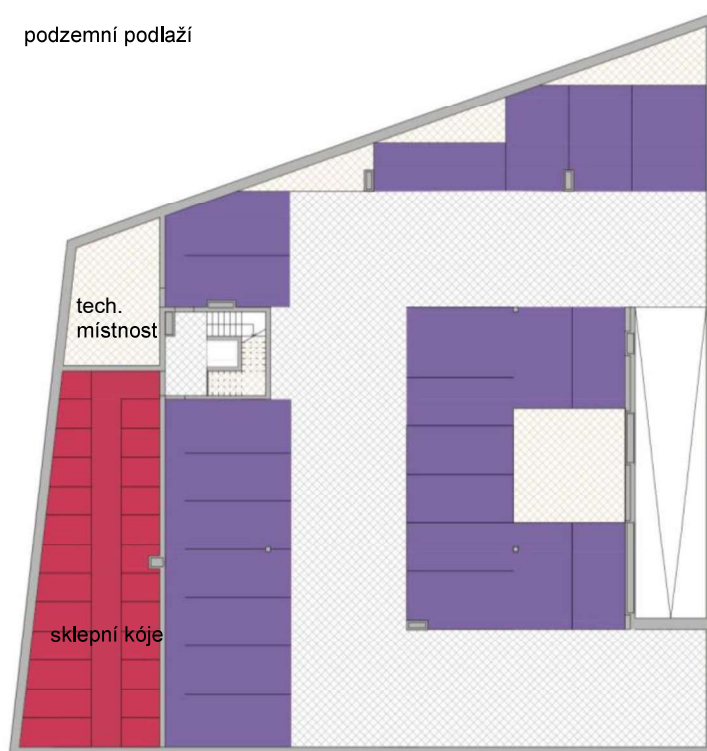


6 Zdroj podkladového obrázku – Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, KOPEČ Marek. Objemová ověřovací studie pozemků pro bytovou výstavbu hl. m. Prahy. 06/2020.

ustupující podlaží



podzemní podlaží



	HPP		PK		PPP-1a		společně užívaná plocha
			TP		PPP-1b		
			DKP		PPP-1c		
			OP		PPP-2a		
					PPP-2b		
					PPP-2c		
					PPP-2d		

4.2 VÝPOČET PRONAJÍMATELNÝCH PODLAHOVÝCH PLOCH

PLOCHY		VÝMĚRA (m ²)	KOEFICIENT PRO VÝPOČET PPP	ZAPOČÍTATELNÁ PPP (m ²)
PPP-0 	NEPRONAJÍMATELNÁ PODLAHOVÁ PLOCHA	XX		XX
	Plocha technického zázemí	xx	0	0
	Plocha domovních komunikací	xx	0	0
	Půdorysná konstrukcí	xx	0	0
	Ostatní plochy	xx	0	0
PPP-1 	ZÁKLADNÍ PRONAJÍMATELNÁ PODLAHOVÁ PLOCHA	XX		XX
	Plocha bytových jednotek	xx	1	xx*1
	Plocha komerčních jednotek	xx	1	xx*1
	Vedlejší plocha	xx	1	xx*1
PPP-2 	OSTATNÍ PRONAJÍMATELNÁ PODLAHOVÁ PLOCHA	XX		XX
	Plocha lodžii a balkonů	xx	0,25	xx*0,25
	Plocha balkonů a teras	xx	0,25	xx*0,25
	Vedlejší plocha	xx	0,25	xx*0,25
	Plocha stání pro vozidla	xx	0	0
PPP CELKEM				XX

Zkratky a termíny používané v dokumentu

HPP: Hrubá podlažní plocha. Definice dle Pražských stavebních předpisů⁷ a územního plánu⁸.

ČPP: Čistá podlahová plocha bytu bude vypočítána jako součet čistých podlahových ploch místností dle Metodiky prostorového určení interiéru a exteriéru budov (dále Metodika)⁹.

PPP: Pronajímatelná podlahová plocha bude na základě tohoto podkladu.

NP: Nadzemní podlaží.

PP: Podzemní podlaží.

Přílohy

Příloha č. 1 – Vzorová tabulka bilancí (.xls)

Příloha č. 2 – Podklad pro vyznačení ploch (.dwg)

-
- 7 Nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) ve znění nařízení č. 14/2018 Sb. HMP s aktualizovaným odůvodněním Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy platí ve znění Opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12.10.2018, platné znění (ve znění pozdějších změn)
- 8 Platný územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy ve znění opatření obecné povahy č. 55 z roku 2018, kterým byla vydána změna Z 2832/00
- 9 Metodika prostorového určení interiéru a exteriéru budov, zpracoval: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, v.v.i., 2018 v souladu s občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., nařízením vlády č. 366 ze dne 30. října 2013 o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím a s ohledem na informační systémy státní správy nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

NÁRODNÍ PLÁN OBNOVY

PŘÍLOHA Č. 10

MODEL HODNOCENÍ A KRITÉRIA HODNOCENÍ ŽÁDOSTI

Požadované bodové hodnocení pro Nové Město nad Metují

HODNOCENÍ KVALITY VÝSTUPU

1. KRITÉRIA KVALITY VÝSTUPU PROJEKTU

Max. 87 bodů

KRITÉRIA KVALITY VÝSTUPU PROJEKTU		Max. počet bodů	Požadovaný počet bodů
Skupina kritérií	Kritérium		
	Ekonomická efektivnost		
Kritéria evaluace kvality výstupu projektu	Finanční přiměřenost projektu ¹ (referenční / srovnávaná hodnota částky za projektovou dokumentaci je částka vč. DPH)	5	5
	Kritéria pro hodnocení kvality prostředí a stavby		
	Rekonstrukce (bonus)	5	0
	Zadání více projektových fází najednou (bonus) ²	5	5
	Standard energeticky pasivní budovy ³	1	0
	Standard ZEB ⁴	5	5
	Standard aktivní budovy ⁵	6	0
	Kvalita architektonického a urbanistického řešení ⁶		
	Umístění v lokalitě s detailnější prostorovou regulací ⁷	2	2
	Koordinace (věcná, časová) projektu s návrhem přilehlého veřejného prostranství.	2	2

¹ Kompletní zpracování projektové dokumentace činí 15% z celkových předpokládaných investičních nákladů realizace stavby vypočtených ve finančním modelu v příloze č. 12 této výzvy. Kompletní zpracování projektové dokumentace znamená všechny projektové fáze tj. fáze studie, dokumentace pro územní řízení, stavební povolení, společné povolení nebo povolení záměru a dokumentace pro provedení stavby a výběr zhotovitele. Podle vypočítané výše x % nákladů na kompletní zpracování projektové dokumentace budou uděleny následující body: x < 8% = Velmi efektivní (5 bodů), 10 % => x >= 8 % = Efektivní (3 body), 15 % => x >= 10 % = ne zcela efektivní (1 bod), neefektivní (neakceptovatelné) x > 15%; při dílčím zadání pouze některé projektové fáze bude vypočítaná cena dané projektové fáze posouzena v souladu s [Pozemní a krajinářské stavby - Česká komora architektů \(cka.cz\)](#)

² Jedná se o činnosti popsané v této dotační výzvě – podporované aktivity

³ ČSN 730542-2:2021

⁴ Zero emission building.

⁵ Dosažení standardu nové výstavby dle Nařízení Komise v přenesené pravomoci 2139/2021 kapitola 7.1.

⁶ Pokud projekt vzešel z architektonické soutěže nebo je podporovanou aktivitou přímo architektonická soutěž, která přebere navrhovaná kritéria z této výzvy, má se skupina kritérií Kvalita architektonického a urbanistického řešení nebo jejich část za splněné.

⁷ Regulační plán nebo územní studie nebo ochranná památková zóna.

PRŮBĚŽNÁ VÝZVA – Finanční podpora přípravy projektů souladných s cíli EU (příprava projektů dostupného (vč. sociálního) a udržitelného nájemního bydlení)

	Soulad s charakterem lokality, umístění na pozemku, kvalita dispozice, urban design obecně ⁸	10	10
	Památkově chráněná budova	2	0
	Realizace v prolukách ⁹	2	0
	Prostorová efektivita stavby a kvalita dispozičního řešení		
	Efektivita dispozice ¹⁰	2	2
	Typologický mix ¹¹	2	2
	Hodnocení komfortu uživatele ¹²	3	3
	Sociální kritéria		
	Potřeba výstavby dostupnosti bydlení ¹³	20	4 (dané tabulkou)
	Podíl sociálního bydlení	10	5 (10-20% plochy pro soc.byty)
	Strukturálně postižený region ¹⁴	5	0

⁸ Mj. Vhodné krajinářské řešení, hustota osídlení, dostupnost veřejné infrastruktury, umístění domu na pozemku a jeho objem souladný s charakterem lokality, respekt k stavební a uliční čáře, využití členění otevřených prostranství na veřejný/poloveřejný/polosoukromý/soukromý prostor, předzahrádka, přiměřená reflexe světových stran, směru větrů, základových poměrů, stávající vegetace atd., minimalizace nároků na hrubé terénní úpravy, logické uspořádání vnitřních prostor, jednoduchá orientace v domě, pobytové kvality (osvětlení, větrání). Hodnocení experty s využitím stávajících odborných metodik.

⁹ Proluku definuje MMR proluku v blokové zástavbě i proluku v zástavbě, jež není blokova, tedy i prázdnou parcelu v řadě samostatných již stojících domů. Definice proluky zde [Proluka- \(gov.cz\)](https://www.proluka.gov.cz/).

¹⁰ Využití metodiky [Pražské developerské společnosti](#). poměr mezi PPP a HPP, který bude mimo zdůvodnitelné případy > 0,7, dodržení mixu standardů a prostorových nároků bytů str.10

¹¹ Typologický mix je popsán na str. 9 a 10 metodiky [Pražské developerské společnosti](#), stanoví standardy bytů, jejich velikosti a počty ve zpracovávaném projektu. Pro různé objekty o malé velikosti je nutné přepočítat a poměr zohlednit odpovídajícím způsobem.

¹² Mj. např. stavba obsahuje závětrí u vstupu, zádveří, společný sklad s prostorem cca 1 m² na obyvatele, skladovací místnost na každý byt apod. Hodnocení komfortu uživatele je popsáno konkrétním vybavením, organizací i umístěním konkrétních místností, jež objekt má mít, a to na str. 12 metodiky [Pražské developerské společnosti](#).

¹³ Bodové hodnocení dostupnosti bydlení je uvedeno v Příloze č. 11 Metodika hodnocení sociálních kritérií, kap. Potřeba výstavby dle dostupnosti bydlení.

¹⁴ Vymezení HSOÚ dle Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+. Nad rámcem tohoto vymezení jsou do kategorie HSOÚ zařazeny správní obvody obcí zasahujících do bývalých vojenských újezdů.

PRŮBĚŽNÁ VÝZVA – Finanční podpora přípravy projektů souladných s cíli EU (příprava projektů dostupného (vč. sociálního) a udržitelného nájemního bydlení)

2. ENVIRONMENTÁLNÍ KRITÉRIA

Celkový maximální počet bodů v environmentální oblasti je 33. Povinné minimum je 10.

Environmentální kritéria		splnění kritéria	Max. počet bodů	Požadovaný počet bodů
1.Nakládání s vodami, v tom:			4	
1. 1 Nakládání se srážkovou vodou				
a. Akumulace, Využití na zálivku a/nebo splachování (využití srážkové vody)	Splnění – 100 % běžného srážkového úhrnu je akumulováno a využito	1,6	1,6	
b. Extenzivní se zvýšenou akumulací dešťové vody a polointenzivní ¹⁵ zelená střecha na objektu	Podmínka udělení bodu: min. 0,3 půdorysné plochy všech šikmých i plochých střech	0,8	0,8	
1.2 Využití šedých vod ¹⁶				
c. Na splachování	Podmínka udělení bodu – 100% šedé vody vzniklé v objektu je akumulováno a využito	1,6	0	
2. Tepelný komfort, v tom:			4	
2.1 Ochrana proti přehřívání budovy				
a. Venkovní Žaluzie ()	Podmínka udělení bodu – 70 % oken na východní, jižní a západní straně objektu mají úplné stínění jedním z uvedených způsobů nebo jejich kombinací	1	1	
b. Pevné slunolamy - např. vnější markýzy, balkony ¹⁷ (účinné pro orientaci směrem na jih). Případně pro orientaci V a Z jsou vhodnější boční žebra.				
c. Vegetační stínění ¹⁸				
2.2 Redukce tepelného ostrova				
a. Stínění a povrch zpevněných ploch na pozemku ¹⁹	Podmínka udělení bodu redukce je zajištěna jedním z uvedených způsobů nebo jejich kombinací	1	1	
b. Povrch střech je z 75 % tvořen zelenou střechou				
c. Povrch střech je 75 % tvořen materiálem				

¹⁵ Polointenzivní střech splňuje následující parametry – mocnost vegetačního souvrství 150–350 mm, zajištěna zálivka mimo vodovodní řad.

¹⁶ Šedá voda dle zákona 258/2000, Sb., o veřejném zdraví, par. 3, odst.7 - Užitkovou vodou se rozumí srážková nebo šedá voda, která je upravena a hygienicky zabezpečena. Šedou vodou se rozumí odpadní voda z umyvadel, sprch a van. Užitkovou vodu lze využít pro splachování toalet a pisoárů, praní, úklid, mytí vozidel, závlahu, vodní prvky nebo kropení komunikací. Prováděcí právní předpis určí vyžadovanou míru úpravy a hygienického zabezpečení a způsob jeho prokázání.

¹⁷ Hloubka vyložení v poměru výška okna ku hloubka balkonu/markýzy 1/0,68 +/- 10 %.

¹⁸ velký opadavý listnatý strom výsadbová velikost 16/18 do vzdálenosti 10 m od jižní, východní, západní fasády na každých 100 m² fasády

¹⁹ Min. 50 % zpevněných ploch je stíněno vegetací (nebo bude stíněno v horizontu 10 let po vzrůstu vegetace), architektonickými prvky, technickým zařízením nebo jsou využity materiály s odrazivostí SRI min. 0,33, nebo mají zpevněné plochy koeficient odtoku max. 0,7

s min. odrazivostí 82 u ploché střechy do 5°, s min. odrazivostí 39 u šikmé střechy nad 5°			
2.3 Tepelný komfort v letním a zimním období			
a. Maximální výpočtová teplota vzduchu <27 stupňů Celsia ve výpočtové místnosti (minimálně jedna výpočtová na každých max. 30 místností jedna výpočtová místnost). Posouzení se provede dle ČSN 730540/2:2011.	Max 2 body při splnění obou uvedených požadavků	2	2
b. Podmínky v zimním období musí být v souladu s normou ČSN 73 0540-2 - pokles výsledné teploty v místnosti s nejvyšším průměrným součinitelem prostupu tepla nesmí překročit 3 stupně Celsia.			
3. LCC, údržba, odpady, v tom:		9	
3.1 Systém Měření a Regulace pro snížení potřeby provozních energií			
Systém splňuje některé z následujících charakteristik: - umožňuje predikci spotřeb základních energií; - lze zobrazit parametry vnitřního prostředí v hodnocených jednotkách či jejich částech - kromě jednotek lze zobrazit i spotřeby společných prostor bytového domu - umožňuje regulaci parametrů tepelně upravovaného vnitřního prostředí - data spotřeby jsou přístupná přes internet - existuje přehled o všech spotřebovávaných vstupních energiích a vodě²⁰		3	3
3.2 Plán údržby a oprav – zpracování je zahrnuto v projektu		2	2
3.3 Zpracování LLC analýzy			
Naplnění požadavků se prokazuje existencí dokumentů, které vhodnou a dostatečnou formou prezentují náklady životního cyklu a jsou zpracovány odborným způsobem. V optimálním případě je LCC analýza podložena softwarovým modelem. LCC analýza musí postihovat fáze výstavby a provozu. Zahrnutí konce životního cyklu je nepovinné.		2	2
V analýze musí být identifikovány všechny významné výdajové a příjmové položky. LCC analýza musí povinně obsahovat následující: - náklady na výstavbu; - náklady na energie a vodu;			

²⁰ Časový krok odečtu a ukládání dat je vhodný pro vodu, plyn a teplo v 1hodinovém intervalu a následně agregovat do denních, měsíčních a ročních spotřeb. Mimo jiné hodinový krok pomůže případně odhalit havárie, tj. např. únik vody. Pro elektrickou energii je vhodný časový krok 15minutový, neboť v těchto intervalech se bude zúčtovávat elektrická energie např. pro komunitní energetiku.

- náklady administrativní²¹ - náklady odpadového hospodářství.			
3.4 Měření spotřeb / energetický management			
V případě centrálního systému vytápění/chlazení bude u každé jednotky měřena spotřeba tepla/chladu v 1hodinovém kroku a data budou centrálně ukládána.		2	2
4. Lokalita, doprava, v tom:		4	
4.1 Dostupnost základní a mateřské školy			
Do 1 km docházkové vzdálenosti nebo do 30 minut veřejnou dopravou		1	1
4.2 Dostupnost veřejné dopravy – zastávka autobusu/tram/trolejbus NEBO vlak/metro			
Zastávka autobus/ tram/trolejbus: do 400 m docházkové vzdálenosti		1	1
Zastávka vlak/metro: do 1 km docházkové vzdálenosti			
4.3 Šetrné formy dopravy			
Sklepni kóje pro umístění kol, min. 2 m ² na byt;	Max. 2 body při splnění 2 z uvedených charakteristik	2	2
Odstavná stání na kola v blízkosti vstupního prostoru domu s možností dobíjení, 2 stání na byt, min. polovina míst;			
Garážová stání, s instalací dobíjení elektromobilů (min. 5 % stání, minimálně 1 stání);			
Instalace dobíjecích stanic pro odstavná parkovací stání (doprava v klidu)			
5. Materiály, v tom:		1	
5.1 Bude rozpracován požadavek na využití materiálů použitých na výstavbu/stavební úpravy. Hodnocení povede k motivaci používat recyklované a recyklovatelné materiály s nízkou environmentální stopou ²² .			
Prokázání bude provedeno výpočtem podílu obnovitelných (mo) a recyklovaných (mr) materiálů na celkové hmotnosti stavby (m) ²³ . (mo+mr)/m > 20%.		1	1
6. Kvalita vnitřního prostředí, v tom:		8	
6.1 Odvětrávání vnitřního prostředí			
Použití filtrů – systémy podporující větrání mají instalovány filtry F7:	Max. 2 body při splnění 2 z uvedených charakteristik	2	2

²¹ výdaje vyplývající z vlastnictví budovy a vznikají bez ohledu na to, zda je budova provozována, či nikoli. Řadí se sem především daň z pozemku, daň z nemovitosti, náklady na pojištění a náklady na správu.

²² Projekty budov a stavební metody podporují oběhové hospodářství a s odkazem na normu ISO 2088756 nebo jiné normy pro posuzování demontovatelnosti nebo přizpůsobivosti budov zejména prokazují, že jsou navrženy tak, aby byly efektivnější, adaptabilnější, flexibilnější a demontovatelnější, s cílem umožnit opětovné použití a recyklaci.

²³ V případě rekonstrukce se bude jednat o materiály nově vnášené do stavby.

S doložením nárazové větrání Kuchyně, koupelna, WC, koupelna s WC (min.100, 50, 25, 70 m³/h);			
Regulace systému větrání –jakýkoli systém regulace (ne nepřetržitý provoz);			
Údržba systému větrání – podle návrhu projektanta a s doklady o údržbě;			
6.2 Akustický komfort			
Konstrukce splní požadavky splnění s rezervou do 3 dB (u dveří s rezervou 1 dB) oproti požadavkům normy ČSN 73 0532 v obl. vzduchové neprůzvučnosti a kročejového hluku. Bude prokázáno akustickou studií	Lze udělit 0 v případě nesplnění nebo 1 bod v případě splnění	1	1
6.3 Bezbariérovost stavby			
Dispozice umožňuje dodatečnou výstavbu výtahu, jde-li o objekt o 2 nebo 3 nadzemních podlažích ²⁴ ;	Max. 3 body při splnění 2 z uvedených charakteristik	3	3
V rámci dispozice je uplatněn alespoň jeden upravitelný byt (tj. upravitelný na plnou bezbariérovost);			
Dům je vybaven prostorem pro odkládání kočárků a pomůcek pro usnadnění pohybu v min. velikosti 2 m² na každé 4 byty, lze řešit v rámci chodby;			
Dům je plně bezbariérový bez využití technických řešení (plná přístupnost do všech prostor domu na invalidním vozíku bez využití výtahů, plošin atd.);			
6.4 Koncentrace radonu			
Prostory splní při stanovené intenzitě větrání min. 0,3 h-1 u obytného prostoru/ 0,6 h u pobytového prostoru požadavky na koncentraci radonu <= 270 Bq/m³ (tj. dojde k min. 10% zlepšení oproti normovým požadavkům) ²⁵	Maximálně 1 bod při splnění požadavků	1	1
6.5 Studie denního osvětlení/oslunění – předložit ověření, že je splněno			
Prosluněnost alespoň 1/3 obytných místností dle ČSN EN 17037	Maximálně 1 bod při splnění požadavků	1	1
hodnota činitele denní osvětlenosti 1,5 % a více ve dvou kontrolních bodech obytných místností dle ČSN EN 17037			
7. Ostatní, v tom:		3	
7.1 Participace			

²⁴ Vztahuje se na novostavby i rekonstrukce. Podle aktuálně připravované vyhlášky o požadavcích na výstavbu s předpokládanou platností od 1.7.2024 je povinná výstavba výtahů pro bytové objekty od 4 pater. U objektů o 2 a 3 nadzemních podlažích je bonifikována možnost výtah přistavět později.

²⁵ Měření koncentrace se provádí za běžného provozu po dobu jednoho týdne, a to vč. měření intenzity větrání.

Koncový uživatel objektu byl/bude aktivně účasten a seznámen s některou projektovou fází s možností ji ovlivnit (záměr, studie, projektová dokumentace)	Maximálně 1 bod při splnění požadavků	1	1
7.2 Kvalita výsadeb			
Výsadba velkých opadavých stromů (min. 1 na 100 m ² plochy pozemku)	Maximálně 2 body při splnění požadavků	2	2

MINIMÁLNÍ POTŘEBNÉ BODOVÉ HODNOCENÍ²⁶

- a) Nutný minimální počet bodů za ekonomickou efektivnost: 1
- b) Nutný minimální počet bodů za kvalitu prostředí a stavby: 6
- c) Nutný minimální počet bodů za sociální kritéria: 0
- d) Nutný minimální počet bodů za environmentální kritéria (udržitelnost): 10

Minimální počet bodů celkem: 25

Počet bodů – žádost Nové Město nad Metují:

- a) počet bodů za ekonomickou efektivnost: 5
- b) počet bodů za kvalitu prostředí a stavby: 31
- c) počet bodů za sociální kritéria: 9
- d) počet bodů za environmentální kritéria (udržitelnost): 31,40

Počet bodů celkem Nové Město nad Metují: 76,40

²⁶ Netýká se předmětu podpory Architektonické studie a Studie proveditelnosti