

STANDARD SLUŽEB ARCHITEKTA

Standard služeb architekta a jeho dokumentace pro navrhování staveb

Česká komora architektů
2017

část 1 – STAVBY

řeší i navazující terénní úpravy a zařízení

Obsah

| | |
|---------------------------------------|----|
| Úvod | 2 |
| Projekční podklady | 4 |
| 1. Příprava projektu | 5 |
| 2. Návrh stavby..... | 6 |
| 3. Projekt pro umístění stavby..... | 7 |
| 4. Projekt pro povolení stavby..... | 9 |
| 5. Projekt pro provádění stavby | 11 |
| 6. Soupis prací a dodávek | 13 |
| 7. Autorský dozor | 14 |

Úvod

Česká komora architektů vydává standardy služeb jako metodický nástroj pro ustanovení vztahů mezi architektem a klientem v projekční 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 nejnужnější základ práce architekta tak, aby stavba mohla být zdárně postavena. Služby nadstandardní představují poměrně širokou škálu úkonů od modelů 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 vyjmenování, aby si architekt i klient dopředu navzájem určili, co má budoucí práce obsahovat, resp. jaké plnění může klient od architekta za stanovenou smluvní cenu očekávat. Samostatnou kapitolou je činnost obstarávací (nazývaná nepřesně inženýring). V této kapitole jde o obstarání veškerých vyjádření a stanovisek státní správy a samosprávy k projektové dokumentaci a obstarání povolení stavby, ať 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 jistě účelné, aby si architekt s klientem předem pečlivě dohodl, jak bude celý proces probíhat a kdo co a jak zajistí. Neoddělitelnou součástí popisu jednotlivých fází služeb je i popis nutné součinnosti klienta, která je zásadní 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 projekční 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 obsahově vychází z podrobnosti vyšší úrovně, tj. stavebního povolení s přihlédnutím k požadavkům územního řízení. Pro projekční 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 prováděcí 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 předešlému dílu a vyhodnotit 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 projekční 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 ČKAIT.

Projekční podklady

Na začátku veškerých prací jsou zapotřebí dobré podklady. Bez nich nelze zpracovat kvalitní návrh. Ideálem je, když jsou podklady kompletní již na úplném 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 dům v návrhu již hmotově usadí. Bývá zvykem, že projekční podklady zajišťují specializované firmy. Architekt by si na začátku práce měl s klientem podle typu zakázky vyjasnit, které podklady budou k návrhu potřeba. Architekt by měl klientovi také sdělit požadavky a rozsah v jednotlivých bodech a při vyhotovení zkontrolovat úplnost podkladů. Pokud projekční podklady objednává přímo architekt, je vhodné, aby si předem stanovil výši koordinační přírážky 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 správců 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.

Fáze služby:

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 polovina úspěchu. Architekt by měl klientovi pomoci ujasnit si záměr a účel stavby. Měl by dohlédnout možné souvislosti chystané stavby v území a předběžně ověřit její vhodnost. Méně zkušeným 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 umístěna, již nelze měnit tvar domu. Stejně tak je užitečné předem stanovit standard stavby a úroveň její technické vybavenosti. V této fázi je též vhodné předběžně určit nutnost potřebných průzkumů a rozborů, 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.

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 zastoupení);

b) nadstandardní

- sestavení investorského záměru (stavební program, způsob využití, velikosti, kapacity, provozní vazby, počty stavebních objektů, životnost stavby, harmonogram stavby a projektu),
- marketingový plán,
- studie proveditelnosti,
- finanční a ekonomická analýza (stavby a jejího následného provozu),
- posouzení záměru podle kritérií trvalé udržitelnosti staveb,
- zajištění potřebných podkladů (viz str. 4),
- informace o dotčených pozemcích KN;

c) obstarávací

- vyřízení žádosti o územně plánovací informaci¹ (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 DOSS², na stavebním úřadě a s architektem města (resp. obce nebo urbanistických komisí).

Součinnost klienta

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

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

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

¹ Podle § 21 SZ a § 2 vyhlášky č. 503/2006 Sb. ve znění vyhlášky č. 63/2013 Sb.

² Zejména územní plánování, životní prostředí a památková péče.

Fáze služby:

2. Návrh stavby

Vypracování návrhu stavby (studie) je prvním graficky znázorněným 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 zasazen 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 souvislou 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 účelem 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.

Služby architekta:

Smluvní plnění fáze 2. návrh stavby zpravidla obsahuje činnost:

a) standardní

- prověření a analýza přípravy projektu (fáze 1) a projekčních podkladů (viz str. 4),
- upřesnění cílových představ klienta,
- zpracování konceptu a skic,
- určení základního materiálového řešení,
- zpracování dokumentace návrhu stavby (zpráva, situace, půdorysy, řezy, pohledy)³,
- 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 rozborů (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,
- marketingová dokumentace,
- studie proveditelnosti;

c) obstarávací

- předjednání dokumentace u zásadních DOSS, na stavebním úřadě a s architektem města (resp. obce nebo urbanistických komisí).

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.)⁴,
- konzultace konceptu a jeho odsouhlasení,
- předání plné moci ke zjišťování potřebných údajů a zastupování investora,
- upřesnění předpokládaných investičních nákladů,
- účast na předběžných jednáních na úřadech.

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

³ Zejména otázka umístění stavby a jejího působení na okolí bude nejdůležitějším předmětem posuzování v dalších fázích, proto je vhodné jí od začátku věnovat dostatečnou pozornost.

⁴ Přestože se definice zařízení budov objeví až v pozdějších fázích, je vhodné, aby se architekt předem klienta ptal, jaké např. preferuje stínění, protože to má vliv na návrh stavby stejně jako na způsob vytápění. Zcela zásadní je otázka energetické náročnosti stavby, která se propisuje do prvních skic a nejde jí úspěšně „naroubovat“ později.

Fáze služby:

3. Projekt pro umístění stavby

Projekt pro umístění stavby vychází z odsouhlasené dokumentace návrhu stavby a poskytuje dostatečné informace o konkrétním umístění stavby v dané lokalitě, o souladu s územně plánovací dokumentací a dává přehled o zabezpečení veřejných zájmů v daném území. Z dokumentace jednoznačně vyplývá polohopisné 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 zpracovat i společnou dokumentaci pro vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení. 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.

Služby architekta

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

a) standardní

- stanovení podmínek pro dodržení souladu s fázemi 1 a 2,
- kontrola projekčních podkladů (viz str. 4)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 vyjadřují k dokumentaci pro územní řízení;

b) nadstandardní

- zpracování variant řešení a jejich vyhodnocení,
- zapracování dodatečných a změnových požadavků klienta,
- podrobný návrh terénních a vegetačních úprav,
- dokumentace EIA,
- odborné studie a rozbory (denní osvětlení, akustické studie, likvidace odpadů),
- upřesnění návrhu interiéru,
- 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) obstarávací

- obstarání dokladů a stanovisek veřejnoprávních orgánů a organizací potřebných pro vydání územního řízení (DOSS),
- zajištění vyjádření účastníků řízení,
- zajištění vyvěšení informace o zahájení územního řízení na pozemku,
- jednání o podmínkách o vynětí 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 souhlasy),
- účast a spolupráce při odvolání proti vydanému územnímu rozhodnutí⁷.

⁵ Zejména je nutné ověřit výškové a polohové uspořádání, které se vydáním rozhodnutí o umístění stavby fixuje.

⁶ Obsah a rozsah dokumentace je stanoven prováděcím předpisem ke stavebnímu zákonu – přílohou č. 1 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb. Zpracování dokumentace pro územní řízení je vybranou činností ve výstavbě (§ 158 SZ) a od projektanta vyžaduje autorizaci ČKA nebo ČKAIT. Dokumentace obsahuje architektonicko-stavební část a projekty profesí podle typu a náročnosti stavby. V územním řízení se řeší umístění stavby, proto je nutné řešit zejména územní vztahy stavby k okolí včetně infrastruktury.

⁷ Případné odvolání může zdržet projekt stavby i o mnoho let a pro architekta znamenat další náklady, proto je užitečné si s klientem předem vyjasnit, jak se bude v případě odvolání postupovat.

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, odběr energií, standard stavby apod.)⁸,
- 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 organizací⁹,
- jednání s účastníky územního řízení¹⁰,
- úhrada správních poplatků.

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

⁸ Přestože se definice zařízení budov objeví až v pozdějších fázích, je vhodné, aby se architekt předem klienta ptal, jaké např. preferuje stínění, protože to má vliv na návrh stavby stejně jako způsob vytápění. Zcela zásadní je otázka energetické náročnosti stavby, která se propisuje do prvních skic a nejde ji úspěšně „naroubovat“ později.

⁹ Při projednání dokumentace se řeší mimo jiné kapacitní potřeby plánované stavby a je zapotřebí obchodní jednání mezi klientem a poskytovatelem médií.

¹⁰ Zejména v jednání se sousedy je role klienta obtížně zastupitelná.

Fáze služby:

4. Projekt pro povolení stavby

Hlavním účelem projektu pro povolení stavby je dostatečné definování stavby tak, aby stavební úřad mohl posoudit soulad s vydaným územním rozhodnutím, s obecnými technickými požadavky a s veřejným zájmem v dané lokalitě reprezentovaným mimo jiné závaznými stanovisky DOSS. Na základě projektu pro stavební povolení (resp. dokumentace pro vydání stavebního 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, konstrukční, dispoziční, provozní a materiálovou charakteristiku stavby. Na základě zpracované projektové dokumentace je možné zpřesnit odhad nákladů stavby, způsob provedení a časové možnosti budoucí výstavby. Projektová dokumentace pro ohlášení je zpracována jako projekt pro povolení stavby, přiměřeně 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 architekta

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

a) standardní

- stanovení podmínek pro dodržení souladu s fází 3,
- kontrola projekčních podkladů (viz str. 4)¹¹,
- 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)¹², včetně koncepční 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,
- podrobný návrh terénních a vegetačních úprav,
- dokumentace EIA,
- odborné studie a rozbory (denní osvětlení, akustické studie, likvidace odpadů),
- dopravně inženýrská opatření,
- protokol o určení vnějších vlivů,
- upřesnění návrhu interiéru – projekt souborného řešení interiéru a komunikační grafiky, infodesignu, studie interiéru, vlajky, znaky, logo, světelné efekty, výtvarná díla,
- projekt souborného řešení akustiky,
- komplexní hodnocení budovy,
- speciální koordinační výkresy profesí,
- vypracování předběžných stavebně technických specifikací (tabulky),
- vypracování výkazů výměř,
- 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 vyhlášky¹³ podle výsledků případného odvolacího řízení,
- vizualizace a animace,
- fyzický model,

¹¹ Zejména je nutné ověřit výškové a polohové uspořádání, které se vydáním rozhodnutí o umístění stavby fixuje.

¹² Obsah a rozsah dokumentace je stanoven prováděcím předpisem ke stavebnímu zákonu – přílohou č. 4 a 5 vyhl. č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů. Zpracování projektové dokumentace je vybranou činností ve výstavbě (§ 158 SZ) a od projektanta vyžaduje autorizaci ČKA nebo ČKAIT. Dokumentace obsahuje architektonicko-stavební část a projekty profesí podle typu a náročnosti stavby.

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

- příprava údajů pro posuzování 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 vynětí 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 souhlasy),
- účast a spolupráce při odvolání proti vydanému stavebnímu povolení¹⁴.

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,
- vyjádření k připomínkám účastníků řízení a DOSS,
- úhrada správních poplatků.

¹⁴ Případné odvolání může zdržet projekt stavby i o mnoho let a pro architekta znamenat další náklady, proto je užitečné si s klientem 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. preferuje stínění, protože to má vliv na návrh stavby stejně jako způsob vytápění. Zcela zásadní je otázka energetické náročnosti stavby, která se propisuje do prvních skic a nejde ji úspěšně „naroubovat“ později.

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

¹⁷ Zejména v jednání se sousedy je role klienta obtížně zastupitelná.

Fáze služby:

5. Projekt pro provádění stavby

Fáze Projektu pro provádění stavby vychází ze schválené projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení. U staveb technické infrastruktury nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení se vychází 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 konstrukce (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 části A až E podle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, s tím, že rozsah a obsah jednotlivých částí bude přizpůsoben 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. Nenáročné 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

- zhodnocení stavebního povolení 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)¹⁸ včetně koncepční koordinace všech profesí,
- v případě stavebních úprav vypracování dokumentace pro odstranění stavby včetně bouracích prací,
- definice veškerých materiálů a povrchů na základě vzorků a jejich odsouhlasení klientem (např. podlahy, střešní krytina, obkladačky, nátěry konstrukcí a výrobků atd.),
- specifikace výrobků pro stavbu (např. okna, dveře, truhlářské, zámečnické a klempířské výrobky),
- koordinace projektů jednotlivých profesí a zapracování do stavební dokumentace,
- osazovací plán včetně prvků exteriéru, mobiliáře, technologie založení a výsadbového materiálu (v případě krajinářských staveb);

b) nadstandardní

- zpracování variant řešení a jejich vyhodnocení,
- zapracování dodatečných a změnových požadavků klienta,
- koordinační výkresy profesí,
- provozní schémata,
- v architektonicko-stavební části detaily, podrobné výkresy atypických výrobků, spárořezy dlažeb 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 staveništi¹⁹,

¹⁸ Obsah a rozsah dokumentace je stanoven prováděcím předpisem ke stavebnímu zákonu – přílohou č. 6 vyhl. č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů. Zpracování Projektu pro provádění stavby je vybranou činností ve výstavbě (§ 158 SZ) 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 konstrukce, výrobní a dílenská dokumentace, dokumentace výrobků dodaných na stavbu, výkresy prefabrikátů, 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.

- dodavatelská dokumentace stavby,
- výrobní, dílenská a montážní dokumentace,
- příprava údajů pro certifikaci stavby,
- projekt technického řešení interiéru a komunikační grafiky včetně informačních znaků, log, světelných efektů a výtvarných 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.

Součinnost klienta

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

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

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

Fáze služby:

6. Soupis prací a dodávek

Tato fáze obsahuje soupis prací, dodávek, služeb a dalších podmínek zhotovitele, které jsou zpracovány v přímé 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. Zhotovitele 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 poradit 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 stavby²⁰,
- sestavení výkazů výměr²¹,
- pořadové nebo kódové číslo položky²² 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 vymezující druh a kvalitu prací, dodávky nebo služby;

b) nadstandardní

- spolupráce při získávání a vyhodnocování nabídek dodavatelů,
- speciální dokumentace pro výběr zhotovitele stavby,
- dodavatelská 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;

c) obstarávací

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

Součinnost klienta

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

- vedení koordinačních jednání,
- rozhodnutí o výběru zhotovitele stavby,
- stanovení rozsahu agregace položek SPD,
- vyloučení nebo schválení možnosti odkazů na cenovou soustavu.

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

²¹ Výkaz výměr stanoví množství prací, dodávek a služeb v jednotlivých položkách SPD, doplní každou položku SPD o množství měrných jednotek.

²² Položkou popisu prací se rozumí buď popis každé jednotlivé stavební práce, dodávky a služby, nebo položka může, po dohodě s klientem, investorem, zahrnovat agregované stavební práce, dodávky a služby. Stupeň agregace položek by měl být smluvně stanoven před zahájením zpracování SPD. Při sestavování SPD je možno použít odkazy na cenovou soustavu, ale vždy jen na jednu pro celý soupis.

Fáze služby:

7. Autorský dozor

Hlavní náplní této výkonové 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 prohlídky 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, odstraňování vad a nedodělků a při případných reklamačních řízeních. AD je oprávněn provádět kontroly stavebního deníku a pořizovat zápisy AD do stavebního deníku.

Služby architekta

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,
- vyhodnocení dopadů skutečnosti doplňkových průzkumů,
- vypracování dokumentace skutečného provedení stavby²³,
- posouzení plnění podmínek smlouvy při provádění prací dodavatelem stavby,
- provádění zápisů do stavebního deníku vedeného dodavatelem stavby,
- odsouhlasování dílčích faktur za provedené práce,
- účast při reklamačním řízení,
- spolupráce při závěrečném vyúčtování a vyhodnocení stavby;

c) obstarávací

- zajištění závěrečné prohlídky stavby, případně kolaudačního řízení,
- zajištění revizních zpráv od dodavatelů,
- zajištění návodů k provozu a údržbě stavby a zařízení – TZB (např. vzduchotechnika, ústřední topení), požárně 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 nemovitostí.

Součinnost klienta

Ke zdárnému výkonu služby je nutná 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 ZOV.

²³ viz příloha č. 7 vyhlášky č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb

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 Plickou, Pavlem Štěpánem, Alešem Markem, Jaroslavem Šaferem, Pavlem Radou, Pavlem Martinkem a Petrem Veličkou, Marií Špačkovou, Evou Faltusovou a Danielou Rybkovou.

Jazyková korektura:
Josef Šebek

Grafika:
Jakub Straka

Tuto publikaci vydala ČKA v dubnu 2018
Počet 5 000 kusů

ČESKÁ KOMORA ARCHITEKTŮ

Josefská 34/6
118 00 Praha 1
T: +420 273 167 480
M: recepce@cka.cz
W: www.cka.cz