

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 nevyžadující stavební povolení ani ohlášení se vychází z dokumentace pro vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu. Dokumentace je prohloubená a rozšířená 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 složité 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

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.

- plán bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na staveništi¹⁹
- dodavatelská dokumentace stavby
- výrobní, dílenská a montážní dokumentace
- příprava údajů pro certifikaci stavby
- projekt technického řešení interiéru a komunikační grafiky vč. 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 užitečných 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 potencionálních 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