



Identifikační údaje zadavatele

Název	Město Nejdek
Sídlo	náměstí Karla IV. 239, 362 21, Nejdek
IČO	00254801
Osoba oprávněná jednat jménem či za Zadavatele	Ludmila Vocolková, starostka města

NÁZEV, DRUH A REŽIM ZAKÁZKY

Název Zakázky	„Projektové dokumentace 2025/II. – Nejdek, revitalizace sídliště 9. května“
Druh Zakázky	veřejná zakázka na služby dle § 14 odst. 2 Zákona
Druh Zadávacího řízení	Otevřené řízení realizované na základě § 3 písm. b) a § 56 Zákona
Režim Zakázky	Nadlimitní veřejná zakázka dle § 25 Zákona
Datum zahájení Zadávacího řízení	23. 05. 2025 odesláním na Věstník veřejných zakázek Evidenční č. zakázky: Z2025-028445

VYSVĚTLENÍ, ZMĚNA NEBO DOPLNĚNÍ ZADÁVACÍ DOKUMENTACE

dle ust. § 98 a 99 zákona č. 134/2016 Sb., Zákon o zadávání veřejných zakázek

(dále jen „Zákon“)

Zadavatel ve věci zakázky poskytuje vysvětlení, změnu nebo doplnění zadávací dokumentace z vlastního podnětu, kterou blíže specifikuje níže.

Zadavatel vysvětlení, změnu nebo doplnění Zadávací dokumentace uveřejnil na Profilu zadavatele.

Vysvětlení, změna nebo doplnění Zadávací dokumentace č. I. ze dne 03. 06. 2025

Zadavatel obdržel písemně dne 29. 5. 2025 dotaz dodavatele, který lze považovat za žádost o vysvětlení ve smyslu §98 odst. 3 Zákona. Zadavatel proto vysvětlení uveřejňuje, včetně přesného znění žádosti bez identifikace tohoto dodavatele.

Dotaz č. 1 – část č. 1:

„Budeme mít celou řadu doplňujících otázek, ale nejdříve bych se rád zeptal na revitalizaci a to, zda-li je cílem pouze zadávací dokumentace nebo i fáze služeb: příprava zakázky PZ, studie DNS, dokumentace pro povolení DPZ (nebo podle jiné terminologie DSP) a prováděcí dokumentace sloužící pro zadávání DPS.

Naše studio se orientuje a i CN připravujeme podle tabulky ČKAIT:

Fáze služeb FS 1 – Příprava zakázky (PZ)

1.1A Fáze služeb FS 1A – Dokumentace technického a technologického řešení studie



proveditelnosti záměru – FEA

- 1.2 Fáze služeb FS 2 – Dokumentace návrhu/studie stavby (DNS)*
- 1.3 Fáze služeb FS 3 – Dokumentace pro územní rozhodnutí (DÚR)*
- 1.4 Fáze služeb FS 4 – Projektová dokumentace pro stavební povolení (DSP)*
- 1.5 Fáze služeb FS 5 – Projektová dokumentace pro provádění stavby (DPS)*
- 1.6 Fáze služeb FS 6 – Soupis prací a dodávek (SPD)*
- 1.7 Fáze služeb FS 7 – Autorský dozor projektanta – při realizaci stavby (AD)*

Fáze jsou například popsány zde: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgiclfndmkaj/https://www.cenyzaprojekty.cz/soubory/Stan dardySluzeb20200131.pdf , dále pak dle terminologie zavedené novým stavebním zákonem č. 283/2021 Sb. , protože ani ve vyhlášce č. 131/2024 Sb. se o o dokumentaci pro zadávání nepíše - je zde definována pouze dokumentace pro povolení a provádění.

V dokumentu píšete, že ale nepoptáváte jen zadávací dokumentaci (to je jen v úvodu a názvu) nýbrž tyto fáze služeb (etapy):

Etapy projektu:

<i>Název etapy</i>	<i>Popis obsahu etapy</i>
	<i>- geodetické zaměření (výškopis, polohopis)</i>
<i>1. Příprava</i>	<i>- průzkum na zjištění únosnosti a stavu podloží např. pomocí sond (kopaná nebo vrtaná) cca po 50m</i> <i>- studie řešení - 2 varianty</i>
<i>2. Studie</i>	<i>- veřejná prezentace studií</i> <i>- zajištění kompletní projektové dokumentace až do realizačního stupně</i>
<i>3. Projekt</i>	<i>včetně soupisu prací a dodávek (v souladu se ZVZ pro výběr dodavatele), harmonogram výstavby</i> <i>- zajištění všech potřebných vyjádření a povolení až po vydání</i>
<i>4. Inženýring</i>	<i>pravomocného stavebního povolení na realizaci stavby, dodavateli bude vydána plná moc pro zastupování města</i>

Což je více fází, nebo to chápu špatně? Je příprava (PZ), studie (DNS), DSP a DPS hotové a Vy poptáváte jen navazující stupeň dokumentace?

Pro lepší pochopení mého dotazu zasílám v příloze dokumenty vypracované komorou s popisem a prosím o specifikaci poptávaného rozsahu práce."

Odpověď č. 1 – část č. 1:

Rozsah požadovaných služeb – fáze projektu



„Zadávací dokumentace“ je soubor zadávacích podmínek pro tuto konkrétní zakázku, pojem vychází ze Zákona, skutečnost, že součástí plnění je i příprava podkladů pro zadání stavby, tedy svým způsobem tvorba zadávací dokumentace k budoucí zakázce pro zadání stavby nesouvisí s názvem dokumentu. Tzn., že tato Zadávací dokumentace k zadávacímu řízení na služby spočívající v tvorbě projektové dokumentace nepoptává pouze zadávací dokumentaci, ale kompletní zpracování projektové dokumentace včetně všech souvisejících činností. Veřejná zakázka zahrnuje komplexní zpracování projektové dokumentace v několika etapách, jak je uvedeno v **Technickém popisu zadání (příloha č. 6 ZD) a ve Smlouvě (příloha č. 1 ZD, primárně čl. 3 – „Předmět plnění“)**. Zakázka není omezena pouze na „dokumentaci pro zadání stavby“ (DPS), ale zahrnuje i přípravné a inženýrské činnosti.

Konkrétně jsou požadovány následující etapy:

Etapu 1: Příprava

- Geodetické zaměření: výškopis a polohopis v listinné i elektronické podobě.
- Průzkum podloží: sondy (kopané nebo vrtané) cca po 50 metrech, dokumentace v listinné i elektronické podobě.

Etapu 2: Studie

- Minimálně dvě varianty řešení architektonicko-dispoziční studie (STS).
- Veřejná prezentace návrhů a projednání s veřejností.
- Zpracování odborného odhadu nákladů ve třech vyhotoveních.
- Výstupy: výkresy (.dwg, .pdf), texty (.doc/.docx, .pdf), rozpočty (.xls, .pdf).

Etapu 3: Projekt

- Dokumentace DUSP: pro společné povolení a další potřebná řízení, včetně inženýrské činnosti.
- Projektová dokumentace pro provádění stavby (PDPS): položkový rozpočet, výkaz výměr, plán organizace výstavby.
- Harmonogram výstavby: po týdnech, včetně finančního plnění po měsících.
- Soulad s legislativou: stavební zákon, vyhlášky, bezpečnostní a technické normy.

Etapu 4: Inženýring

- Zajištění všech potřebných stanovisek, souhlasů a vyjádření od dotčených orgánů, správců sítí a vlastníků pozemků.
- Zajištění stavebního povolení nebo ohlášení stavby, pokud bude třeba.
- Zastupování města na základě plné moci.

Ostatní činnosti

- Výkon autorského dozoru projektanta během realizace stavby.
- Zpracování vysvětlení zadávací dokumentace v rámci veřejné zakázky na výběr zhotovitele stavby.

Z výše uvedeného vyplývá, že se jedná o zajištění celého projektového procesu včetně přípravy – průzkumů a zaměření, studie, dokumentace pro povolení stavby, realizační dokumentace i kompletní inženýrské činnosti včetně stavebního povolení a výkonu autorského dozoru.

Věcně tak s největší pravděpodobností odpovídá celému spektru služeb dle standardů ČKAIT:

1. Příprava FS 1 – Příprava zakázky Geodetické zaměření, průzkum podloží



2. Studie FS 2 – Studie stavby 2 varianty studie, veřejná prezentace, odborný odhad nákladů
3. Projekt FS 3 – DÚR, FS 4 – DSP, FS 5 – DPS Projekt pro povolení a realizaci stavby, rozpočet, harmonogram
4. Inženýring FS 3-5 inženýring / zajištění povolení, FS 6 – SPD Zajištění vyjádření, stanovisek, souhlasů a povolení, až po vydání stavebního povolení
5. Autorský dozor FS 7 – AD Uveden v kalkulaci jako samostatná položka

Terminologie a legislativa

Zakázka je vymezena v souladu s novým stavebním zákonem č. 283/2021 Sb. a vyhláškou č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb. Dokumentace pro zadání stavby (DPS) je zde chápána jako dokumentace sloužící pro výběr zhotovitele stavby, tedy v rozsahu potřebném dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek.

Dotaz č. 1 – část č. 2:

„Ještě dotaz prosím - nabízíte projektantům/ architektům možnost on-line schůzky nebo schůzky na místě (s hrazenými náklady na cestu a přípravu) ?“

Odpověď č. 1 – část č. 2:

Z uvedeného dotazu není zcela zřejmé, zda je myšleno jako dotaz na možnost případné schůzky před podáním nabídky nebo v průběhu plnění. Pokud je myšleno jako před podáním nabídky pro seznámení se s místem plnění, není organizována prohlídka plnění, protože místo je volně dostupné, dodavatelé jej mohou navštívit bez omezení pro představu a získání informací pro tvorbu nabídky.

Pokud je dotaz směřován na případné schůzky v průběhu plnění, tak je samozřejmostí, že během plnění zakázky budou probíhat pracovní schůzky pracovního výboru k projednání rozpracovanosti projektové dokumentace nebo veřejné projednání navrhovaného řešení STS s veřejností.

Z těchto důvodů zadavatel počítá s nutností osobní účasti v klíčových fázích projektu, zejména při veřejném projednání a prezentaci studií.

Zároveň však v rámci přípravné fáze a dílčích konzultací umožňuje i online schůzky, vždy po předchozí domluvě.

Pokud jde o náklady spojené s účastí na schůzkách (cesta, příprava), ty nejsou hrazeny samostatně, a měly by být případně započteny do nabídkové ceny uchazeče.

Dotaz č. 1 – část č. 3:

„Jakou odbornost prosím vyžadujete - stačí pro účast ve výběrovém řízení odpovídající volná živnost, doložení smlouvené autorizované osoby nebo přihlašovatel sám musí být autorizovanou osobou, případně celý tým musí doložit jednotlivé autorizace (A.1, A.2, A.3 a specializace jako doprava, vodohospodářství ad.)?“

Odpověď č. 1 – část č. 3:



Splnění kvalifikace je dáno zadávací dokumentací, profesí způsobilost je pak vymezena v čl. 12.2 Zadávací dokumentace. Základní požadavek v rámci profesní způsobilosti je možné definovat následujícím způsobem:

- živnostenské oprávnění v oboru „Projektová činnost ve výstavbě“,
- doložení osvědčení o autorizaci v oboru:
 - autorizovaný inženýr v oboru dopravní stavby
 - autorizovaný architekt v oboru územní plánování nebo autorizovaný architekt v oboru krajinářská architektura

Není vyžadováno, aby uchazeč byl sám autorizovanou osobou – kvalifikaci lze doložit prostřednictvím členů realizačního týmu nebo smluvních poddodavatelů (§ 83 Zákona).

Zadavatel upozorňuje, že výše uvedené je pouze stručným shrnutím požadavků a je potřeba vycházet ze zadávací dokumentace, kde jsou pod čl. 12 uvedeny kompletní požadavky na účastníka zadávacího řízení jako je základní způsobilost, výše zmíněná profesní způsobilost a technická kvalifikace. Účastník je povinen předložit nabídku v souladu s celou zadávací dokumentací, včetně jejich příloh a v souladu se zákonem. **Zadavatel zároveň upozorňuje účastníky, jejichž zkušenost s podáním nabídky není příliš vysoká, že v případě nedostatků v nabídce, které se nebudou týkat hodnotících kritérií (čl. 16 Zadávací dokumentace) může zadavatel vyzvat každého účastníka zadávacího řízení k doplnění či objasnění nabídky v souladu s §46 Zákona až po obdržení nabídky, který bude podaná před lhůtou pro podání nabídek.**

V souvislosti s tímto vysvětlením, změnou nebo doplněním Zadávací dokumentace Zadavatel neprodlužuje lhůtu pro podání nabídek.

V Pardubicích dne 03. červen 2025
Město Nejdek
zastoupené Český a moravský účetní dvůr, s.r.o.,
Mgr. Hana Novotná

Tab. 1.2 FÁZE SLUŽEB FS2 – DOKUMENTACE NÁVRHU/STUDIE STAVBY (DNS)						
Vypracování architektonické studie – dokumentace návrhu stavby – je prvním prostorovým vyjádřením záměru stavebníka. Dává mu konkrétní představu o urbanistické, architektonické, dispoziční, provozní, konstrukční, interiérové a materiálové koncepci a řešení. Konkretizování stavby v DNS zároveň odpoví na otázky ekonomické a může i naznačit časové limity budoucí výstavby. Dalším hlavním účelem DNS je pomoci stavebníkovi ve strategickém rozhodování a ověřování vhodnosti stavebního záměru při konzultacích s dotčenými orgány.						
PROJEKTOVÁ ČINNOST		OBSTARAVATELSKÁ (INŽENÝRSKÁ) ČINNOST	ČINNOSTI SPOJENÉ S BIM	SPECIÁLNÍ ODBORNÉ ČINNOSTI	SOUČINNOST KLIENTA	Poznámka
Standardní	Nadstandardní					
Prověření a analýza zadání a podkladů - požadavků zadavatele - výsledků FS1 a provedených odborných studií a rozborů - podkladů, průzkumů, rešerší a archivní dokumentace - dostupných dokladů, meteorologických, klimatických a environmentálních údajů - rozborů územně plánovací dokumentace - územního souhlasu nebo územně plánovací informace - prověření stavebního programu Zpracování dokumentace návrhu stavby - průvodní zpráva - souhrnná technická zpráva: - popis urbanistického řešení a souvislostí - popis konceptu řešení, funkce a provozu - popis technického řešení profesí - návrhová technická data, bilance energií - popis napojení na dopravní a technickou infrastrukturu - situace stavby - výkresová dokumentace: - půdorysy, řezy, pohledy - prostorové axonometrické a perspektivní zobrazení, zákresy - schémata součástí činností je také: - koordinace činností specialistů - odhad nákladů stavby - předjednání dokumentace s dotčenými orgány a vlastníky technické a dopravní infrastruktury Projednání DNS s klientem Spolupráce na sestavení stavebního programu (výčet objektů, kapacit a místností) Formulování požadavků na další rozšíření, upřesnění a doplnění podkladů, průzkumů, dokladů, studií	Variantní řešení - zpracování DNS ve variantách - vyhodnocení variant - vypracování čistopisu vybrané varianty Zpracování dalších požadavků zadavatele - dodatečné a změněné požadavky Zajištění potřebných podkladů - archivní materiály, průzkumy, zaměření - odborné studie a rozbor - podmínky pro výstavbu v území - geologie, hydrogeologie, radon, zeleň - meteorologické, klimatické údaje (severka s ověřenou meridiánovou odchylkou, větrná růžice, intenzita srážek, tabulky teplot apod.) - památky, archeologie - hluk a znečištění, rozptylové poměry, likvidace odpadů - doprava, inženýrské sítě - zajištění fotodokumentace lokality - údaje o posuzování vlivu na životní prostředí Zpracování speciální dokumentace - stanovení odhadu nákladů (propočet) stavby - zásady řešení energeticky úsporného návrhu stavby - komplexní hodnocení budovy - vizualizace a animace - reálné modely - marketinková dokumentace - příprava certifikace stavby (požadavky a údaje) - koncept detailů technického řešení (k certifikaci, PENB) - schémata, výkresy TZB - návrh interiéru - návrh krajinářské stavby - návrh vegetačních úprav - návrh orientačního systému	Žádost o územněplánovací informaci - o podmínkách využívání území, umístění stavby - o ochranných pásmech, změna využití území - o současném stavu, o stavební uzávěře Organizace předběžné poptávky Sestavení plánu financování Spolupůsobení při získání úvěrů Analýza nákladů stavebních, provozních, užitných Marketingový plán a studie proveditelnosti Studie proveditelnosti: - zdůvodnění účelu, základní idea - hmotné výstupy, kapacity, výkony - stavební záměr - charakteristika prostředí - dopady na životní prostředí - organizace, management - energie, lidské zdroje - rozloha, velikostní údaje - finanční a ekonomická analýza nákladů stavebních, provozních, užitných - návrh časového plánu (HMG) realizace stavby - organizace předběžné poptávky - sestavení plánu financování - spolupůsobení při získání úvěrů a dotací Zajištění potřebných dokladů - kopie katastrální mapy staveniště (území) - výpisu z listu vlastnictví dotčeného území - informace o dotčených pozemcích KN - geometrický plán zaměření stávajícího stavu - geodetické údaje, znaky inženýrských sítí - kapacitní možnosti (energie, voda, kanalizace, doprava) - územně plánovací dokumentace - památková ochrana, regulační podmínky	Standardní činnosti Analýza a aktualizace podkladů BIM - vyhodnocení - analýza rozsahu zadání Zahájení tvorby IMS - příprava konceptu <i>BEP</i> (dle <i>šablony BEP</i> pro část <i>IMS - DM</i> a fázi projektu - studie stavby - odsouhlasení konceptu <i>BEP</i> všemi dotčenými účastníky Založení DM - organizace a struktura <i>DM</i> (podrobně uvedeno v <i>BEP</i>) - založení osazovacího „<i>master-řídícího modelu</i>“ (model s okolím, terénem pro osazení stavby podle požadavků stanovených v <i>BEP</i>, osazení v S-JTSK) stavební část založení <i>díličího DM</i> část architektonicko-stavební a stavebně-konstrukční - příprava a tvorba zejména: - tvorba „<i>Koncepčního (hmotového) modelu</i>“ - Architektonicko-stavebního - osazení „<i>Koncepčního modelu</i>“ do „<i>řídícího modelu</i>“ technika prostředí staveb (TZB) - bez požadavků na tvorbu díličího DM - specifikace prostorových požadavků na strojovny a hlavní páteřní rozvody Úroveň podrobnosti DM <i>G0</i>: koncepční podrobnost podle specifikace v <i>BEP</i> <i>I0</i>: minimální informační podrobnost podle specifikace v <i>BEP</i> Komunikace, sdílení dat (CDE) - zřízení a spuštění CDE Ukončení fáze - odevzdání BIM <i>IMS</i> rozsah dle požadavku SoD <i>DM</i> v rozsahu dle BEP v proprietárním formátu <i>BEP</i> kompletní, aktualizovaný včetně příloh Nadstandardní činnosti např. příprava ostatních <i>díličích DM</i> Vysvětlivky termínů: <i>IMS</i> - Informační model stavby <i>CDE</i> - Sdílené datové prostředí <i>DM</i> - Digitální model stavby <i>DDM</i> - Dílčí digitální model stavby <i>G</i> - Geometrická a grafická podrobnost DM <i>I</i> - Informační podrobnost DM (negrafické informace) geometrická podrobnost G a informační podrobnost I včetně terminologie a vysvětlivek je součástí specifické přílohy vypracované společnou pracovní skupinou komor ČKAIT a ČKA Zpracovala Lucie Martínková ve spolupráci s Alešem Markem, Jaroslavem Synkem a Lukášem Vacíkem.	Geodetické podklady - geometrický plán - zaměření Digitalizace podkladů. Průzkumy - stavebně technický průzkum - inženýrsko-geologický průzkum - hydrogeologický průzkum - archivní materiály a rešerše - stavebně historický průzkum - archeologický průzkum - fotodokumentace - pedologický a radonový průzkum - průzkum bludných proudů - biologický a dendrologický průzkum - krajinný průzkum - meteorologické údaje - geodetické podklady - mapa záplavových území - dopravní průzkum - měření hluku Odborné studie a rozbor - osvětlení a oslunění - urbanisticko-hmotová - krajinářsko-architektonická - dispoziční, provozní - materiálová + výtvarná - interiérová - akustika a hluk - emise, rozptylové poměry - inženýrské sítě - likvidace odpadů - dopravní zátěž - rozbor vegetace - památky, archeologie - příprava údajů pro certifikaci stavby Uvedené činnosti se musí vykonat nebo doplnit, pokud nebyly provedeny v předchozí fázi služeb.	Formulace zadání klienta - funkční náplň - objemy a výkony - komerční záměr - technické řešení - organizační opatření - časové souvislosti - předpokládané investiční náklady Předání dostupných podkladů - zajištění map lokality - fotodokumentace lokality - archivní a předchozí dokumentace Zajištění potřebných dokladů - zajištění přístupu na pozemek za účelem průzkumů, zaměření apod. - poskytnutí plné moci ke zjišťování potřebných údajů a zastupování klienta Průběžná součinnost - při zpracování návrhu DNS, - účast na předběžných jednáních s DOSS. Vyjádření - vyjádření se k předané DNS - určení dalšího postupu přípravných a projektových prací	Žádost o územně plánovací informaci viz § 2 vyhlášky č. 503/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 63/2013 Sb. Každá dokumentace by měla být vždy uspořádána ve standardní struktuře, obsahovat části A až D s tím, že rozsah a obsah jednotlivých částí by měl být způsoben druhu a významu stavby, jejímu umístění, stavebně technickému provedení, účelu využití, vlivu na životní prostředí a předpokládané životnosti stavby Zpracoval, dne: PŠ, 210614

Tab. 1.4 FÁZE SLUŽEB FS4 – PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE PRO VYDÁNÍ STAVEBNHO POVOLENÍ NEBO OHLÁŠENÍ STAVBY (DSP)						
Hlavním účelem DSP je dostatečné definování stavby tak, aby stavební úřad mohl posoudit soulad s vydaným územním rozhodnutím, s obecnými technickými podmínkami a s veřejným zájmem v dané lokalitě. Na základě DSP vydává stavební úřad stavební povolení. Projektová dokumentace musí vyhovět ustanovením stavebního zákona a ostatním zvláštním předpisům, např. požární ochrany, životního prostředí, civilní ochrany apod. Projektová dokumentace pro vydání stavebního povolení musí vždy poskytovat jednoznačnou urbanistickou, architektonickou, konstrukční, dispoziční, provozní, a materiálovou charakteristiku stavby. Ze zpracované projektové dokumentace je možné zpřesnit odhad – propoččet nákladů stavby, způsob provedení a časové možnosti budoucí výstavby. Projektová dokumentace pro ohlášení je zpracována jako DSP, přiměřeně charakteru, funkci a velikosti stavby, liší se průběhem správního řízení. Na základě předchozí dohody (zadavatel - stavebník, projektant) lze, u méně rozsáhlých staveb, zpracovat „jednostupňovou“ dokumentaci (JP) podrobně, až do úrovně dokumentace pro provádění stavby.						
PROJEKTOVÁ ČINNOST		OBSTARAVATELSKÁ (INŽENÝRSKÁ) ČINNOST	ČINNOSTI SPOJENÉ S BIM	SPECIÁLNÍ ODBORNÉ ČINNOSTI	SOUČINNOST KLIENTA	Poznámka
Standardní	Nadstandardní					
Analýza a prověření podmínek ÚR: - dosavadních projektových prací a jejich souladu s požadavky zadavatele - stanovisek DO a SS - připomínek účastníků řízení - územního rozhodnutí a jeho podmínek Stanovení podmínek pro zpracování DSP - zhodnocení meteorologických, klimatických a environmentálních údajů a jejich promítnutí do návrhu řešení stavby Koordinace projektu - koordinační činnost - koncepční koordinace Zpracování dokumentace pro stavební řízení - průvodní zpráva - souhrnná techn. zpráva - situace stavby - dokumentace jednotlivých stavebních objektů (SO) a technických a technologických zařízení (PS) součástí činností je také: - stanovení orientačních nákladů stavby pro stanovení výše správních poplatků - předjednání dokumentace s DO a SS Formulování požadavků - na aktualizaci, rozšíření, upřesnění a doplnění podkladů, průzkumů, dokladů, studií Projednání dokumentace s klientem Čistopis DSP - zpracování podmínek projednání s DO a SS - zpracování podmínek z průběhu stavebního řízení - předání čistopisu klientovi.	Zpracování dalších požadavků zadavatele - dodatečné a změněné - alternativní řešení - jejich vyhodnocení a zapracování do dokumentace Zajištění potřebných podkladů viz „obstaravatelská činnost“ Zpracování speciální dokumentace - vypracování předběžných stavebně technických specifikací (tabulky) - vypracování výkazů výměr - rozpočtové náklady stavby - návrh zásad organizace výstavby (ZOV) - dopravně inž. opatření (DIO) - protokol o určení vnějš. vlivů - projekt souborného řešení interiéru a komunikační grafiky, infodesignu, vlajky, logo, světelné efekty, výtvarná díla - projekt souborného řešení akustiky - komplexní hodnocení budovy - vizualizace, animace, modely - www stránky projektu - marketingová, obchodní a reklamní dokumentace - koordinační výkresy profesí požadované zadavatelem - zahradní a krajinářské úpravy v případě rozsáhlých a speciálních zadání - zpracování speciální dokumentace pro stavební řízení pro technologická zařízení Doplnění dokumentace v případě nestandardního průběhu řízení doplnění dokumentace: - pro vydání potřebných výjmek pro stavbu - na základě výsledku odvolacího řízení - vypracování podkladů pro expertní a speciální jednání nebo posuzování	Zajištění závazných stanovisek, stanovisek a vyjádření - dotčených orgánů a správců sítí potřebných pro vydání stavebního povolení - zajištění vyjádření dostupných účastníků řízení - zajištění dalších potřebných dokladů pro stavební řízení - Jednání o podmínkách závazných stanovisek DO a SS Obstarání vydání stavebního povolení - zpracování náležitostí návrhu na vydání SP - podání žádosti o stavební povolení - účast při jednáních v rámci stavebního řízení - účast při řízení o odvolání proti SP Obstarání vydání dalších povolení a rozhodnutí - podání žádosti o udělení výjimky pro stavbu - podání žádosti o vynětí z půdního fondu - podání žádostí o další řízení (např. vodoprávní řízení, povolení kácení stromů, připojení na komunikaci...); Pozn. podle § 4 SZ se mají tato řízení, přednostně spojit a projednat v režimu hlavní stavby; - účast při jednáních v rámci těchto řízení Analýza záměru, marketing - analýza nákladů stavebních, provozních, užitných - spolupůsobení při získání úvěrů - organizace předběžné poptávky - získání srovnávacích nabídek technických zařízení Zajištění potřebných podkladů zajišťuje se v rámci nadstandardní projektové činnosti pro projektovou přípravu: - inženýrské sítě; - geologie, hydrogeologie, radon, zeleň, doprava; - památky, archeologie; - hluk a znečištění, rozptylové poměry; - příprava údajů pro certifikaci stavby; - zajištění potřebné speciální dokumentace pro stavební řízení.	Standardní činnosti Analýza a aktualizace podkladů BIM - vyhodnocení - analýza rozsahu zadání Tvorba IMS - příprava konceptu <i>BEP</i> (dle <i>šablony BEP</i> pro část <i>IMS - DM</i> a fázi projektu - DSP - odsouhlasení konceptu <i>BEP</i> všemi dotčenými účastníky Tvorba DM - organizace a struktura <i>DM</i> (podrobně uvedeno v <i>BEP</i>) - specifikace cílů a rozsahu, pro které má být DM využíván; zejména: - tvorba základní výkresové dokumentace dle vyhl.499/2006 Sb. - základní prostorová koordinace podle rozsahu v <i>BEP</i> - příprava „<i>koordinačního modelu</i>“ stavební část - aktualizace: - osazovacího „<i>master-řídícího modelu</i>“ (model s okolím, terénem pro osazení stavby podle požadavků stanovených v <i>BEP</i>, osazení v S-JTSK) <i>dílčího DM AST</i> (Architektonicko-stavební části) - příprava <i>dílčího DM STA</i> (Stavebně - konstrukční části) technika prostředí staveb (TZB) - tvorba <i>dílčích DM</i> částí potřebných pro cíl prostorové koordinace; zejména části: <i>VZT, UTCH, ZTI, ESI, ESL, MAR, SOZ, SHZ či GHZ</i> - specifikace prostorových požadavků na strojovny a hlavní páteřní rozvody Úroveň podrobnosti DM <i>G2</i>: koncepční podrobnost podle specifikace v <i>BEP</i> <i>I2</i>: minimální informační podrobnost podle specifikace v <i>BEP</i> Komunikace, sdílení dat (CDE) - aktualizace dat, doplnění účastníků Ukončení fáze - odevzdání BIM <i>IMS</i> rozsah dle požadavku SoD <i>DM</i> dle rozsahu v <i>BEP</i> v proprietárním formátu <i>BEP</i> kompletní, aktualizovaný včetně příloh Nadstandardní činnosti <i>DM</i> jako podklad pro stanovení cenového <i>propočtu</i> a <i>rozpočtu</i> stavby - stanovení základních tech. parametrů technolog. zařízení TZB (stroje)	Geodetické podklady - geometrický plán - zaměření: - pozemku (polohopis, výškopis) - dotčených staveb, - inženýrských sítí Digitalizace podkladů Průzkumy - stavebně technický průzkum - statické ověření stávajících konstrukcí - inženýrsko-geologický průzkum - hydrogeologický průzkum - archivní materiály a rešerše - stavebně historický průzkum - archeologický průzkum - fotodokumentace - pedologický a radonový průzkum - průzkum bludných proudů - biologický a dendrologický průzkum - krajinný průzkum - meteorologické údaje - geodetické podklady - mapa záplavových území - dopravní průzkum - měření hluku a vibrací Odborné studie a rozbor: - dispoziční, provozní - interiérová, materiálová + výtvarná - památky, archeologie - inženýrské sítě - dopravní zátěž - rozbor vegetace - osvětlení, oslunění - akustika, hluk a vibrace - emise, rozptylové poměry, negativní dopady na okolí - likvidace odpadů - příprava údajů pro certifikaci stavby Právní služby - stanovení a konzultace postupu v případě nestandardního průběhu stavebního řízení - Uzavírání smluv s majiteli a správci dopravní a technické infrastruktury. - Uzavírání majetkoprávních smluv.	Formulace zadání klienta - předání výchozí platné dokumentace např. odsouhlasená DNS nebo DÚR Předání dostupných podkladů - zajištění map lokality - fotodokumentace lokality - archivní a předchozí dokumentace Zajištění potřebných dokladů - zajištění přístupu na pozemek za účelem průzkumů, zaměření apod. - zajištění přístupu do dotčených staveb - poskytnutí plné moci k zjišťování potřebných údajů a pro zastupování klienta - odání dokladů vlastníka Průběžná součinnost - při zpracování návrhu DSP - účast na předběžných jednáních s DO - účast na koordinačních jednáních projektu - účast na jednáních v rámci stavebního řízení - účast na jednáních při odvolání proti SP Vyjádření - vyjádření se k předané DSP (souhlas) - určení dalšího postupu projektových prací - vyjádření ke SP, přijmutí (odmítnutí) podmínek - uhrazení správních poplatků SP	Rozsah a obsah dokumentace viz příloha č. 12 vyhlášky č. 499/2006 Sb. . Projektová dokumentace musí vždy ve struktuře projektu obsahovat části A až D 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. Zpracování DSP je vybranou činností ve výstavbě (§158 SZ) a od projektanta vyžaduje autorizaci ČKA nebo ČKAIT Zpracoval, dne: PŠ, 210614

Tab. 1.5 FÁZE SLUŽEB FS5 – PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE PRO PROVÁDĚNÍ STAVBY (DPS)						
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. DPS je prohloubená a rozšířená DSP do té míry, že jednoznačně definuje základní požadavky na kvalitu stavby (standard, kvalita materiálů a provedení). Projektová dokumentace pro provádění stavby se zpracovává samostatně pro jednotlivé pozemní a inženýrské objekty a pro technologická zařízení. Projektová dokumentace se zpracovává v podrobnostech umožňujících vypracovat výkaz výměr a soupis stavebních prací, dodávek a služeb. DPS je podkladem pro dodavatelskou dokumentaci zhotovitele stavby – výrobní a dílenskou dokumentaci (DDS). Na jejím základě je možné zpracovat výkaz výměr, soupis prací a dodávek (SPD) a stavbu jednoznačně ocenit, vybrat zhotovitele stavby a uzavřít s ním smlouvu o dílo. Projektová dokumentace obsahuje též technické charakteristiky, popisky a podmínky provádění stavebních prací. Projektová dokumentace pro provádění stavby, u staveb financovaných z veřejných zdrojů, musí být zpracovaná tak, aby také splňovala požadavky zákona o veřejných zakázkách. 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. Po dohodě (zadavatel - stavebník, projektant, stavební úřad) lze DPS u méně rozsáhlých staveb použít jako „jednostupňovou dokumentaci“ (JP) i pro stavební řízení. U nenáročných staveb může po dohodě jako tzv. prováděcí projekt sloužit i jako podklad pro zhotovení stavby.						
PROJEKTOVÁ ČINNOST		OBSTARAVATELSKÁ ČINNOST	ČINNOSTI SPOJENÉ S BIM	SPECIÁLNÍ ODBORNÉ ČINNOSTI	SOUČINNOST KLIENTA	Poznámka
Standardní	Nadstandardní					
Analýza a vyhodnocení smluvních a technických podmínek - Souladu dosavadních projektových prací s požadavky zadavatele - zhodnocení stavebního povolení a jeho podmínek, prokázání a zajištění souladu s vydanými správními rozhodnutí - naplnění požadavků podle OTP a dalších relevantních předpisů Projektová dokumentace pro provádění stavby obsahuje - A průvodní zpráva - B souhrnná technická zpráva - C situační výkresy - D dokumentace objektů, technických, technologických zařízení a provozních souborů - Přikládá se Dokladová část Část D zejména obsahuje: - rozhodující detaily, skladby a vlastnosti konstrukcí, - tabulky výrobků a prací, - požadavky na provedení povrchů, - dokumentace technických a technologických zařízení stavby. Koordinace projektu - koordinační činnost: funkční, prostorová a parametrická koordinace projektu. - stanovení jednotných výchozích podmínek a parametrů pro výpočty a posouzení; - zajištění celistvosti a realizovatelnosti PD Projednání dokumentace s klientem. Stanovení podmínek pro zpracování SPD a DDS	Zpracování požadavků zadavatele - dodatečné a změněné požadavky - zpracování alternativních řešení - vyhodnocení a zpracování požadavků do dokumentace Zpracování dalších podrobností - koordinační výkresy profesí - vytyčovací výkresy - v architektonicko-stavební části: - detaily - podrobné výkresy atypických výrobků, - spárořezy dlažeb a obkladů - v konstrukčně statické části: - podrobné výkresy výztuže, - v části technická a technologická zařízení stavby: - alternativní a nadstandardní řešení - zpracování alternativních srovnávacích podkladů Zpracování speciální dokumentace - pro výběr zhotovitele stavby (výkaz výměr, soupis prací, dodávek a služeb a jeho ocenění), - dodavatelská dokumentace stavby - výrobní a dílenská dokumentace - projekt souborného řešení interiéru a komunikační grafiky, infodesignu, vlajky, znaky, logo světelné efekty, výtvarná díla - projekt souborného řešení prostorové akustiky - komplexní hodnocení budovy - vizualizace, animace, modely - www stránky projektu - marketingová, obchodní a reklamní dokumentace - speciální členění dokumentace	Zajištění podkladů pro výběrové řízení - kontrola stanovisek a podmínek ze stavebního řízení a jejich promítnutí do DPS - vyhledání a oslovení potencionálních dodavatelů a subdodavatelů stavby Příprava údajů pro certifikaci stavby	Standardní činnosti Analýza a aktualizace podkladů BIM - vyhodnocení - analýza rozsahu zadání Tvorba IMS - příprava konceptu <i>BEP</i> (dle <i>šablony BEP</i> pro část <i>IMS - DM</i> a fázi projektu - DPS - odsouhlasení konceptu <i>BEP</i> všemi dotčenými účastníky Tvorba DM - organizace a struktura <i>DM</i> - aktualizace (podrobně uvedeno v <i>BEP</i>) - aktualizace cílů a rozsahu, pro které má být DM využíván; zejména: - tvorba základní výkresové dokumentace dle vyhl.499/2006 Sb. - podrobná prostorová koordinace (podle rozsahu v <i>BEP</i>) - zpracování <i>DM</i> jako podkladu pro výkaz výměr stavební část - aktualizace a doplnění: - osazovacího „master-fidícího modelu“ (model s okolím, terénem pro osazení stavby podle požadavků stanovených v <i>BEP</i>, osazení v S-JTSK) <i>dílčího DM AST</i> (Architektonicko-stavební části) <i>dílčího DM STA</i> (Stavebně - konstrukční části) „koordinačního modelu“ technika prostředí staveb (TZB) - aktualizace a doplnění <i>dílčích DM</i> částí potřebných pro cíl prostorové koordinace; zejména částí: <i>VZT, UTCH, ZTI, ESI, ESL, MAR, SOZ, SHZ</i> či <i>GHZ</i> - aktualizace specifikace prostorových požadavků na strojovny a hlavní páteřní rozvody Úroveň podrobnosti DM <i>G3</i>: podrobnost podle specifikace v <i>BEP</i> <i>I3</i>: informační podrobnost podle specifikace v <i>BEP</i> Komunikace, sdílení dat (CDE) - aktualizace dat, doplnění účastníků Ukončení fáze - odevzdání BIM <i>IMS</i> rozsah dle požadavku SoD <i>DM</i> v rozsahu podle <i>BEP</i> v proprietárním formátu <i>BEP</i> kompletní, aktualizovaný včetně příloh	Koordinace projektu: stanovení jednotných výchozích podmínek a parametrů pro návrhy, výpočty a posouzení	Průběžná součinnost: - odsouhlasení navrženého technického řešení stavby - odsouhlasení výběru koncových prvků a zařízení - odsouhlasení výběrů materiálů a povrchových úprav - odsouhlasení užitných vlastností materiálů a prvků Vyjádření: - vyjádření se k předané DPS - odsouhlasení dalšího postupu projektových prací	Rozsah a obsah dokumentace pro provádění stavby DPS: Viz příloha č. 13 vyhlášky č. 499/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Projektová dokumentace musí vždy ve struktuře projektu, obsahovat části A až D 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 předpokládané životnosti stavby. Zpracování DPS je vybranou činností ve výstavbě (§158 SZ) a od projektanta vyžaduje autorizaci ČKA nebo ČKAIT Součástí projektové dokumentace pro provádění stavby není dokumentace pro pomocné práce a konstrukce,-výrobní a dílenská dokumentace, dokumentace výrobků dodaných na stavbu, výkresy prefabrikátů a montážní dokumentace. Pokud je nutno zpracovat některou z těchto dokumentací, jde vždy o součást dodavatelské dokumentace (DDS). Zpracování plánu bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na staveništi upravuje v přílohách nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na stavenišťích, ve znění pozdějších předpisů. Zpracoval, dne: PŠ, 210614

Tab. 1.1 FÁZE SLUŽEB FS1 – PŘÍPRAVA ZAKÁZKY (PZ)						
Obvyklý honorář za standardní projektovou činnost FS1 – 1% z celkového honoráře za projektové práce		Příprava zakázky má pomoci klientovi – stavebníkovi definovat investiční záměr a konkretizovat funkci a účel stavby. Prací projektanta je případně pomoci formulovat stavební program objektu a předběžně prověřit vhodnost lokality, zjistit případné možné regulační podmínky místa a podmínky stanovené v územně plánovací dokumentaci (ÚPD). V této fázi je též třeba předběžně určit nutnost potřebných průzkumů a rozborů, případně dalších ověřovacích specializovaných studií nebo expertíz. Výsledkem přípravy zakázky je jednoznačné definování zadání pro smlouvu a následnou-projektovou přípravu stavby a specifikace rozdělení zajištění jednotlivých činností mezi projektanta, klienta a osobu vykonávající obstaravatelskou činnost. Každá dokumentace projektu v každé fázi služeb by měla být vždy ve standardní struktuře a obsahovat části A až D s tím, že rozsah a obsah jednotlivých částí by měl být přizpůsoben fázi služeb, druhu a významu stavby, jejímu umístění, stavebně technickému provedení, účelu využití, vlivu na životní prostředí a době trvání stavby.				
PROJEKTOVÁ ČINNOST		OBSTARAVATELSKÁ (INŽENÝRSKÁ) ČINNOST	ČINNOSTI SPOJENÉ S BIM	SPECIÁLNÍ ODBORNÉ ČINNOSTI	SOUČINNOST KLIENTA	Poznámka
Standardní	Nadstandardní					
Analyzá zakázky - zhodnocení vstupních údajů - zjištění identifikačních údajů - zhodnocení ekonomických parametrů zadání Specifikace potřebných podkladů - zhodnocení vstupních podkladů - specifikace dalších potřebných podkladů (regulačních podmínek, průzkumů, zaměření, rozborů apod.) Předběžná analýza záměru klienta - zhodnocení záměru - soulad s ÚPD, popř. ÚPP - zjištění regulačních podmínek území - obhlídka předpokládaného staveniště - časový plán - právní limity pro uvažovaný účel stavby - zajištění předběžné informace: - o podmínkách využívání území, umístění stavby - o ochranných pásmech, změna využití území - o současném stavu, o stavební uzávěře Specifikace rozsahu a určení projektových prací - potřebné fáze služeb - sestavení harmonogramu projektových fází služeb - profesní zastoupení Návrh smlouvy - specifikace předmětu plnění, času plnění a odměny (honoráře) - podpis smlouvy	Spolupráce na sestavení záměru klienta - určení funkce - velikost, kapacity - provozní vazby - určení standardu stavby a jejího vybavení - odborný odhad investičních nákladů - sestavení harmonogramu stavby a projektových prací - požadavky na trvalou udržitelnost - popis cílového stavu stavby Zajištění potřebných podkladů - archivní materiály, průzkumy, zaměření - odborné studie a rozborý - podmínky pro výstavbu v území, ochranná pásma, inundace, poddolování, geologie, seismicita, hydrogeologie, radon, zeleň - památky, archeologie - doprava - inženýrské sítě - hluk a znečištění, rozptylové poměry, likvidace odpadů - údaje o posuzování vlivu na životní prostředí - zajištění meteorologických a klimatických a environmentálních podmínek (převažující směr větrů, oslunění, osvětlení, intenzita srážek, tabulky teplot apod.) - zajištění fotodokumentace lokality	Zajištění výkresové dokumentace - situační výkres se zakreslením současného stavu, čísel parcel, hranic území a rozsahu staveniště (v měřítku katastrální mapy) předmětného objektu Žádost o územně plánovací informaci o - podmínkách využívání území, umístění stavby - ochranných pásmech, změna využití území - současném stavu, stavební uzávěře Studie proveditelnosti – podklady - zdůvodnění účelu, základní idea - hmotné výstupy, kapacity, stavební záměr - charakteristika prostředí, ochranná pásma - technický projekt, organizace, management - energie, lidské zdroje, rozloha, velikostní údaje - finanční a ekonomická analýza - harmonogram realizace - marketingový plán - organizace předběžné poptávky - sestavení plánu financování - spolupůsobení při získání úvěrů a dotací Zajištění potřebných dokladů - památková ochrana, regulační podmínky - kapacitní možnosti, (energie, voda, kanalizace, dopravní síť) - územně plánovací dokumentace - kopie katastrální mapy staveniště (území) - informace o dotčených pozemcích KN - geometrický plán zaměření stávajícího stavu - geodetické údaje, znaky inženýrských sítí Návrh smlouvy - Součinnost při vypracování smlouvy - Podpis smlouvy	Spolupráce při specifikace potřebných informací pro BIM - objasnit proces BIM, nastínit jeho přínosy, náklady a dopady na celou organizaci projektu - analýza požadavků na projekt a jejich porovnání se standardy BIM - zhodnocení vstupních podkladů pro BIM - spolupráce při tvorbě přílohy SoD, „<i>BIM Protokol</i>“ vč. jeho příloh: - požadavky objednatele na informace (EIR) pro jednotlivé účely využití IMS; - na procesy, role a zodpovědnosti - na datový standard stavby (DSS) na zřízení, správu a provoz CDE vč. tvorby vzorových formulářů pro DSS, CDE a - BEP vyřešení bezpečnosti CDE ISO 27000 - projednání a odsouhlasení BIM protokolu Návrh smlouvy vč. dokumentů BIM - Smlouva o dílo, vč. přílohy BIM Protokol a jeho příloh Vysvětlivky termínů: IMS – Informační model stavby CDE – Společné datové prostředí DM – Digitální model stavby DDM – Dílčí digitální model stavby G – Geometrická a grafická podrobnost DM I – Informační podrobnost DM (negrafické informace) -geometrická podrobnost G a informační podrobnost I na informace (LOIN), včetně terminologie a vysvětlivek, je vypracována ve vazbě na DS vypracované ČAS Č	Geodetické podklady - geometrický plán - zaměření, včetně údajů od správců a majitelu technických sítí Digitalizace podkladů Průzkumy - stavebně technický průzkum - inženýrsko-geologický průzkum - hydrogeologický průzkum - archivní materiály a rešerše - stavebně historický průzkum - archeologický průzkum - fotodokumentace - pedologický a radonový průzkum - průzkum bludných proudů - biologický a dendrologický průzkum - krajinný průzkum - meteorologické údaje - geodetické podklady - mapa záplavových území - dopravní průzkum - měření hluku Odborné studie a rozborý - urbanisticko-hmotová, dispoziční - materiálová + výtvarná, interiérová - dopravní, zeleně - krajinářsko-architektonická - osvětlení, oslunění - interiérová, materiálová + výtvarná - akustika - hluk a emise, rozptylové poměry - inženýrské sítě - likvidace odpadů - dopravní zátěž - rozbor vegetace - památky, archeologie - příprava údajů pro certifikaci stavby	Zajištění dokumentace pro ÚPI - dokumentace k žádosti o územně plánovací informaci - nároky na napojení inženýrských sítí a dopravy Formulace záměru klienta - funkční náplň - komerční záměr - technické řešení - organizační opatření - časové souvislosti - předpokládané investiční náklady stavby Předání dostupných podkladů - zajištění map lokality - fotodokumentace lokality - archivní a předchozí dokumentace - podklady z katastru nemovitostí Zajištění potřebných dokladů - zajištění přístupu na pozemek za účelem průzkumů, zaměření apod. - poskytnutí plné moci ke zjišťování potřebných údajů a zastupování klienta Průběžná součinnost Odsouhlasení závěrů 1. fáze služeb –záměru klienta a zadání - dalšího postupu projektových prací Návrh smlouvy viz vzorová SOD a VOP ČKAIT: - součinnost smluvních stran - předmět plnění - doba plnění - cena (honorář) - podmínky plnění - podpis	Předběžná informace viz § 174 zák. 283/2021 Sb. Smlouva - viz vzorová SOD a VOP ČKAIT: - viz § 2586 a násl. Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník Některé použité zkratky: DO – dotčené orgány státní správy SS – správci a majitelé inženýrských sítí ÚPD – územně plánovací dokumentace ÚPP – územně plánovací podklady OTP – vyhl. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu EIA posuzování podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí: NSZ – stavební zákon 283/2021 Sb. DDS – dodavatelská dokumentace stavby (není definován její obsah) PST – povolení stavby /záměru
						Zpracoval: Kol. ČKAIT + ČKA, 220125