

Projekt PPP dostupné bydlení v České republice

Capacity building in public-private partnerships
in the provision of affordable housing in the
Czech Republic (REFORM/SC2022/123)

Výstup 3: Průvodce krok za krokem

28. srpna 2024



**Financováno
Evropskou unií**



Ministerstvo financí
České republiky



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



Tento dokument byl vypracován s finanční podporou Evropské unie. Výhradní odpovědnost za jeho obsah nese autor (autoři). Názory v něm vyjádřené nelze v žádném případě považovat za oficiální stanovisko Evropské unie.

Projekt je financován Evropskou unií prostřednictvím nástroje technické pomoci spravovaného Generálním ředitelstvím Evropské komise pro podporu strukturálních reforem.

Tento dokument byl dodán v srpnu 2024 na základě smlouvy EK č. REFORM/SC2022/123, která provádí rámcovou smlouvu č. REFORM/2021/OP/0006 LOT 1. Dokument byl dodán v rámci projektu „Projekt PPP dostupné bydlení v České republice“.



Obsah

Úvod	4
1. Právní rámec	5
1.1 Určení použitelného právního rámce pro odvětví cenově dostupného bydlení	5
1.2 Popis nezbytných procesů a schválení potřebných pro přípravu a zadávání veřejných zakázek na projekty PPP v oblasti dostupného bydlení	7
2. Řízení projektu	11
2.1 Klientský popis záměru	11
2.1.1 Úvod do problematiky	11
2.1.2 Základní cíle projektu	11
2.1.3 Cílové skupiny projektu	13
2.1.4 Kompetence a základní parametry projektu	13
2.2 Mechanismy řízení projektů, testování trhu a řízení stakeholderů specifických pro sektor dostupného bydlení	15
2.2.1 Pokyny k managementu projektu	15
2.2.2 Provedení vstupních analýz	21
2.2.3 Informace k testování trhu	22
2.3 Identifikace a řešení otázek státní (veřejné) podpory	23
2.3.1 Veřejná podpora obecně	23
2.3.2 Znaky veřejné podpory	23
2.3.3 Veřejná podpora a veřejné zakázky	24
2.3.4 Doporučení	25
2.4 Výběr a management transakčních poradců	25
2.5 Kroky procesu zadávání veřejných zakázek a související harmonogram	28
2.6 Přístup ke správě pozemků	28
3. Stav lokality	29
3.1 Pokyny k očekávaným činnostem průzkumu lokality	29
3.1.1 Výběr vhodné lokality	29
3.1.2 Ověření souladu s územně plánovací dokumentací	29
3.1.3 Průzkumy v lokalitě nově urbanizovaného území	30
3.1.4 Průzkumy v lokalitě již zastavěného území	30
3.2 Pokyny k očekávanému posouzení stavu inženýrských sítí	31
3.3 Pokyny k očekávanému posouzení stavu dopravní infrastruktury	32
4. Požadavky na budoucí výstavbu	34
4.1 Typologie bytů	34
4.1.1 Rozvrstvení budoucích obyvatel	34
4.1.2 Dispozice a velikosti bytů	34
4.2 Technická a technologická zařízení	36
4.2.1 Technická zařízení	36

4.2.2	Technologická zařízení - výtahy	37
4.3	Minimální standardy výstavby.....	38
4.3.1	Požadavky na stavební konstrukce.....	38
4.3.2	Požadavky na technologie v technickém podlaží (v případě realizace podzemních garáží)	39
4.3.3	Standardy vnitřního vybavení bytů	40
4.3.4	Požadavky na venkovní vybavení a sadové úpravy	41
4.4	Minimální standardy projektové dokumentace a dalších dokumentů	42

Úvod

Tento dokument byl vytvořen v souladu s postupem pro rámcovou smlouvu REFORM/2021/OP/0006 LOT 1 jako součást projektu PPP dostupné bydlení v České republice (Capacity building in PPP in the provision of affordable housing in the Czech Republic – REFORM/SC2022/123).

Projekt byl financován Evropskou unií prostřednictvím nástroje technické podpory, který spravuje Generální ředitelství Evropské komise pro podporu strukturálních reforem.

Cílem tohoto projektu je přispět k institucionálním, administrativním a prorůstovým strukturálním reformám v České republice v souladu s článkem 3 předpisu TSI. Výstupem projektu bude posílení kapacit českého veřejného sektoru a realizace projektů dostupného bydlení prostřednictvím dobrého nastavení spolupráce formou PPP. Dále se očekává, že tento projekt povede k vypracování specifických metodik v sektoru dostupného bydlení a aktualizaci stávajících metodik pro partnerství veřejného a soukromého sektoru (PPP).

Cílem tohoto průvodce je (i) vysvětlit právní rámec, (ii) uvést do tématiky řízení projektů, (iii) provést činnostmi potřebnými k posouzení stavu lokality a (iv) seznámit uživatele s očekávanými požadavky na budoucí výstavbu. Obsah průvodce je doplněn odkazy na ostatní výstupy projektu, které vhodně doplňují tohoto průvodce.

Průvodce předkládá zadavateli návody týkající se zajištění přípravné fáze projektu od pomoci s vytipováním vhodných ploch pro realizaci projektu a průzkumných prací, územně plánovací přípravu výstavby, a průzkum trhu. Následně odkazuje na průvodce zadávací dokumentací, který obsahuje popis celého postupu zadávacího procesu od předběžných tržních konzultací, přípravy zadávacího řízení až po jeho administraci (nastavení řízení projektu, přístup k vlastnictví pozemků, hodnocení očekávaného stavu inženýrských sítí, sledování kroků zadávacího řízení s využitím připravené zadávací dokumentace, vzorové smlouvy atd. a identifikace náležitostí pro státní podporu).

1. Právní rámec

1.1 Určení použitelného právního rámce pro odvětví cenově dostupného bydlení

A) Právní předpisy z oblasti veřejného stavebního práva

Výchozím právním předpisem v oblasti veřejného stavebního práva je **zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů**, který upravuje působnost orgánů veřejné správy, agendu územního plánování i stavebního řádu, včetně požadavků na výstavbu (jako součást stavebního práva hmotného) a souvisejících procesních pravidel. Se stavebním zákonem jsou bezprostředně spjaty právní předpisy jej provádějící. Do doby vydání nových, stavebním zákonem předpokládaných **prováděcích předpisů**, upravujících požadavky na výstavbu, nejpozději pak do 1. 7. 2027 (srov. § 332a stavebního zákona), se použijí¹:

- vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění před pozbytím účinnosti,
- vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění před pozbytím účinnosti,
- vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, ve znění před pozbytím účinnosti,

a to za předpokladu, že jednotlivá ustanovení těchto vyhlášek nejsou v rozporu se stavebním zákonem (jím stanovenými požadavky).

Je namístě dodat, že hlavní město Praha, statutární město Brno a statutární město Ostrava mohou v přenesené působnosti vydat nařízení k provedení § 152 odst. 2 stavebního zákona, a tedy mohou (s výjimkou požadavků na výstavbu staveb dálnic, silnic, drah a civilních leteckých staveb) stanovit vlastní – od vyhlášky vydané Ministerstvem pro místní rozvoj se odchyloující – podrobné požadavky na vymezení pozemků, požadavky na umístování staveb a technické požadavky na stavby s výjimkou požadavků na stavby technické infrastruktury.

Uplatní se též další prováděcí předpisy, jejichž vydání předpokládá § 333 stavebního zákona a které v podrobnostech upraví např. náležitosti projektové dokumentace, žádostí o povolení jednotlivých záměrů či stavebního deníku.²

Mezi **související procesní předpisy** upravující postup vedoucí k povolení záměru patří zákon č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů, který umožňuje vydání jednoho správního aktu jedním správním orgánem, a to namísto obstarávání vyjádření či stanovisek zvlášť od jednotlivých dotčených orgánů, které jsou dle zvláštních právních předpisů povolány k ochraně veřejných zájmů v oblasti ochrany přírody a krajiny.

Obecným právním předpisem, z něhož je nutné vycházet v případě, že stavební zákon či zákon o jednotném environmentálním stanovisku nestanoví vlastní právní úpravu, pak je **zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů**. Ten obsahuje zejména základní zásady činnosti správních orgánů, úpravu správního řízení (správního rozhodování) a souvisejících institutů, vč. opravných a dozorčích prostředků (odvolací řízení, přezkumné řízení, obnova řízení), opatření obecné povahy (coby právní formy, v níž je vydávána územně plánovací dokumentace, tj. např. územní plán) či veřejnoprávních smluv (mezi něž patří též plánovací smlouvy dle § 130 a násl. stavebního zákona) či problematiku správní exekuce.

Mezi zvláštní právní předpisy, podle nichž jsou jinak vydávána vyjádření či stanoviska nahrazovaná jednotným environmentálním stanoviskem, patří:

- zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů,

¹ Dle právního stavu k 1.5.2024. Některé další právní předpisy jsou stále v legislativním procesu.

² Ke dni zpracování tohoto textu ještě nebyly právní předpisy provádějící nový stavební zákon vydány.

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.

Zde uvedené právní předpisy jsou podstatné též co do určení požadavků, které jsou kladeny na stavební záměry, které regulují jejich možné dopady na jednotlivé chráněné zájmy a které je nutné při přípravě záměrů respektovat.

Mezi další související předpisy, které dle konkrétní podoby a umístění stavby obsahují relevantní právní úpravu, pak lze řadit:

- zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů.

B) Právní předpisy upravující proces zadávání veřejných zakázek

V této agendě je z povahy věci určujícím **zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů**. K provedení zákona pak byly vydány tyto právní předpisy:

- nařízení vlády č. 172/2016 Sb., o stanovení finančních limitů a částek pro účely zákona o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 169/2016 Sb., o stanovení rozsahu dokumentace veřejné zakázky na stavební práce a soupisu stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr, ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 345/2023 Sb., o uveřejňování formulářů pro účely zákona o zadávání veřejných zakázek a náležitostech profilu zadavatele.

C) Právní předpisy související s dostupným bydlením

Vlastnický režim staveb upravuje **zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů**. Ten stanoví základní pravidlo, že stavba je součástí pozemku (§ 506 občanského zákoníku). V případě, že je záměrem vybudovat stavbu na cizím pozemku, aniž by se stala jeho součástí, nabízí

se uzavřít mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku smlouvu o zřízení práva stavby, které představuje věcné právo dočasné povahy zapisované do katastru nemovitostí (§ 1240 a násl. občanského zákoníku). Pro účely dostupného bydlení v tomto případě však vyplynulo z diskuzí s dotčenými subjekty, že stavebník projektu nebude mít k vystaveným budovám žádná věcná práva (tedy ani právo stavby). Stavebník bude v postavení „pouhého“ developera a následně správce stavby, a to na základě předem určených pravidel. Pozemek i stavba bude a zůstane po celou dobu ve vlastnictví zadavatele, tj. obce. Stavebník tak bude oprávněn k výstavbě na cizím pozemku na základě jiných právních institutů, jako je souhlas či plná moc ze strany obce.

Pro zápis práv k pozemkům či stavbám, stejně jako pro zápis práva stavby do katastru nemovitostí je pak určující zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, a k jeho provedení vydaná vyhláška Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Režim úplatného užívání – nájmu jednotlivých staveb dostupného bydlení, resp. v rámci nich vymezených bytů, je upraven taktéž v občanském zákoníku (§ 2201 a násl., zejména pak § 2235 a násl. občanského zákoníku). Pro určení rozsahu povinností nájemce a pronajímatele ohledně údržby a oprav bytu je namístě vycházet z nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

V průběhu roku 2024 by měl být projednán návrh zákona o podpoře bydlení, který – bude-li schválen – rovněž bude mít nepochybný dopad na budoucí vztahy vlastníků nemovitostí a uživatelů bytů.

Ke shora pod písm. A) až C) uvedenému je nutné doplnit, že pravidla pro rozhodování orgánů územních samosprávních celků, vč. rozčlenění kompetencí mezi ně, stanovuje

- zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů.

1.2 Popis nezbytných procesů a schválení potřebných pro přípravu a zadávání veřejných zakázek na projekty PPP v oblasti dostupného bydlení

A) Územně plánovací příprava

Základním právním východiskem pro možnost výstavby je regulace daná v oblasti územního plánování. První úkol tak spočívá ve shromáždění podkladů a informací zejména ohledně **obsahu územního plánu (§ 80 - § 81 stavebního zákona), o jehož pořízení a vydání rozhoduje zastupitelstvo obce, a ohledně územním plánem stanovené regulace pro dotčenou plochu, do níž má být plánovaná stavba umístěna.** Lze přitom předpokládat, že politika územního rozvoje ani nadřazená územně plánovací dokumentace, tj. územní rozvojový plán (vydáváný vládou) a zásady územního rozvoje (vydávané zastupitelstvem kraje), nebudou stanovovat žádné specifické limity pro výstavbu v oblasti dostupného bydlení.

Podrobnější závaznou územně plánovací regulaci může obsahovat regulační plán (§ 85 stavebního zákona), o jehož pořízení a vydání rozhoduje stejně jako v případě územního plánu zastupitelstvo obce. V regulačním plánu se přitom již stanoví podrobné podmínky mj. pro vymezení a využití pozemků a pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Zároveň regulační plán zpravidla stanoví také uliční a stavební čáry, požadavky na odstupy staveb, půdorysnou velikost stavby, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení ne/zastavitelných částí pozemku, základní podmínky pro požární ochranu či podmínky pro příznivé životní prostředí a zelenou infrastrukturu.

Jako podklad pro rozhodování v území, obsahující požadavky na uspořádání plochy či podobu stavby, může sloužit též územní studie (§ 67 - § 69 stavebního zákona). Ta však – na rozdíl od územního a regulačního plánu – není závazná. Představuje tak podklad, od něhož se může stavební úřad při povolování konkrétní stavby odchýlit, nicméně musí jej, jakožto podklad neopominutelný, zohlednit a v rámci svého rozhodnutí se s ním vypořádat.

Ohledně podmínek využití území a změn jeho využití, zejména na základě územně plánovacích podkladů (především územní studie) a územně plánovací dokumentace (především územního plánu, případně regulačního plánu), je možné si u příslušného stavebního úřadu vyžádat dle § 174 stavebního

zákona **předběžnou informaci**. Osobě mající určitý stavební záměr se tak dostane také od správního orgánu informace, s jakým pravidly výstavby musí z hlediska územního plánování počítat.

Není-li územně plánovací regulace pro zamýšlený záměr vyhovující, je nutné záměr upravit či jít cestou změny územně plánovací dokumentace (§ 108 a násl. stavebního zákona). O pořízení a vydání změny územního plánu (případně regulačního plánu) rozhoduje zastupitelstvo obce.

B) Dokumentace pro povolení stavby

Zpracování dokumentace pro povolení stavby je vybranou činností ve výstavbě, kterou může vykonávat pouze osoba disponující oprávněním dle autorizačního zákona.³ Obstarání samotné dokumentace (bez návaznosti na vlastní stavební práce) představuje veřejnou zakázku na služby, přičemž součástí takové služby bývá zpravidla též inženýring zahrnující zajištění všech podkladových vyjádření či závazných stanovisek od vlastníků veřejné infrastruktury a od dotčených orgánů, podání žádosti o povolení záměru a posléze zastupování stavebníka v řízení o povolení záměru. Na straně zadavatele bude nutné zajistit především dokumentaci pro povolení záměru, kterou bude stavebníkovi předkládat v rámci veřejné zakázky a následně bude podkladem pro uzavření smlouvy o dílo. Pro režim postupu při zadávání takové veřejné zakázky bude samozřejmě určující, zda se bude dle předpokládané hodnoty jednat o veřejnou zakázku malého rozsahu (do 2 mil. Kč bez DPH), či nikoli.

S vybraným projektantem se pak uzavírá smlouva o dílo, jež upraví veškeré (zejména časové, organizační, platební, odpovědnostní) podmínky zpracování dokumentace pro povolení stavby (na základě zadávací dokumentace, která bude obsahovat i dokumentaci pro povolení záměru a samotné povolení záměru), vč. výchozího určení stěžejních parametrů projektované stavby. V závislosti na způsobu financování je pak namísto ujednání podmínek pro zajištění dozoru projektanta dle § 161 odst. 2 stavebního zákona. Velmi zásadní je rovněž smluvní zajištění řádné a včasné kooperace stavebníka s projektantem ve fázi zadávání veřejné zakázky na (samotné) stavební práce (tj. při zadávání PPP projektu), neboť součinnost projektanta bude nezbytná jak při zodpovídání žádostí o vysvětlení zadávací dokumentace, tak i ve fázi posuzování předběžných nabídek, resp. nabídek a při jednání o předběžných nabídkách.

Dokumentace, jako zhotovitelem zpracovávané dílo, musí v každém případě odpovídat požadavkům stanoveným stavebním zákonem a prováděcími právními předpisy. Dokumentace pro povolení stavby takto bude obsahovat průvodní list, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy a dokumentaci objektů, přičemž bližší podrobnosti stanoví prováděcí právní předpis. Obsahem dokumentace je též urbanistické a základní architektonické a technické řešení záměru umožňující posouzení jeho mechanické odolnosti a stability, požární bezpečnosti a vlivů na území a životní prostředí. Přílohou pak je dokladová část, do které se zejména zařazují vyjádření, závazná stanoviska nebo rozhodnutí dotčených orgánů, vyjádření vlastníků veřejné dopravy a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem, dále pak zde bude obsažen geodetický podklad pro projektovou činnost, geotechnický průzkum, radonový průzkum, hlukovou studii atd. V souhrnu lze současně říci, že naprostou většinu dokumentace bude nutné připravit v digitální formě, aby ji bylo možné aplikovat v portálu stavebníka a případně i režimu BIM.

C) Získání povolení záměru

Jak bylo uvedeno výše, ze strany zadavatele (tj. obce) se předpokládá zajištění dokumentace pro povolení záměru a samotné povolení záměru. Tato dokumentace bude obsahovat základní řešení zadávané stavby, přičemž bude součástí zadávací dokumentace v rámci veřejné zakázky. Na stavebníkovi následně bude, aby na proces povolení stavby navázal a zajistil mj. dokumentaci pro realizaci stavby a následně kolaudační rozhodnutí. Připravený návrh smlouvy o PPP počítá i s variantou, kdy bude zadavatel po stavebníkovi požadovat zajištění zkušebního provozu realizované stavby.

Co se týká samotných pozemků, na kterých se bude záměr realizovat, bude nutné ve prospěch stavebníka zajistit **souhlas vlastníka s realizací záměru** (§ 187 stavebního zákona). Souhlas se vyznačuje na situačním výkresu dokumentace a musí obsahovat identifikační údaje a podpis vlastníka pozemku nebo stavby, na nichž má být záměr povolen, nebo oprávněného k realizaci záměru z práva stavby nebo ze služebnosti.

³ Zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.

V rámci povolení řízení je nutné si vyžádat právními předpisy stanovená **vyjádření, závazná stanoviska či rozhodnutí dotčených orgánů**, která tvoří součást dokladové části dokumentace. Stavebník přitom může postupovat i tak, že vyjádření a závazná stanoviska neobstará předem, a tedy je nepřiloží k žádosti, ale že do žádosti o povolení záměru uvede potřebné údaje (tj. ty, které by jinak byly součástí žádosti o jednotlivá vyjádření či závazná stanoviska), na základě nichž si zásadně vše poté vyžádá stavební úřad (§ 184 odst. 3 stavebního zákona).

Pokud tentýž správní orgán (typicky obecní úřad obce s rozšířenou působností) je příslušný k vydání vyjádření či závazných stanovisek za více oblastí právní úpravy, nevzdává vše zvlášť, ale v rámci jednoho koordinovaného vyjádření či koordinovaného závazného stanoviska (zahrnuje zásadně též jednotné environmentální stanovisko).

Dotčeným orgánům je k vydání vyjádření či závazného stanoviska určena lhůta 30 dnů s možností prodloužení o dalších 30 dnů ve stanovených případech. Není-li lhůta dodržena, pak se vyjádření či závazné stanovisko považuje za souhlasné a bez podmínek (uvedené pravidlo se neuplatní v případech vymezených v § 178 odst. 4 stavebního zákona a zahrnujících úkony spjaté zejména s procesem posuzování vlivů záměru na životní prostředí či s ochranou určených částí přírody a krajiny).

Podstatnou náležitostí žádosti jsou též **vyjádření vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury** k možnostem a způsobu napojení záměru či k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem. Pro vydání vyjádření je stanovena lhůta 30 dnů, ve zvlášť složitých případech pak 60 dnů od doručení žádosti.

Další náležitosti žádosti o povolení záměru jsou pak dokládány v závislosti na souvisejících okolnostech. Pokud záměr neodpovídá všem **obecným požadavkům na výstavbu**, pak je nutné si vyžádat související **výjimku**, odůvodnit tuto žádost a doložit i k této agendě vyjádření či závazná stanoviska dotčených orgánů. Pokud byla ohledně záměru uzavřena plánovací smlouva (§130 a násl. stavebního zákona), pak je třeba přiložit i ji.

Samotná **žádost má formulářovou podobu** a lze ji podávat elektronicky prostřednictvím portálu stavebníka, který je informačním systémem veřejné správy ve věcech stavebního řádu, případně v listinné podobě. V prvním kroku je povinností stavebního úřadu žádost ve lhůtě 10 dnů kompletně posoudit a případně vyzvat stavebníka k odstranění vad v určené lhůtě. Stavební úřad přitom má svou výzvu formulovat tak, aby bylo možné všechny vady odstranit najednou.

O zahájení řízení ve věci podané žádosti vyrozumí stavební úřad účastníky řízení, dotčené orgány a hlavního projektanta. **Účastníky řízení** jsou:

- a) stavebník,
- b) obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn,
- c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě,
- d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k **sousedním** stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno,
- e) osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon (srov. § 70 odst. 3 zákona o ochraně přírody a krajiny).

V rámci řízení je pak dána účastníkům možnost podávat **námítky** (§ 190 stavebního zákona), které musí směřovat vždy k ochraně jejich procesních či dalších práv (typicky pro obec je určující rámec daný její samostatnou působností, pro vlastníky pak rámec možného dotčení jejich vlastnického práva záměrem). K námítkám, které stavební úřad považuje za důvodné, má stavebník ještě možnost se k výzvě stavebního úřadu blíže vyjádřit.

Stavební úřad má též možnost nařídit ústní jednání. Stejně tak stavební zákon upravuje konání veřejného ústního jednání (to se musí konat v případě záměrů v území, pro které nebyl vydán územní plán), při němž může každý uplatnit připomínky.

Po shromáždění nezbytných podkladů a učinění předepsaných úkonů **stavební úřad posoudí**, zda je záměr v souladu s:

- a) územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území,

- b) cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán,
- c) požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- d) požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy,
- e) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu,
- f) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

Pokud stavební úřad dospěje k závěru, že záměr je v souladu se všemi požadavky, **vydá povolení záměru – stavby** (k obsahovým náležitostem povolení viz § 197 a 211 stavebního zákona), v rámci něhož případně stanoví další podmínky. Jinak stavební úřad žádost zamítne.

Pro vydání rozhodnutí má stavební úřad dle § 196 stavebního zákona základní lhůtu v délce 30 dnů v případě jednoduchých staveb (srov. přílohy č. 2 stavebního zákona) a v délce 60 dnů v ostatních případech. Uvedenou lhůtu lze ve stanovených případech prodloužit až o 30 dnů (jde-li o zvlášť složitý případ či je-li nařízeno ústní jednání) či až o 60 dnů (jde-li o řízení s velkým počtem účastníků či o případy komplikovanějšího doručování).

Proti rozhodnutí stavebního úřadu mají účastníci řízení možnost podat ve lhůtě 15 dnů od jeho doručení **odvolání**. Dalším účastníkům řízení je pak dána možnost se k odvolání vyjádřit a věc je pak zpravidla předána krajskému úřadu, jako nadřízenému orgánu, k rozhodnutí. I v případě, že je odvoláním napadené rozhodnutí v rozporu s právními předpisy či je nesprávné, odvolací orgán takové rozhodnutí **nemá rušit a vracet** stavebnímu úřadu k novému projednání, ale má učinit úkony potřebné pro změnu napadeného rozhodnutí stavebního úřadu (rozhodnutí, kterým bylo původně žádosti vyhověno, lze tedy změnit tak, že bude žádost zamítnuta a naopak). Jinak odvolací orgán odvolání zamítne a napadené rozhodnutí potvrdí.

Po nabytí právní moci povolení stavební úřad zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Oznámení o ověření projektové dokumentace zašle stavební úřad také vlastníkovu stavby, pokud není stavebníkem. Současně o vydání povolení vyrozumí hlavního projektanta.

Povolení záměru platí 2 roky ode dne nabytí právní moci, přičemž v povolení záměru lze tuto dobu prodloužit až na 5 let. V uvedené době musí stavebník především započít s prováděním záměru (případně požádat o prodloužení doby platnosti), jinak dle vydaného povolení již nebude moci stavbu realizovat. Zahájením provádění záměru (stavby) se doba platnosti povolení prodloužuje na 10 let od nabytí právní moci (opět s možností prodloužení), přičemž je nutné vzít v potaz, že **v rámci doby platnosti je nutné stavbu též dokončit**. Pokud totiž doba platnosti povolení uplyne, představuje prováděná stavební činnost černou stavbu a stavební úřad dle § 250 odst. 1 písm. f) stavebního zákona nařídí její odstranění. I nadále je však zachována možnost žádat o dodatečné povolení stavby.

D) Vytvoření podkladových technických dokumentů pro zadání veřejné zakázky

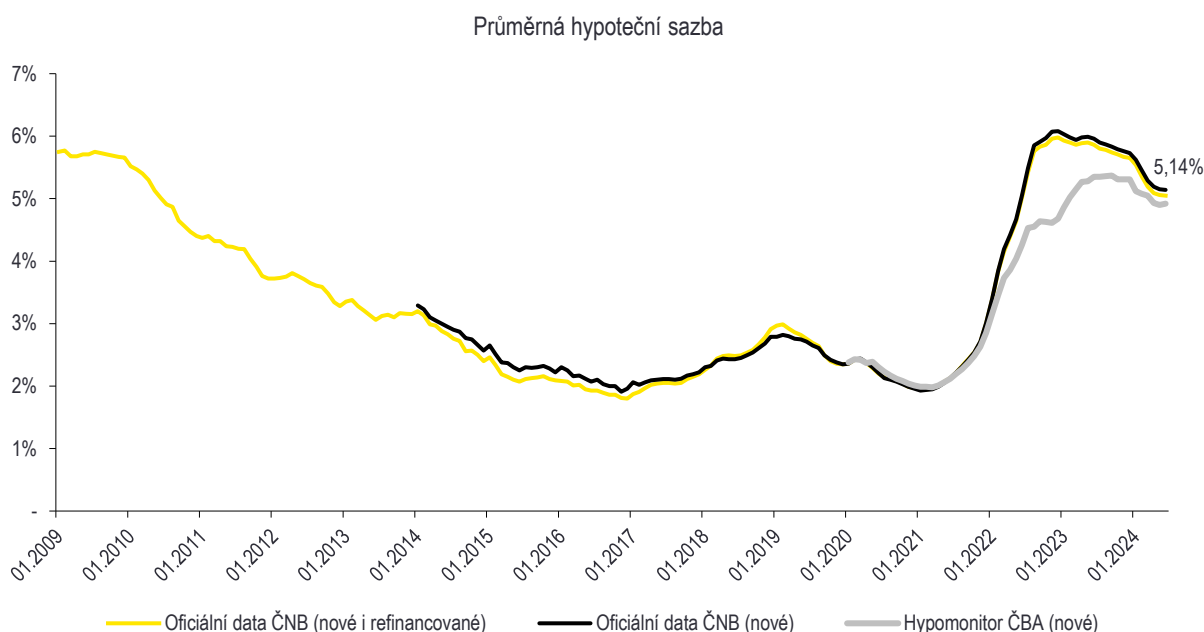
Pro zadání veřejné zakázky na stavební práce není běžně vyhotovená dokumentace pro povolení stavby, na základě níž rozhodoval stavební úřad v řízení o povolení záměru, sama o sobě dostačující. Pro naplnění požadavku, aby byly zadavatelem stanoveny a dodavatelům poskytnuty zadávací podmínky v podrobnostech nezbytných pro účast v zadávacím řízení, je tak zpravidla třeba obstarat **dokumentaci pro provádění stavby**, která obsahuje průvodní list, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy, dokumentaci objektů a technických a technologických zařízení a jako přílohu dokladovou část. Podrobnosti obsahu dokumentace pro provádění stavby, kterou může zpracovat pouze osoba autorizovaná v příslušném oboru, stanoví prováděcí právní předpis. **Dokumentaci pro provádění stavby má v modelovém případě PPP projektu obstarávat již vybraný dodavatel na základě smlouvy na veřejnou zakázku**, neboť podoba dokumentace o provádění stavby již bude odpovídat konkrétnímu návrhu řešení, s nímž vybraný dodavatel (zhotovitel) uspěl v rámci zadávacího řízení.

2. Řízení projektu

2.1 Klientský popis záměru

2.1.1 Úvod do problematiky

V České republice je dlouhodobý nedostatek moderního a dostupného bydlení. Vlivem zvyšujících se životních nákladů obyvatelstva a dlouhodobě rostoucího vlivu inflace na životní úroveň obyvatel se v současné době stává bydlení v osobním vlastnictví stále méně dostupným. Vlivem inflace a zásahů ČNB se dlouhodobě drží hodnoty úrokových sazeb hypotečních úvěrů na historickém maximu, jak je možné doložit na analýze České bankovní asociace (Zdroj 4). V souhrnu nízký bytový fond a cenově nedostupné financování vlastního bydlení jsou základními problémy současné bytové krize.



Obrázek 1 - Graf průměrné hypoteční sazby - nových obchodů (zdroj: Česká bankovní asociace)

Také vlivem bytové krize dochází k migraci obyvatel z menších měst do větších sídelních celků a hlavního města. Tím může docházet k odlivu důležitých profesí (lékaři a další zdravotní personál, učitelé, pracovníci integrovaného záchranného systému apod.) nebo také úbytku a stárnutí populací trvale žijících v menších sídelních celcích.

Výše uvedené závěry jsou obecně pojaté jako všespolečenský problém pro celé území České republiky. Je však jednoznačné, že mezi jednotlivými kraji ČR budou zásadní rozdíly v řešených problémech. V Praze budou převládat problémy s nedostatkem vhodných pozemků k výstavbě a s vyššími životními náklady obyvatel. V jiných krajích to mohou být vysoké náklady domácností, vyšší podíl nízkopříjmových obyvatel (důchodci, samoživitelé, apod.). Každá místní samospráva tedy vnímá dílčí problémy dostupnosti bydlení jinak a těmto problémům je potřeba individuálně přizpůsobit základní analýzu a cíle projektu.

2.1.2 Základní cíle projektu

Hlavním cílem municipalit by tedy mělo být dlouhodobé řešení bytové krize v ČR, a to právě podporou a spoluúčastí na výstavbě nových kapacit moderního a důstojného bydlení. Podpora dostupného bydlení v menších městech by mohla být zajímavý motivační prvek pro vybrané profesní skupiny, pro

4 Zdroj 1 - Veřejně dostupný článek České bankovní asociace ze dne 15.11.2023 s názvem: „ČBA Hypomonitor říjen 2023: úroková sazba klesla na 5,71 %“ zdroj web: <https://www.cbamonitor.cz/aktuality/cba-hypomonitor-rijen-2023>

něž by mohl poskytnutý byt být důvodem trvalého bydlení v lokalitě. V rámci plánování výstavby by však veřejný sektor měl stále dbát na trvale udržitelnou výstavbu, zdravé životní prostředí a dlouhodobou udržitelnost krajiny a území.

Mezi **základní cíle** projektového záměru by tedy municipality mohly uvažovat:

- ▶ Dostupnost nájemního bydlení
- ▶ Zvýšení bytového fondu města
- ▶ Přilákání obyvatel k trvalému bydlení
- ▶ Podpora klíčových profesních skupin obyvatel (zdravotní personál, učitelé, pracovníci IZS apod.)
- ▶ Ekonomicky efektivní výstavba
- ▶ Environmentální udržitelnost
- ▶ Územní rozvoj a zachování přírodní krajiny

2.1.3 Cílové skupiny projektu

Základní kapacitní a technické parametry projektového záměru se budou odvíjet od potřebných cílových skupin, pro které by mělo být dostupné bydlení realizováno. Municipality by si měly již na začátku úvah o projektovém záměru a na základě místní analýzy ověřit cílové skupiny projektu. Dostupné bydlení není uvažováno jako bydlení sociálního typu. Primárně je uvažováno, že základní cílovou skupinou tohoto projektu je střední vrstva pracujících obyvatel mladší generace, která dokáže generovat finanční zajištění, ale nedokáže dosáhnout na aktuálně nepříznivé hypoteční úvěry a dostat se tak k vlastnímu bydlení. Dá se tedy modelově uvažovat, že základní cílovou skupinou budou lidé mezi 30-40 lety, pracující a s potenciálem se dlouhodobě usadit a založit rodinu. Tyto skupiny obyvatelstva totiž tvoří pro místní samosprávy potenciál pro rozvoj počtu obyvatel obce.

Taktéž považujeme za přínosné využít poskytnutí dostupného bydlení jako motivační prvek, který by do lokality mohl zavést společensky potřebné profese, jako mohou být například zdravotníci, učitelé, policisté, hasiči apod. profese, které jsou klíčové pro potřeby místního obyvatelstva.

Na základě definice potřeb bytového fondu zvolených cílových skupin pak může municipalita identifikovat potřebné kapacity bytů, případně flatmix (resp. rozvrstvení dispozic jednotlivých bytů). Podrobněji řešeno v kap. 4.1.1.

Na druhé straně je nutné brát v potaz mezi cílové skupiny, resp. stakeholdery také potenciální generální dodavatele stavby. Tito partneři veřejného sektoru musí být natolik odborně zkušení a finančně silní, aby dokázali projekty typu PPP po celou dobu projektového a realizačního procesu finančně i kapacitně pokrýt. Z důvodu, že projekty typu PPP vyžadují značné zkušenosti v koordinaci jak projektové, tak realizační a provozní fáze projektu, tak se jedná o velice komplexní činnost, kterou předpokládáme, že bude vykonávat sdružení několika partnerů. Příkladové materiály části **D6 - Příručka k zadávací dokumentaci a procesu pro projekty PPP v oblasti dostupného bydlení** tedy nastavují přiměřená kritéria pro vhodný výběr stabilního a zkušeného partnera z komerčního sektoru, který obohatí projekt svými inovacemi.

2.1.4 Kompetence a základní parametry projektu

Projekty typu PPP jsou způsobem zadávání veřejných zakázek, kdy značnou část rizik plynoucích z projektu je možné přenést ze zadavatele na generálního dodavatele (zhotovitele). Výhody PPP projektů jsou vlastně služba, kterou si zadavatel objednává nad rámec samotné výstavby a platí za ni. Jedná se o komplexní a koordinačně náročný proces, zejména v přípravné fázi, kdy se formuje zadání, definují se požadavky na provádění stavebně technických a územních průzkumů a také se definují požadavky na potřebné projektové dokumentace. Další činností je vhodné nastavení ekonomického modelu a financování projektu, aby by se opravdu jednalo o cenově dostupné bydlení pro cílové skupiny obyvatelstva. Pro tyto kroky je nutné provést značné množství analýz, modelací a definovat celkové zadání PPP projektu. Z tohoto důvodu považujeme za klíčové, aby si municipality již od prvních úvah nad základními stavebními kameny projektu zajistili odborný tým specialistů z několika oborů (ekonomie, práva, projektového řízení, stavebních inženýrů, projektantů a dalších specialistů)

Pro příklad uvádíme zásadní pozice:

► **Projektový manažer/Správce stavby**

- pozice koordinátora celého projektu, jehož základní činností je zastupovat zájmy klienta a radit mu v odborných otázkách při definování projektového záměru. Dále klientovi zajišťuje sadu nástrojů pro nastavení monitoringu, controllingu a managementu celého procesu. Hlavní odpovědností této pozice je udržení projektového trojimperativu⁵, tedy rozsahu, ceny a termínu projektu.

► **Administrátor veřejného výběrového řízení**

- pozice hlavního právního garanta za správnost a nezávislost celého procesu veřejného výběrového řízení. Jedná se o advokátní kancelář, nebo soubor právníků se zkušenostmi s vypisováním a řízením procesu zakázek s využitím PPP modelu. V příkladovém modelu v části D6 je uvažováno s tříkolovým výběrovým řízením s jednacím kolem. Je tedy vhodné cílit na takové odborníky, kteří disponují vhodnými referencemi pro prokázání jejich odborných zkušeností s obdobnými projekty. Hlavní odpovědností této pozice je příprava podkladů pro předběžné tržní konzultace a jejich vyhodnocení, dále pak přípravu podkladů pro veřejná výběrová řízení, jejich řízení, posouzení vhodnosti jednotlivých uchazečů a jimi předložených cenových nabídek a celkové vyhodnocení výběrového řízení. Tato pozice se samozřejmě stará i o další administrativní a právní záležitosti týkající se daného projektu.

► **Ekonomický poradce**

- pozice odborného poradce z odvětví ekonomie, jehož hlavní činností je nastavení ekonomického modelu celého projektu tak, aby byl maximálně efektivní a zajistil dostupné bydlení pro koncové klienty. Dále pomáhá klientovi v daňových a rozpočtových otázkách. Také se může podílet na části analýzy rizik, nebo dalších analýz, například při analýze trhu s nájmy. Dále to může být pozice, která má zkušenosti z bankovního sektoru a může klientovi radit ohledně vyhodnocování očekávaných parametrů ceny za dostupnost v rámci financování celého projektu.

► **Architekt / Hlavní inženýr projektu**

- Pozice osoby s architektonicko-stavebními odbornými zkušenostmi je klíčová v definování technických parametrů a grafických podkladů projektového záměru. Tato pozice pomůže klientovi zejména s analýzou územně plánovací dokumentace, volbou vhodného pozemku či definice základního kapacitního a hmotového modelu budoucí výstavby. Poradce také může zajistit klientovi potřebné grafické a textové výstupy pro technické zadání veřejného výběrového řízení nebo další grafické a propagační materiálu projektu (např. vizualizace nebo 3D budoucí výstavby). Tato pozice může být řešena jako část týmu poradců nebo může být projekt zahájen například samostatným architektonickým návrhem nebo dokonce architektonickou soutěží. Architektonické soutěže jsou vhodné u velmi rozsáhlých sídelních celků nebo u budov, u kterých klient kladě důraz na architektonickou hodnotu výrazu stavby.

► **Další specializovaní odborní poradci**

- Municipality by na základě specifických požadavků vyplývajících z možných lokalit a na základě analýzy rizik měly definovat další potřebné specialisty, kteří mu například budou zajišťovat provedení různých dílčích studií, průzkumů nebo měření (např. hluk, vibrace, kontaminace půdy, energetická náročnost budov, archeologické nálezy, památkově či přírodně chráněné lokality). Dalšího z klíčových poradců bychom doporučovali poradce z oblasti národních a evropských dotačních titulů. Dotace mohou být v projektu pozitivním přínosem v zajištění dostupnosti projektu a také ulehčit municipalitách financování projektů z vlastních rozpočtů.

⁵ „Projektový trojimperativ (anglicky také Triple Constraint nebo the Iron Triangle) je grafickým modelem základních parametrů projektu. Tyto základní parametry jsou vyneseny jako vzdálenosti na tři osy v rovině. Spojením těchto tří bodů vzniká trojúhelník, který vyjadřuje provázanost jednotlivých veličin. Změna jednoho z parametrů vede ke změně minimálně jednoho z dalších. Základní parametry projektu – Rozsah projektu (Výsledky) - SCOPE, Náklady (Zdroje) – COST, Časový rámec projektu (harmonogram) – SCHEDULE, [zdroj: https://cs.wikipedia.org/wiki/Projektov%C3%BD_trojimperativ]

2.2 Mechanismy řízení projektů, testování trhu a řízení stakeholderů specifických pro sektor dostupného bydlení

2.2.1 Pokyny k managementu projektu

Pozice projektového managementu je klíčová pro udržení základních parametrů projektu po celou dobu jeho procesu. Je tedy zásadní, aby odborně způsobilá osoba pověřená takovou správou projektu byla identifikována již od samotné ideje projektu. Tato odborná pozice totiž zásadně pomůže zadavateli z řad veřejného sektoru identifikovat již základní parametry projektového záměru, resp. požadavky na udržení základního manažerského trojimperativu (čas, rozsah, finance). Taktéž se může podílet i na definování zadání pro další dílčí části přípravné, realizační a provozní fáze stavby. Tuto pozici také vnímejme v kontextu odborného zástupce Objednatele/Zadavatele, který po celou dobu projektu svého klienta zastupuje v jeho zájmech a při klíčových jednáních a rozhodnutích. V praxi se můžeme v rámci rozsahu kompetencí správce (manažera) projektu setkat s různými interpretacemi jeho pozice. Například mezinárodní standardizované smluvní podmínky a dokumentace dle FIDIC⁶ identifikuje tuto pozici jako Správce stavby (FIDIC Red Book, FIDIC Yellow Book), případně zástupce Objednatele – Employer's representation (FIDIC Green Book), obecně je však tato pozice vnímána souhrnným širokým pojmem „**projektový manažer**“. Tento pojem tedy budeme pro přehlednost používat i dále v tomto dokumentu.

U takto rozsáhlých projektů je běžné, že funkce projektového manažera je jmenována přímo Objednatel a většinou je jmenován obchodní subjekt, který sdružuje pod touto pozicí celý odborný tým obsahující potřebné specialisty v jednotlivých individuálních problematikách projektu (viz odst. 2.1.4. tohoto dokumentu). Pro ilustrativní představu uvádíme personální obsazení v týmu projektového manažera, které považujeme v týmu za stěžejní. Dle složitosti a rozsahu projektu je pak možné tým dále rozšiřovat.:

► **Projektový manažer – vedoucí týmu**

Vedoucí celého týmu, který odpovídá za koordinaci celého týmu. Je hlavním komunikačním mediátorem, moderátorem a iniciátorem mezi jednotlivými členy realizačního týmu Objednatele a Zhotovitele. Hlavním úkolem je dohled nad tím, aby projekt probíhal v souladu se všemi závaznými smluvními dokumenty, projekty, správními povoleními dotčených orgánů státní správy a stanovisky správců inženýrských sítí. Podává reportovací informace klientovi o průběžném stavu projektu. Koordinuje postup případných změn v projektu a poskytuje Objednateli po dobu trvání projektu odborné konzultace a rady v rámci jeho zásadních rozhodnutí. Má také kontrolní funkci, při které kontroluje formální technickou stránku předkládaných dokumentů a má také většinou pravomoc přijímat a schvalovat některé dílčí technické podklady, které vyplývají z další řízených smluvních vztazích Objednatele. V poslední řadě vede základní agendu celého projektu a archivuje veškeré podklady a data k projektu.

► **Asistent projektového manažera – zástupce vedoucího týmu**

Tato pozice zajišťuje personální nahraditelnost v týmu projektového manažera a asistuje ve všech činnostech pozice Projektového manažera – vedoucího týmu.

► **Cenový manažer (Cost manager)**

Osoba, která odpovídá za cenové nastavení finanční rozvahy celého projektu. Dále kontroluje finanční rozsah stavby v jednotlivých fázích projektu a dává zpětnou vazbu, zda dochází v průběhu projektu k naplňování finančních předpokladů projektu. V realizační fázi poté kontroluje průběžné financování a prostavěnost projektu. Sestavuje dílčí ekonomické modely a propočty.

⁶ FIDIC – Mezinárodní federace konzultačních inženýrů (zkratka odvozena z francouzského názvu „Fédération Internationale Des Ingénieurs-Conseils“ je mezinárodní normalizační organizace pro konzultační inženýrství a stavebnictví, která je nejznámější díky publikování sad smluvních šablon a podmínek. (Zdroje: <https://cs.wikipedia.org/wiki/FIDIC> ; <https://fidic.org/>)

► Odborní konzultanti jednotlivých specializací

Jedná se o odborné konzultanty z jednotlivých odvětví stavebně-inženýrských specialistů (např. statika, požární bezpečnost, technická zařízení budovy, digitální model stavby dle metody BIM, bezpečnost a ochrana zdraví při práci, osvětlení, akustiky, energetické náročnosti budovy apod.). Strukturu těchto specialistů je nutné individuálně řešit dle technických specifik jednotlivých projektů.

Pro správu a řízení projektu vypracovává tým projektového manažera rozsáhlou sadu nástrojů řízení a kontroly. Níže uvádíme možné příklady, faktická sestava se však může lišit, dle nastavených procesů projektového řízení a zvyklostí zpracovatelů:

► Řízení zadání (rozsahu a kvality) projektu



- Smluvní podklady
- Podklady z cenových nabídek a dokumentů výběrových řízení
- Textové a grafické podklady projektových stupňů (dokumentací)
- Minimální technické požadavky na stavbu
- Komunikační schéma (matice)
- Systém reportingu (výstupní zprávy, zápisy z jednání apod.)
- Systém controllingu a projektového řízení (formuláře kvality, předávací protokoly, vzorkovací formuláře apod.)

► Řízení termínů (času) projektu



- Harmonogram projektu
- Milníky projektu

► Řízení financí projektu



- Ekonomické plány a další finanční rozvahy projektu
- Dílčí výkazy jednotlivých částí týmu
- Dílčí propočty nákladů dle jednotlivých fází

Zásadní rolí týmu projektového manažera je komunikace napříč celým realizačním týmem projektu. Projektový manažer by měl být hlavním mediátorem, moderátorem a iniciátorem komunikace napříč celým projektovým týmem a dalšími stakeholdery. Pro udržení informovanosti a toku informací je zásadní, aby veškerá komunikace byla centralizována přes projektového manažera v souladu s připraveným komunikačním schématem (maticí). Nástroj komunikační schéma (matice) slouží jako základní adresář jednotlivých členů týmu a hlavně jako rozcestník k určení rolí jednotlivých členů, základních úrovní a způsobů komunikace. Takový nástroj by měl minimálně obsahovat soupis všech osob zainteresovaných v projektu, a to jak na straně Objednatele, Zhotovitele, všech dílčích pracovních skupin a realizačních týmů, které na projektu participují, tak dalších dotčených stran, například z řad dotčených orgánů v rámci povolovacích správních řízení. Dále by měl obsahovat jednoduchou matici, ze které by byly patrné minimálně tyto informace:

- **Účel komunikace** (např. design meeting, status report, pracovní jednání, kontrolní den, sladění priorit, analýza rizik apod.)
- **Zodpovědná osoba za komunikaci** (dle jednotlivých rolí a kompetencí)
- **Typ komunikačního kanálu** (např. osobní schůzka, on-line meeting, telefon, e-mail – hlavní adresát, e-mail – informační kopie apod.)
- **Výstup komunikace** (status report, zápis z jednání, výstupní zpráva, úkoly To-Do apod.)
- **Role jednotlivých účastníků**

- ▶ **Propojení členů** (maticovým systémem propojit základní role, které mají za úkol primárně spolu komunikovat)
- ▶ **Frekvence komunikace** (denní, týdenní, měsíční, roční)

V rámci komunikace je také třeba vypracovat metodiku sdílení, ukládání a archivace tištěných a zejména digitálních dokumentů a dalších projekčních podkladů k projektu. Tato metodika by měla být přehledná, ucelená a jednoduchá, aby mohla být využita napříč členy uvedených v komunikačním schématu (matici). Měla by zejména obsahovat informace týkající se formátů jednotlivých dat, určení stromu složkové struktury a procesy určující podmínky pro zabezpečení, ochranu osobních údajů, zálohování a kontrolu ukládaných dat. Vždy však za správu datového úložiště musí být odpovědná jedna osoba / subjekt. Tato osoba má nastavená nejvyšší správcovská práva a rozhoduje o dalších dílčích právech k datům. Také spravuje a průběžně doplňuje metodické podklady, včetně proškolení dalších uživatelů. Tento subjekt nemusí být jednoznačně z týmu projektového řízení. Jelikož se v dlouhodobém horizontu očekává, že dojde v rámci rozvoje digitalizace ve veřejné správě i k rozvoji procesu ukládání dat na různá datová úložiště, dá se očekávat, že bude přibývat okrajových podmínek i od dalších správců dat jednotlivých municipalit. Obecně by však měla fungovat úzká spolupráce a koordinace mezi subjekty projektového řízení a správci jednotlivých úložišť pro zajištění konzistence a funkčnosti metodiky archivace dat. K tomuto účelu doporučujeme v moderní době využívat Sdílená Datová Prostředí (CDE – „Common Data Environment“). Tyto nástroje sdružují jak cloudové ukládání digitálních podob dokumentů, tak nástroje na komunikaci, delegování a správu úkolů, nebo plánování času. Tyto služby jsou zároveň často kumulovány s potřebami zřízení a správy elektronického stavebního deníku. **Zřízení elektronického stavebního deníku je dle §166, odst. (5) z. č. 283/2021 Sb. v aktuálně platném znění (Stavební zákon – nový) u stavby, která je předmětem veřejné zakázky v nadlimitním režimu povinné.** V současné době je k tomuto účelu na trhu několik nástrojů a firem, které se tímto zabývají. Pronájem přístupových licencí, objemu ukládaných dat a správa systému jsou zpoplatněné služby.

Práce týmu projektového manažera je komplexní činnost, která vychází ze základních cílů celého projektu a dílčích řízených smluv, které se v projektu nachází nebo v jeho průběhu budou uzavírány. Konkrétní povinnosti a odpovědnosti, které se vztahují k činnosti projektového manažera. Zároveň je nutné v rámci zasmulvnění rozsahu činnosti projektového managementu vyřešit hranice kompetencí a spolupráce s dalšími kontrolními činnostmi třetích stran v procesu výstavby, jako je koordinátor BOZP, technický dozor stavebníka a autorský dozor projektanta stavby, které jsou povinně účastní stavebnímu procesu na základě závazných právních předpisů.

Podrobný soupis činností a odpovědností by měla obsahovat smluvní dokumentace (např. příkazní smlouva) na služby projektového manažera. Tyto požadavky jsou individuální anebo je lze odvozovat od vzorových procesů definovaných ve vzorových smluvních podmínkách dle FIDIC. Pro názornost níže uvádíme možný výčet jednotlivých činností, které by bylo vhodné ve správě projektu na tým projektového manažera / správce stavby přenést. Nejedná se o závazný vzor, ale pouze o názorný výčet, který je třeba individuálně rozšířit dle požadavků Objednatel a ve spolupráci s příslušným subjektem administrujícím výběrové řízení na služby projektového řízení a správy projektu.

▶ I. Služby PM v průběhu projektování a příprava výstavby díla

- seznámení se se smluvními podklady se zhotovitelem a všemi souvisejícími dokumenty, relevantními pro plnění smlouvy o dílo, zejména s projektovou dokumentací díla, technickými podmínkami, nabídkou zhotovitele, podmínkami stavebních a dalších navazujících povolení, právními předpisy a dalšími normami relevantními pro plnění projektu
- průběžný kontakt se zhotovitelem a objednatel (tj. zadavatelem – obcí) na pravidelných kontrolních dnech při přípravě projektových dokumentací a podávání průběžné informace objednateli o postupu projektových prací;
- kontrola veškerých podkladů předaných objednatel nebo zhotovitelem;

- kontrola a schválení každé části projektové dokumentace zhotovené zhotovitelem dle smlouvy o dílo s ohledem na jejich soulad se smlouvou o dílo, s právními předpisy a technickými normami a pokyny objednatele;
- kontrola realizační dokumentace stavby (projektové dokumentace), včetně všech jejích změn, zejména s ohledem na její soulad se smlouvou o dílo, s právními předpisy a technickými normami a pokyny objednatele;
- kontrola procesů spojených s předáním a převzetím staveniště včetně administrativního záznamu veškerých takových procesů;
- zajištění oznámení podle § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, Archeologickému ústavu AV ČR Praha;
- seznámení se s výrokovými částmi jednotlivých správních povolení, jejich změnami a vyjádřeními dotčených orgánů státní správy a s majetkoprávními smlouvami včetně splnění jejich podmínek (nahlášení zahájení prací, zajištění protokolárního předání pronajatých pozemků atd.);
- kontrola dodržování podmínek správních povolení a jiných veřejnoprávních povolení vydaných pro dílo;
- kontrola procesů spojených se zahájením stavby a procesů potřebných pro vybudování zařízení staveniště a vlastní zahájení;
- pravidelný reporting objednateli o průběhu projektu, naplňování dílčích cílů a milníků projektu formou výstupních zpráv;
- cost management, včetně kontrola věcné a cenové správnosti oceňovacích podkladů;
- spolupráce se zástupci subjektů administrujících veřejná výběrová řízení na dílčí dodávky díla v rámci procesu projektu.

► II. Služby PM v průběhu realizace stavební části díla

- průběžný kontakt se zhotovitelem a objednatelem na pravidelných kontrolních dnech a podávání průběžné informace objednateli o postupu realizace stavby;
- provádění fyzické kontroly na stavbě se zápisem kontroly do stavebního deníku a fotodokumentací, ze které bude patrné datum a čas jejího pořízení;
- kontrola a ověřování kvality prováděných prací, dodržování realizační dokumentace a dodržování kontrolního a zkušebního plánu zhotovitele popř. plánu kontrolních prohlídek; evidence případných neshod a dohlížení na jejich průběžné odstraňování;
- kontrola a ověřování kvality dokončených prací a ověřování shody s ustanoveními smlouvy o dílo a právními předpisy, včetně platných českých technických norem;
- cost management, včetně kontrola věcné a cenové správnosti oceňovacích podkladů a faktur;
- kontrola kvality a množství zabudovaných materiálů a vybavení; ověřování, zda vzorky odpovídají smluvním dokumentům a příslušným českým technickým normám;
- doporučení provádění zkoušek na stavbě, dohled nad dodržováním předepsaných postupů, právních předpisů a kontrola provádění technických zkoušek prováděných oprávněnými firmami a kontrola výsledků;
- kontrola průběhu zkoušek technologických zařízení prováděných zhotovitelem;
- kontrola vedení stavebního deníku, potvrzování správnosti zápisů ve stavebním deníku, vyjadřování se v něm k závažným skutečnostem;
- kontrola plnění smluvních podmínek zhotovitelem;
- závěrečné kontroly dokončené stavby, příprava soupisu vad a nedodělků, včetně stanovení termínu a způsobu jejich odstraňování;

- účast na individuálních a komplexních zkouškách, účast při provádění měření (hluk, osvětlení, apod.);
- dohled nad odstraňováním vad a nedodělků, včetně stanovení termínu a způsobu jejich odstranění;
- příprava předávacího protokolu stavby ve spolupráci se zhotovitelem;
- kontrola dokumentace skutečného provedení stavby a dokladů ke kolaudačnímu řízení (kolaudaci);
- kontrola procesů systematického doplňování dokumentace pro objednatele a zhotovitele, podle které se stavba realizuje;
- účast při projednávání a ověření správnosti všech dokladů a změn jakékoli projektové dokumentace stavby;
- povinnost informovat objednatele o všech závažných okolnostech v souvislosti s výstavbou, které mohou mít významný vliv na harmonogram zhotovitele, kvalitu a cenu stavby; upozornění zhotovitele na zjištěné nedostatky v prováděných pracích, požadování sjednání nápravy;
- povinná kontrola těch částí dodávek a montáží materiálů, výrobků a technologických postupů, které budou v dalším postupu zakryté nebo se stanou nepřístupnými, povinné zapsání výsledků kontroly do stavebního deníku, resp. do protokolů – formulářů určených pro stavbu, včetně zpracování fotografické či video dokumentace;
- kontrola a ověření stavební připravenosti mezi poddodavatelem zhotovitele, zejména připravenost pro technologické vybavení;
- spolupráce s projektantem a autorským dozorem stavby při realizaci díla;
- spolupráce s odpovědnými geodety (vyhl. č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství, ve znění pozdějších předpisů);
- spolupráce s projektantem realizační dokumentace a se zhotovitelem při provádění nebo navrhování opatření na odstranění případných závad projektové dokumentace pro realizaci stavby;
- sledování veškerých předepsaných a dohodnutých zkoušek materiálů, konstrukcí a prací, kontrola jejich výsledků a dokladů, které prokazují kvalitu prováděných prací a dodávek (certifikáty, atesty, protokoly apod.);
- vedení podrobné dokumentace a archivace dokladů z kontroly a ověřování dokladů a procesů, včetně průběžného předávání kopií takových dokladů objednateli;
- spolupráce s pracovníky zhotovitele při provádění opatření na odvrácení nebo na omezení škod při ohrožení stavby živelnými událostmi;
- kontrola postupu prací podle harmonogramu zhotovitele a ustanovení smlouvy o dílo a upozorňování zhotovitele a objednatele na nedodržení termínů, návrhy na nezbytná opatření;
- koordinace procesů vedoucích k nápravě případných nedostatků v procesu realizace stavby;
- kontrola řádného uskladnění materiálu, výrobků, strojů a konstrukcí;
- hlášení archeologických nálezů;
- kontrola řádného nakládání s materiálem odstraněným ze stavby, který nadále zůstává v majetku objednatele;
- kontrola informovanosti všech zhotovitelů stavby o bezpečnostních a zdravotních rizicích, která vznikla na staveništi během postupu prací, a o příslušných opatřeních k minimalizaci rizik;
- upozorňování zhotovitele prokazatelným způsobem na nedostatky v uplatňování požadavků na bezpečnost a ochranu zdraví při práci zjištěné na stavbě, vyžadovat zjednání nápravy a k tomu navrhnout přiměřená technická a organizační opatření;

- oznámení nedostatků v uplatňování požadavků na zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví nebyla-li zhotovitelem stavby neprodleně přijata přiměřená opatření ke sjednání nápravy;
- sledování realizace nápravných opatření a v případě neplnění prokazatelným způsobem vyžadovat na zhotoviteli jejich plnění. V případě opakování stejných nedostatků navrhnout uplatnění sankčních opatření;
- účastnit se stanovených jednání vedení stavby, projednávání součinnosti poddodavatelů stavebních prací z hlediska bezpečnosti a ochrany zdraví, vyhodnocování vedení stavební dokumentace a dosažených výsledků;
- provádění kontroly dokumentace systémů managementu BOZP související se stavební činností a postupem prací podle realizační dokumentace;
- provádění dalších činností stanovených prováděcím právním předpisem k zákonu 309/2006 Sb., o státní památkové péči.

► **III. Služby PM spojené s dokončením stavební části díla**

- příprava podkladů pro předání a převzetí stavby nebo jejích částí a účast na jednání při předání a převzetí;
- příprava podkladů pro předání stavby, resp. všech stavebních objektů příslušným provozovatelům a správcům,
- po dokončení stavby předat podklady pro její závěrečné vyhodnocení zvoleným zástupcem objednatele:
- popis průběhu stavby a její vyhodnocení,
- zajištění kopií všech proplacených faktur,
- zajištění originálu zápisu z převzetí prací, dodávky nebo služby a zajištění originál zápisu z předání a převzetí staveniště,
- zajištění fotodokumentace z průběhu celé stavby,
- zajištění kopií veškerých zápisů z pravidelných kontrolních dnů,
- kontrola dokladové složky obdržené od zhotovitele, včetně zajištění jejího doplnění a odevzdání objednateli v kompletním stavu;
- kontrola a ověření dokladů pro závěrečné vyúčtování, které doloží zhotovitel k předání a převzetí dokončeného díla;
- kontrola veškerých dokladů, které doloží zhotovitel pro žádosti v řízeních pro vydání povolení zkušebního provozu stavby či její část (uplatní-li se dle smlouvy o dílo), povolení zkušebního provozu pro stavby či její část a kolaudačních rozhodnutí pro stavbu či její část;
- kontrola úplnosti dokumentace skutečného provedení stavby a dokladů pořízených během stavby v rámci digitálního rozhraní (případně v rámci BIM);
- kontrola vyklizení staveniště zhotovitelem, respektive poddodavateli.

► **IV. Služby PM spojené s povolením k předčasnému užívání, zkušebního provozu (uplatní-li se dle smlouvy o dílo) a kolaudace díla**

- kontrola odstraňování vad a nedodělků zjištěných při kolaudačním řízení a vad a nedodělků zjištěných při předání a převzetí stavby;
- zastupování objednatele ve všech kolaudačních řízeních, koordinace procesu, zajištění vydání kolaudačních rozhodnutí všech stavebních objektů;

► **V. Služby PM spojené s celým průběhem projektu ve všech jeho fázích**

- přijímání, nakládání a archivace všech důležitých dokumentů a podkladů týkajících se projektu v digitální formě (zejména v rámci prostředí BIM);

- ostatní technicko-ekonomická poradenská a konzultační činnost v rámci rozsahu projektu;
- zastupování zájmů objednatele.

2.2.2 Provedení vstupních analýz

Veřejný sektor by měl v případě projektů dostupného bydlení začít analýzou ekonomické potřeby a společenské poptávky po bydlení zajištěném municipalitou. V této analýze by měla municipalita vyhodnotit potřebnost projektu a rozhodnout se, zdali je vhodné projekt dále rozpracovat, připravit vstupní analýzy a rozhodnout se, jestli je projekt realizovatelný a vybrat nejvhodnější způsob realizace.

Po základním vyhodnocení společenské poptávky a potřebnosti projektu by měla municipalita pokračovat rozpracováním návrhu projektu a jeho definováním ve větším detailu. Klíčové je identifikovat pozemky dostupné pro výstavbu, definovat základní parametry bytových jednotek a jejich plánované množství a rozpočet, který bude k dispozici pro přípravu a realizaci projektu.

Základní analýzu poptávky a definování klíčových parametrů projektu může municipalita připravit samostatně. Pro zpracování zevrubných analýz, komplexní posouzení a přípravu projektu je nicméně vhodné zapojit do procesu technické, finanční a právní poradce.

První spolupráce s poradci probíhá na přípravě studie proveditelnosti. V této relativně rozsáhlé a komplexní analýze je třeba v detailu zhodnotit všechny kritické aspekty realizace projektu. Studie proveditelnosti se skládá z několika dílčích analýz, které mají za cíl detailně rozpracovat projekt a podpořit rozhodnutí, zdali projekt realizovat na základě CBA a jestli je vhodné využít metodu PPP na základě analýzy hodnoty za peníze.

Studie proveditelnosti připravovaná pro projekty PPP dostupného bydlení by měla zahrnovat minimálně následující části:

- ▶ Detailní charakteristika projektu a časový harmonogram;
- ▶ Zhodnocení technické proveditelnosti;
- ▶ Analýza environmentálních dopadů;
- ▶ Analýza rizik;
- ▶ Porovnání výhodnosti tradiční veřejné zakázky a metody PPP (analýza hodnoty za peníze);
- ▶ Analýza přínosů a nákladů (CBA);
- ▶ Dopad projektu na rozpočet municipality a finanční udržitelnost;
- ▶ Průzkum trhu a analýza atraktivity projektu pro bankovní financování
- ▶ Analýza právní proveditelnosti.

V první řadě musí studie vyhodnotit základní parametry projektu a technické proveditelnost projektu. V této části je nutné posoudit především vhodnost lokality, analyzovat aktuální stav rozvodných a odpadních sítí. Zcela zásadními jsou geotechnické a archeologické studie, aby bylo možné určit, zda terén a topografie lokality, složení půdy a další faktory prostředí umožňují výstavbu požadované infrastruktury a budov.⁷

Na technickou analýzu přímo navazuje hodnocení vlivu výstavby na životní prostředí EIA, jejímž cílem je posoudit vliv investičního záměru, vybrat nejšetrnější variantu a případně navrhnout opatření na snížení nepříznivých vlivů na zdraví lidí a životní prostředí.

7 Jaroslav Konior. Feasibility Study of construction project in compliance with Bank Investment Supervision requirements (2018). Dostupné z:

https://www.researchgate.net/publication/325992098_Feasibility_Study_of_construction_project_in_compliance_with_Bank_Investment_Supervision_requirements

V průběhu přípravy studie proveditelnosti by měla být analyzována i všechna rizika a připraven registr rizik. Rizika musí být kvantifikována a jejich výše je zásadním vstupem pro další ekonomické posouzení. Postup tvorby registru rizik je podrobně popsán v metodice Průvodce identifikací, hodnocením, alokací a řízením rizik pro PPP projekty dostupného bydlení.⁸

Jednou z klíčových částí studie proveditelnosti je posouzení finanční a ekonomické výhodnosti projektu. K tomu slouží analýza přínosů a nákladů (CBA), která porovnává všechny náklady a přínosy projektu s cílem určit, zda přínosy projektu převažují nad jeho náklady a je výhodné projekt realizovat. Tato analýza obvykle hodnotí projekt z dvou pohledů. V rámci finanční analýzy jsou porovnávány reálné náklady a výnosy projektu a zodpovězena otázka, zdali je projekt ziskový a přináší peníze. To ovšem ještě nemusí nutně znamenat v případě veřejných projektů, že by se projekt neměl realizovat. K tomuto posouzení slouží ekonomická část CBA analýzy, v rámci které se hodnotí všechny socioekonomické přínosy a náklady a posuzuje se výhodnost projektu pro celou společnost.

Současně s vyhodnocením ekonomické výhodnosti projektu by měly být mezi sebou porovnány jednotlivé varianty dostupné pro realizaci projektu. K tomu se využívá analýzy hodnoty za peníze (Value for Money, VfM), která porovnává pořízení dostupného bydlení prostřednictvím standardní veřejné zakázky a realizace projektu formou PPP. Výsledkem této analýzy je hodnota odpovídající na otázku, která z analyzovaných variant je výhodnější a přináší větší hodnotu za peníze.

Navazující a neodmyslitelnou částí z pohledu ekonomiky projektu je posouzení jeho udržitelnosti z pohledu financování a posouzení dostatečného množství prostředků v dlouhodobém rozpočtu municipality.

Na to navazuje i průzkum trhu a zjišťování ochoty potenciálních partnerů projekt realizovat a ochoty bank projekt financovat. Bez těchto předpokladů není projekt financovatelný, a tedy ani proveditelný, jelikož partnerství veřejného a soukromého sektoru musí být nastavené tak, aby bylo atraktivní a výhodné pro všechny subjekty.

Další částí je vyhodnocení právní proveditelnosti projektu, jejímž úkolem je zohlednit veškeré právní náležitosti a překážky, které by mohly ovlivnit implementaci projektu. Mezi takové se řadí jakékoliv vládní regulace a nařízení, která se vztahují na daný projekt ve všech fázích jeho životního cyklu. Cílem analýzy právní proveditelnosti je zhodnotit všechny právní okolnosti a vypracovat doporučení.⁹ Taková doporučení se mohou týkat především připravenost všech nutných povolení ke stavbě a popis kroků, které jsou nutné k tomu, aby mohl být projekt úspěšně realizován.

Na závěr je třeba uvést, že studie proveditelnosti může obsahovat i další dílčí analýzy, které jsou podle municipality důležité a přínosné pro úspěch projektu.

2.2.3 Informace k testování trhu

V rámci celkové přípravy projektu je nepochybně vhodné, aby municipalita (zadavatel) byla v kontaktu s relevantními dodavateli a potenciálními zájemci o účast v zadávacím řízení na PPP projekt. Za tímto účelem může municipalita využít neformálních otevřených jednání, kulatých stolů či konferencí, na nichž představí své přístupy k nastavení PPP projektu a bude mít prostor k získání zpětné vazby od zástupců odborné veřejnosti a zainteresovaných subjektů.

V rámci samotné přípravy zadávacích podmínek (tj. v zájmu získat od soukromého sektoru a odborné veřejnosti konkrétní informace k vhodnému nastavení zadávacích podmínek zadávacího řízení na PPP projekt) pak mohou municipality využít předběžných tržních konzultací (dle § 33 zákona o zadávání veřejných zakázek). V rámci Výstupu 6 tohoto dokumentu byl připraven ucelený průvodce zaměřený mj. i na přípravu, průběh a vyhodnocení předběžných tržních konzultací.

⁸ EPEC. Value for Money Assessment (2015). Dostupné z: <https://www.eib.org/en/publications/epec-value-for-money-assessment>

⁹ APMG. Assessing Legal Feasibility. Dostupné z: <https://ppp-certification.com/ppp-certification-guide/15-assessing-legal-feasibility>

2.3 Identifikace a řešení otázek státní (veřejné) podpory

Právní úprava oblasti státní (veřejné) podpory spadá do kompetence orgánů Evropské unie, aniž by členské státy (tedy i Česká republika) měly možnost tuto oblast jakkoli regulovat. V praxi to znamená, že problematiku veřejné podpory (definice, výjimky, pravidla atd.) nenalezneme v českém právním řádu nýbrž je potřeba se orientovat a hledat v právu evropském.

Právním základem, ze kterého oblast veřejné podpory vychází, je Smlouva o fungování Evropské unie.

Podle čl. 107 odst. 1 Smlouvy o fungování Evropské unie platí, že podpory poskytované v jakékoli formě státem nebo ze státních prostředků, které narušují nebo mohou narušit hospodářskou soutěž tím, že zvýhodňují určité podniky nebo určitá odvětví výroby, jsou, pokud ovlivňují obchod mezi členskými státy, neslučitelné s vnitřním trhem, nestanoví-li Smlouvy jinak.

2.3.1 Veřejná podpora obecně

Z uvedené definice vyplývají základní kritéria, která je třeba při posuzování veřejné podpory zkoumat:

- ▶ Poskytnutí podpory státem nebo z veřejných prostředků
- ▶ Zvýhodnění určitých podniků nebo určitých odvětví podnikání
- ▶ Narušení (i potenciální) hospodářské soutěže
- ▶ Ovlivnění obchodu mezi členskými státy

V případě, že jsou současně naplněny všechny tyto čtyři znaky, pak se jedná o veřejnou podporu, která je obecně zakázána. A naopak, není-li byt' jediný výše uvedený znak naplněn, o nedovolenou veřejnou podporu se nejedná.

Poskytnutí veřejné podpory, přestože by byla naplněna všechna čtyři kritéria, je možné, existuje-li některá výjimka pro její poskytnutí.

Mezi takové výjimky patří např. podpora malého rozsahu, popř. podpora služeb obecného hospodářského zájmu či tzv. blokové výjimky.

Poskytnutí podpory je možné dále i tehdy, je-li taková podpora slučitelná s vnitřním trhem na základě rozhodnutí Evropské komise.

2.3.2 Znaky veřejné podpory

Jak již bylo výše uvedeno, při posuzování, zda se v daném případě jedná o veřejnou podporu, je třeba se zaměřit na následující znaky.

A) Poskytnutí podpory státem nebo z veřejných prostředků

Pod pojmem veřejné prostředky je třeba rozumět jak zdroje národní či centrální vlády, tak i regionální, lokální či místní samosprávy. Podpora poskytnutá z veřejných prostředků tedy znamená nejen vládu a jí řízená ministerstva či jiné správní úřady, ale i územní samosprávu (tedy obce, města a kraje).

Za veřejné prostředky se považují i fondy, které jsou kontrolovány orgány veřejné správy. Veřejná podpora nemusí být poskytnuta přímo státem samotným, ale může dojít k jejímu poskytnutí také ze strany soukromých či veřejných zprostředkovatelů určených státem, např. v případě, kdy je soukromá banka pověřena správou prostředků státního programu podpory.

Pro naplnění tohoto definičního znaku je nezbytné, aby došlo k zatížení státních, resp. veřejných rozpočtů.

Dopad na rozpočet poskytovatele může být jak přímý, tak nepřímý. Pod přímým zatížením rozpočtu je třeba chápat výdej finančních prostředků. Tuto podmínku naplňují především dotace. Naopak nepřímé zatížení rozpočtu znamená nevybrání či vzdání se finančních prostředků, na které vzniká nárok na základě obecně závazných právních předpisů nebo na základě tržních vztahů (např. prominutí plateb či odvodů, které by měly být veřejné instituci uhrazeny, daňové úlevy, prodeje majetku veřejnými institucemi za cenu nižší než tržní, promíjení pokut a peněžních sankcí či udělení zvláštních práv nebo výlučných práv bez odpovídající finanční odměny).

B) Zvýhodnění určitých podniků nebo určitých odvětví podnikání

Podnikem ve smyslu pravidel veřejné podpory se rozumí jakýkoliv subjekt resp. jakákoliv entita, a to bez ohledu na právní formu nebo způsob financování (tj. např. i subjekt neziskový či spadající pod veřejnou správu), který vykonává tzv. ekonomickou činnost, čímž je potřeba rozumět nabízení zboží a/nebo služeb na daném trhu. Za podnik tak může být považována i např. nezisková společnost, spolek či právě obec.

Zvýhodněním pak rozumíme takový stav, kdy podnik poskytnutím státních (veřejných) prostředků získá výhodu, kterou by za běžných tržních podmínek nezískal. Přičemž takové opatření je selektivní, tzn. že není určeno všem podnikům na daném trhu stejně a nelze tak o něm hovořit jako o opatření obecném. Opatření je považováno za selektivní např. v případě, kdy poskytovatel veřejné podpory uplatňuje volné uvážení při výběru příjemce podpory nebo pokud je omezena platnost opatření pouze na část území členského státu či určité odvětví výroby.

Ke zvýhodnění dochází už tehdy, kdy podpora snižuje náklady, které by musel příjemce za běžného fungování nést ze svého rozpočtu.

Za zvýhodnění lze považovat např. následující situace. Když podnik zakoupí či pronajme si pozemek vlastněný veřejnou institucí (např. obcí) za cenu nižší než tržní; nebo když podnik prodá státu pozemek za cenu vyšší než tržní; nebo když podnik využívá zvýhodněný přístup k infrastruktuře zdarma; nebo když podnik získá záruku státu za úvěr; popř. když podnik získá příspěvek na reklamu.

C) Narušení (i potenciální) hospodářské soutěže

K narušení soutěže, resp. k hrozbě narušení soutěže dochází tehdy, pokud opatření posílí postavení příjemce podpory oproti jeho konkurentům, tedy kdy opatření posílí postavení příjemce podpory oproti jeho konkurentům, a to i v případě, že neumožňuje přijímajícímu podniku expandovat či zvýšit tržní podíl.

Narušení soutěže se předpokládá, pokud opatření snižuje přijímajícímu podniku náklady, které musí nést v rámci své každodenní činnosti. Narušení soutěže lze rovněž spatřovat ve skutečnosti, že veřejné zdroje podniku umožní zavést nový produkt, racionalizovat výrobu, inovovat výrobní postup atd. Veřejná podpora může narušit hospodářskou soutěž tím, že umožní příjemci podpory rozšířit činnost, získat (větší) podíl na trhu či udržet si na něm silnější postavení.

D) Ovlivnění obchodu mezi členskými státy

Ovlivnění obchodu nemusí představovat „skutečný“ vliv na obchod mezi členskými státy, postačí předpoklad, že podpora může obchod ovlivnit. Není stanovena žádná hranice, kdy již konkrétní opatření ovlivňuje obchod mezi členskými státy. Z judikatury však vyplývá, že i malé částky či malá velikost příjemce veřejné podpory může ovlivnit trh mezi členskými státy.

K ovlivnění obchodu zpravidla nedochází, pokud předmětné opatření působí pouze lokálně (regionálně) či příjemci podporovaných služeb pocházejí pouze z jednoho členského státu.

Tento znak je nutné zkoumat i u příjemce nepřímo zapojeného do přeshraničního obchodu, protože poskytnutí podpory takovému podniku ztěžuje vstup na daný trh ostatním hospodářským subjektům z jiných členských států, a tedy dochází k ovlivnění obchodu uvnitř EU, případně zachovává nebo zvyšuje místní nabídku.

Obecně platí, že k ovlivnění obchodu nedochází u opatření s čistě lokálním dopadem. Proto je třeba analyzovat individuálně každý případ, především v rovině, zda podnik přijímající výhodu neprodukuje zboží/službu, jež je předmětem obchodu mezi státy EU, jakým finálním zákazníkům dané zboží/služba směřují (a zda tito jsou ze zahraničí), vzdálenost příslušného podniku od hranic s některým z členských států EU, možnost přeshraničních investic podniků z jiných členských států, zda je příjemce podpory součástí skupiny podniků působících v rámci celé České republiky i v jiných členských státech apod.

2.3.3 Veřejná podpora a veřejné zakázky

Problematikou veřejné podpory je třeba se zabývat i při zadávání veřejných zakázek, neboť i v této oblasti dochází k nakládání s veřejnými prostředky, a tedy i zadavatelé se musí zabývat mimo jiné právě i rizikem vyplývajícím z poskytnutí veřejné podpory v rámci zadávacího řízení. **Riziko naplnění výše popsaných znaků zakázané veřejné podpory je však výrazně sníženo v situaci, kdy probíhá zadávací řízení v nadlimitním režimu.**

Jestliže se nákup a prodej majetku, zboží a služeb uskuteční na základě soutěžního, transparentního, nediskriminačního a bezpodmínečného nabídkového řízení v souladu se zásadami Smlouvy o fungování Evropské unie týkajícími se zadávání veřejných zakázek a zadávacími směrnici, předpokládá se, že tyto transakce jsou v souladu s tržními podmínkami.

Jestliže veřejnoprávní subjekty pořizují majetek, zboží a služby, jakékoli případné zvláštní podmínky spojené se zadávacím řízením by měly být úzce a objektivně spojeny s předmětem zakázky a měly by umožnit, aby ekonomicky nejvýhodnější nabídka odpovídala tržní hodnotě.

Zadávací řízení musí být otevřené, aby se ho mohli zúčastnit všichni kvalifikovaní dodavatelé, kteří budou mít zájem, musí být transparentní, tzn. všichni uchazeči musí být dostatečně včas informováni, musí získávat stejné informace. Informace o kritériích pro výběr a zadání musí být jednoznačné a objektivní, stanovené před začátkem řízení. Zadávací řízení musí být nediskriminační, musí zajistit stejné zacházení se všemi účastníky. Aby bylo zaručeno rovné zacházení, měla by kritéria pro zadání zakázky umožnit objektivní porovnání a posouzení uchazeče.

V případě, že jsou splněny všechny podmínky pro použití příslušného řízení dle zadávacích směrnic, je použití a dodržení postupů dle zadávacích směrnic postačující pro vyhovění těmto požadavkům.

2.3.4 Doporučení

Municipalita by při realizaci projektu měla vždy zkoumat i otázku případné státní (veřejné) podpory.

Vzhledem ke skutečnosti, že výběr dodavatele, který zajistí financování, výstavbu, správu a údržbu budovy pro dostupné bydlení, je uvažován v tzv. jednacím řízení s uveřejněním, tedy v souladu s jedním z druhů zadávacího řízení stanoveného zákonem o zadávání veřejných zakázek, který vychází ze zadávacích směrnic, **lze mít však za to, že při dodržení tohoto nastavení nebude municipalitou poskytována nedovolená státní (veřejná) podpora.**

Municipalita tedy zásadně nebude povinna dále zkoumat pravidla veřejné podpory resp. možnost uplatnění některé z výjimek popř. zajišťování souhlasu Evropské komise, a to za předpokladu, že bude postupovat při výběru dodavatele v souladu s navrhovaným nastavením v rámci jednacím řízení s uveřejněním, neboť v takovém případě se nebude jednat o veřejnou podporu ve smyslu čl. 107 odst. 1 Smlouvy o fungování

2.4 Výběr a management transakčních poradců

Veřejná autorita, která nepřipravuje PPP projekty pravidelně obvykle nedisponuje dostatečným množstvím interních expertů, kteří by byli schopni pokrýt veškerý rozsah kompetencí potřebný pro přípravu projektů PPP v oblasti dostupného bydlení a jejich realizaci. V naprosté většině projektů si proto bude municipalita najímat externí transakční poradce (právní, finanční, technické), kteří vhodně doplní potřebné kompetence a kapacitu a budou partnerem internímu projektovému týmu na straně veřejného sektoru.

Poradci mohou být najati jako jeden tým zahrnující všechny potřebné kompetence nebo jednotlivě. Oba přístupy mají své výhody a nevýhody, které je třeba zvážit. Najímání poradců jednotlivě umožňuje vybrat nejlepšího dodavatele pro každou činnost, nicméně interní projektový manažer pak musí zajistit efektivní koordinaci všech stran. Při vysoutěžení konsorcia poradců koordinaci zajišťuje projektový manažer vedoucí poradenské firmy a tato starost odpadá.

Tým transakčních poradců by měl mít zkušenosti s implementací podobných projektů. Přináší tak internímu projektovému týmu praktické zkušenosti a umožňuje reflektovat vývoj tržních standardů a posledních inovací. Nepřímým pozitivním účinkem najímání externích poradců je proto příležitost k přenosu dovedností a rozvoji kompetencí veřejného sektoru při budování vlastní interní kapacity.¹⁰

I v případě, že zadávající autorita vybere celý tým kvalitních poradců, zůstává jí odpovědnost činit potřebná rozhodnutí a celková zodpovědnost za postup prací na projektu. Úlohou transakčních poradců

10 APMG International. The APMG PPP Certification Guide. Chapter 13: Assessing Capabilities and Needs, and Hiring Advisors. Dostupné z: <https://ppp-certification.com/ppp-certification-guide/132-request-advisors>

je navrhnout řešení nebo vydat doporučení, ale konečné rozhodnutí musí zůstat v rukou veřejného sektoru.¹¹

Důležité je zdůraznit, že transakční poradci nevedou projekt, to je odpovědností projektového manažera na straně municipality (veřejného sektoru). Transakční poradci jsou pravou rukou projektového manažera a jejich úkolem je udělat vše potřebné pro to, aby se transakce uskutečnila a zajistit co nejlepší podmínky pro veřejný sektor – za předpokladu, že projekt je proveditelný a poskytuje hodnotu za peníze.¹²

Výhody, které poradci přináší jsou především dovednosti a zkušenosti z praxe, ale také dodatečná krátkodobá kapacita, což umožňuje větší flexibilitu než najímání stálých zaměstnanců v rámci veřejného sektoru. Interní projektový tým je tak schopen díky externí kapacitě flexibilně reagovat na potřeby zvýšeného objemu práce v období přípravy komplexních PPP projektů. Zapojení kvalitních externích poradců s významnými zkušenostmi s PPP projekty navíc vysílá pozitivní signál trhu a poskytuje důvěru, že projekt je dobře strukturován.¹³

Poradci by měli být zapojeni do procesu přípravy projektu hned na začátku a spolupracovat s interním projektovým týmem nejprve na vyhodnocení vhodnosti realizovat projekt už při vypracování studie proveditelnosti projektu a hodnocení, zdali je vhodné využít pro realizaci projektu partnerství veřejného a soukromého sektoru (PPP) nebo zvolit formu standardní veřejné zakázky.

Pokud nemá k veřejný sektor k dispozici dostatečné vlastní právní, technické a finanční experty, externí poradci hrají velmi důležitou roli i v následné přípravě zadávacího řízení, spolupracují s týmem zadavatele na jeho vyhodnocení a pokud uzná municipalita za vhodné a potřebné, poradce je možné najmout i na monitoring v průběhu implementační fáze projektu, což je v praxi zcela běžné.¹⁴

U projektů PPP dostupné bydlení se tým externích poradců najatých zadávající autoritou bude skládat z právních, finančních a technických poradenských firem. Konkrétní složení poradenského týmu závisí na existující kapacitě veřejného sektoru a specifických potřebách projektu, nicméně zahrnuje celou řadu potřebných kompetencí. Pro ilustraci je možné uvést složení poradenského týmu na PPP projektu sociálního bydlení v Irsku, kde byli zapojeni experti na oblast práva, financí, pojišťovnictví, architektury, civilního inženýrství, strojírenství a elektrotechniku kvantitativního průzkumu, plánování a projektového dozoru pro vypracování návrhu / designu projektu.¹⁵

Externí tým poradců lze v základu rozdělit na roli projektového manažera a tři hlavní oblasti viz schéma typického složení projektového týmu níže.¹⁶ Jeho složení může být nicméně širší podle potřeb konkrétního projektu. Soukromý partner a věřitelé (banky) budou mít obvykle svůj vlastní poradenský tým v příslušných oblastech v závislosti na rozsahu své kvalifikace.

11 EPEC. Role and Use of Advisers in preparing and implementing PPP projects (2014). Dostupné z:

<https://www.eib.org/en/publications/epec-role-and-use-of-advisers>

12 CDB. Caribbean PPP Toolkit. Dostupné z: <https://www.caribank.org/publications-and-resources/resource-library/guides-and-toolkits/caribbean-public-private-partnership-ppp-toolkit>

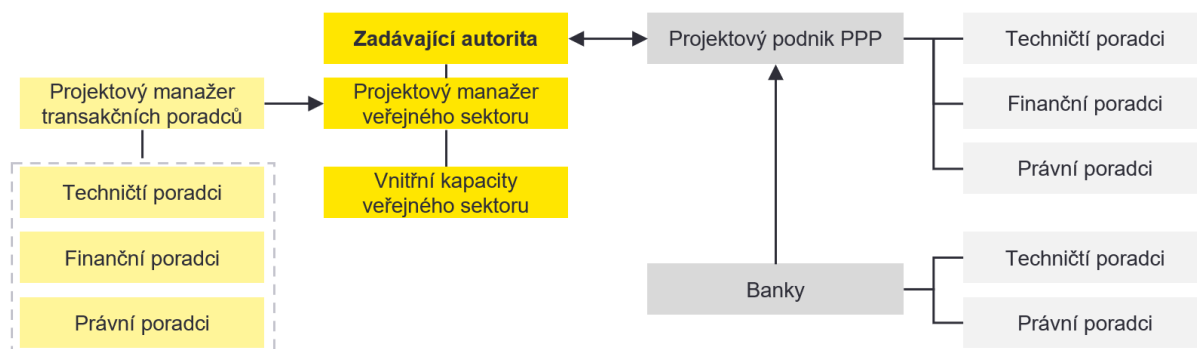
13 The World Bank. Caribbean PPP Toolkit (2017). Dostupné z: <https://www.caribank.org/publications-and-resources/resource-library/guides-and-toolkits/caribbean-public-private-partnership-ppp-toolkit>

14 ADB. PPP Handbook. Dostupné z: <https://www.adb.org/documents/public-private-partnership-ppp-handbook>

15 NDFA. Social housing PPP programme – bundle three - Project Information Memorandum. Dostupné z: https://irl.eu-supply.com/app/rfq/publicpurchase_docs.asp?PID=198717&LID=225852&AllowPrint=1

16 UK Treasury. Technical Note No. 3 - How to Appoint and Manage Advisers to PFI Projects. Dostupné z:

https://ppp.worldbank.org/public-private-partnership/sites/ppp.worldbank.org/files/documents/How%20to%20Appoint%20and%20Manage%20Advisers%20to%20PFI%20Projects_TechNote3.pdf



Klíčové jsou zkušenosti najatých expertů s implementací PPP transakcí, projektů v oblasti projektů bytové výstavby a znalost fungování českého trhu a klíčových tržních aktérů. Transakční poradci by měli disponovat především technickými kompetencemi, znalostí sektoru dostupné bydlení a fungování českého trhu.

Požadavky na tyto kompetence a zkušenosti poradců by měly být jednoznačně definovány v zadávací dokumentaci pro výběr poradců. Tým poradců nemusí být složen z jedné firmy, ale může být tvořen konsorciem poradců s různými kompetencemi, aby byla zajištěna dostatečná úroveň odborných znalostí pro plnění služeb. Současně mohou být někteří poradci schopni nabídnout širší pole odbornosti a působit jako multidisciplinární poradci.

Na začátku přípravy projektu by měl veřejný sektor nejprve vytvořit ze svých interních kapacit interní projektový tým, který se bude zabývat projektem během jeho přípravy, hledání soukromého partnera, realizace výstavby, provozu budov a ukončení projektu. V čele projektového týmu stojí projektový manažer, který koordinuje celý proces. Na základě velikosti a komplexnosti projektu by měl mít k dispozici další interní kapacity na straně veřejného sektoru, aby byli schopni zajistit zachování zájmů veřejného sektoru v rámci projektu.

Interní tým na začátku procesu definuje projekt a zajistí požadavky a kritéria na výběr externích poradců, kteří mu posléze pomůžou s detailním rozpracováním projektové dokumentace a studie proveditelnosti a analýzy hodnoty za peníze.¹⁷ Interní tým by měl před zapojením externích poradců definovat specifika a požadavky projektu, provést prvotní zhodnocení poptávky a souladu projektu se strategií a cíli municipality, identifikovat a vybrat potenciální pozemky pro daný projekt.

Interní projektový tým by měl zároveň v průběhu přípravy projektu využívat odborných dovedností a kapacit dalších útvarů veřejného sektoru – například expertní centra určená k podpoře investic a PPP projektů, útvary pro zadávání veřejných zakázek, experty na získávání územního rozhodnutí a stavebního povolení atd.

Pokud jsou splněné výše zmíněné kroky, veřejný sektor by měl identifikovat a vybrat externí poradce pro přípravnou fázi a zpracování studie proveditelnosti. Na konci této fáze má municipalita možnost se rozhodnout, zda chce pokračovat v realizaci zakázky, a to v závislosti na závěrech studie proveditelnosti.

Pokud je projekt vyhodnocen jako proveditelný, externí poradci se obvykle soutěží znovu a uzavře se nová smlouva pro přípravu zadávacího řízení a poradenskou podporu při implementaci a monitoringu projektu.¹⁸ Hlavními důvody pro takový postup je zachování maximální možné míry objektivity poradců při hodnocení proveditelnosti a možnosti municipality ukončit projekt v případě negativního výsledku studie proveditelnosti.

17 ADB. PPP Handbook. Dostupné z: <https://www.adb.org/documents/public-private-partnership-ppp-handbook>

18 CDB. Carribean PPP Toolkit. Dostupné z: <https://www.caribank.org/publications-and-resources/resource-library/guides-and-toolkits/caribbean-public-private-partnership-ppp-toolkit>

2.5 Kroky procesu zadávání veřejných zakázek a související harmonogram

Jednotlivé kroky procesu zadávání veřejné zakázky jsou detailně rozpracovány v rámci Výstupu 6: Průvodce procesem zadávání a částečně též Výstupu 7: Vzorová PPP smlouva.

V zásadě má municipalita zahájit zadávací řízení v okamžiku, kdy již byla dokončena fáze územně plánovací a stavebně právní přípravy, včetně vydaného povolení záměru, které stanoví základní podobu plánované výstavby. Současně by již municipalita měla mít k dispozici dostatečné informace k vytvoření řádných a zainteresovanými dodavateli přijatelných zadávacích podmínek. Vývoj zadávacího řízení pak bude v každém případě individuální, nicméně bude kopírovat posloupnost kroků pevně fixovaných v rámci jednacího řízení s uveřejněním zákonnou právní úpravou.

2.6 Přístup ke správě pozemků

Pozemky, na kterých se bude realizovat stavební záměr by měly být podrobeny důkladné technické a právní analýze, aby se předešlo možným problémům v rámci povolování a realizace záměru (k tomuto tématu viz výše a dále v rámci následující kapitoly 3).

Je třeba, aby municipalita předávala pozemky určené pro realizaci záměru dodavateli ve stavu, který realizaci stavebního záměru umožňovala (právně i fakticky). Pokud pozemky v takovém stavu nejsou, je nezbytné tento stav buď napravit před předáním pozemků dodavateli k realizaci nebo s dodavatelem uzavřít dohodu, kterou bude náprava vadného stavu řešena.

Pozemky, na kterých bude záměr realizován, zůstávají po celou dobu projektu (včetně realizační fáze) ve vlastnictví zadavatele veřejné zakázky (tj. municipality). Pozemky nesmějí být poskytnuty jako zajištění závazků dodavatele vůči věřitelům.

3. Stav lokality

3.1 Pokyny k očekávaným činnostem průzkumu lokality

3.1.1 Výběr vhodné lokality

Municipalita by měla výběru lokality věnovat největší pozornost, jelikož lokalita definuje pro projekt zásadní okrajové podmínky a případná rizika, která poté musí projekt řešit. Proto doporučujeme provést v rámci výběru vhodné lokality pro realizaci záměru sérii základních průzkumů s cílem co možná nejvíce poznat podmínky z lokality vyplývající. Pokud zadavatel zná velkou část podmínek v lokalitě ještě před vypsáním veřejného výběrového řízení na generálního dodavatele, tak je schopen tyto okrajové podmínky ošetřit v rámci zadávací dokumentace a předejít tak případným zvýšeným nákladům nebo prodloužení stavby. Bude se lišit přístup k výběru lokality, která nebyla dosud urbanizována (nová rozvojová území) od přístupu k lokalitám, které jsou již zastavěny, nebo se jedná o brownfield¹⁹. Konečný výběr lokality by měla municipalita provést až po vyhodnocení výstupů z analýzy rizik, která je detailněji popsána v části **D4 - Průvodce identifikací, hodnocením, alokací a řízením rizik pro PPP projekty dostupného bydlení** a také po vyhodnocení provedených průzkumů, studií a případných měření.

3.1.2 Ověření souladu s územně plánovací dokumentací

Prvním krokem v rámci analýzy pro výběr lokality je zjištění souladu projektového záměru s Územně plánovací dokumentací (ÚPD), tak jak je definována v z. č. 283/2021 Sb. – Stavební zákon (nový)²⁰. Jednotlivé stupně ÚPD se liší dle úrovně detailu území a velikosti řešené oblasti. Obecně se tedy dle zákona výše uvedeného jedná o:

- ▶ Politiku územního rozvoje
- ▶ Územní rozvojový plán
- ▶ Zásady územního rozvoje
- ▶ Územní plán
- ▶ Regulační plán

Přičemž zejména poslední dva stupně **Územní plán** obcí a **Regulační plán** dílčích území jsou pro výběr lokality nejpodrobnější a také nejvhodnější pro ucelenou potřebu prováděné analýzy. Pro modelovou situaci a potřebu tohoto projektu Dostupného bydlení je uvažováno s převládající funkcí pro trvalé bydlení v bytových domech (většinou v územních plánech obcí označována jako plocha OB).

V případě, že by veřejným subjektem vybraná lokalita pro realizaci projektu dostupného bydlení nebyla v souladu s aktuálním stavem územního a regulačního plánu, tak by bylo nutné před celý proces předprojektové a projektové přípravy předčlenit fázi úpravy územního plánu / regulačního plánu. Tento proces podléhá legislativnímu schvalovacímu procesu, který obnáší i veřejné projednání, a může se tak jednat o dosti časově náročný proces, se kterým musí municipalita v rámci plánování projektového záměru zásadně počítat. Tento stav může často nastat zejména u území typu brownfield, která v současném stavu mohla sloužit jako průmyslové areály nebo areály po ukončené těžbě. V případě brownfieldů je také vyšší míra nebezpečí negativ způsobených předcházející činností. Může se jednat o kontaminaci nebo existenci původních nadzemních či podzemních staveb. Municipalita by tudíž měla dbát zvýšené pozornosti před zahájením veřejného řízení a realizovat především technické průzkumy

¹⁹ **Brownfield** je nemovitost (území, areál, pozemek, objekt), která je nevyužívaná, zanedbaná a může být i kontaminovaná. Vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity. Brownfield nelze vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces jeho regenerace. Jedná se o definici obecnou. Jednotlivé parametry brownfieldů mohou být upřesňovány pro účely mapování brownfieldů, využití v dotačních programech nebo v územních opatřeních (například minimální plocha brownfieldu, míra nevyužití, doba nevyužívání nemovitosti apod.). [zdroj: podkladový materiál MPO - Národní strategie regenerací brownfieldů 2019-2024 - <https://www.mpo.cz/assets/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/podpora-brownfieldu/2019/8/NSRB-2019-2024.pdf>]

²⁰ Z.č. 283/2021 Sb. – Stavební zákon (nový), Hlava II., §12 Základní pojmy územního plánování, písm. q)

lokality a případně i zajistit demoliční práce/odstraňovací práce, aby byl pozemek v co nejlepší připravenosti pro následnou výstavbu (viz dále kapitola 3.1.3 a 3.1.4).

3.1.3 Průzkumy v lokalitě nově urbanizovaného území

Provedení průzkumů v lokalitě je vhodné přičlenit ke zpracování projektové dokumentace pro povolení záměru (stavby). Pokud však budou provedeny průzkumy území ještě před zahájením prací na projektové dokumentaci (což doporučujeme a smlouva o PPP s tím také počítá), tak se dá velice dobře předejít případným nepříznivým podmínkám lokality a včas tak zvolit případně vhodnější místo k realizaci projektu nebo jiným způsobem rizika ošetřit technickým zadáním.

Mezi nejzásadnější průzkumy v lokalitě se dá zařadit:

Geodetický průzkum

Jedná se o základní určení hranic dotčeného území a jednoznačná identifikace majetkoprávních vztahů k dotčeným pozemkům určeným pro budoucí výstavbu. Dále se může jednat o zaměření polohopisu a výškopisu pozemku. Tyto podklady pak budou využity pro další zapracování do návrhu stavby a navazujících stupňů projektových dokumentací. Dalšími kroky tohoto průzkumu může být analýza dalších veřejně dostupných mapových a geodetických podkladů, které mohou objasnit případné problémy s věcnými břemeny.

Radonový průzkum

Jedná se o základní určení radonové zátěže z podloží. Výstupem takového průzkumu je většinou určení tzv. radonového indexu. Tento výsledek je poté využit v rámci projekčních prací pro návrh vhodných opatření zamezujících pronikání radonu do objektu. V závislosti na zvýšeném radonovém riziku je nutné provést investičně nákladnější opatření, jako je například aktivně odvětrávané podloží. Tato opatření tak mají přímý dopad do investičních nákladů projektu.

Inženýrsko-geologický a geotechnický průzkum

Jedná se o zcela zásadní průzkum pro budoucí návrh objektu. Tento průzkum je na pozemku prováděn kopanými nebo vrtanými sondami a v četnosti dle složitosti a svažitosti pozemku nebo složitosti samotné stavby. Cílem tohoto průzkumu je co možná nejpodrobněji zmapovat geologické podloží pozemku a stanovit tak základní charakteristiky únosnosti a soudržnosti základové spáry pro budoucí výstavbu. Komplikovanější základové poměry musí být řešeny složitějšími typy základových konstrukcí, a to má přímý dopad na investiční náklady stavby. Při podcenění inženýrsko-geologického průzkumu nebo při definování chybných předpokladů v rámci přípravné fáze se problémy projeví při zemních pracích v rámci realizace stavby, kdy bude nutné buď podloží výrazně stabilizovat nebo přepracovat systém zakládání stavby. To pak projekt zásadně prodražuje a prodlužuje termín dokončení stavby.

V rámci inženýrsko-geologického průzkumu také bývá ověřována hladina spodní vody, která má zásadní vliv na geotechnické podmínky podloží a případně může i omezovat možnost realizace podzemních pater objektu.

Inženýrsko-geologický průzkum vnímáme jako zcela zásadní podklad při vyhodnocování vhodnosti pozemku pro budoucí výstavbu. V případě volby pozemku s příznivými základovými poměry může dojít k zásadní cenové optimalizaci budoucích investičních nákladů celého projektu.

3.1.4 Průzkumy v lokalitě již zastavěného území

V zastavěném území jsou většinou podmínky pro vyhodnocení vlivů území komplikovanější o vlivy způsobené lidskou činností v historii a stávající výstavbou v místě a jeho okolí. Průzkumy určené v kap. 3.1.3 je vhodné provést i v těchto lokalitách. Navíc je pak nutné provést i další průzkumy s cílem co možná nejpodrobněji identifikovat možné dopady předchozí lidské činnosti a výstavby.

Pokud se tedy bude jednat o lokalitu brownfield nebo již sanovanou lokalitu po provedených demolicích je vhodné výše uvedené průzkumy doplnit o další speciální průzkumy, jako jsou například:

Kontaminace půdy

V případě průmyslových brownfields nebo lokalit po ukončených těžbách může docházet ke značným kontaminacím půdy. V těchto případech je nutné provést odběry vzorků půdy, podzemních vod a půdního vzduchu v dotčeném území. Případně provést další inspekční práce spojené s existencí možných závadných a škodlivých látek jako může být například azbest, dehet, těžké kovy, olejové a ropné látky apod. V případě prokázání možných kontaminací je nutné provést následnou sanaci, která bývá často velice finančně a časově nákladná. Tento průzkum bychom doporučovali u pozemků na místech po historické výstavbě provádět vždy, jelikož je možné včas odhalit možné problémy a případně se rizikům zcela vyhnout volbou jiné lokality.

Archeologický průzkum / Archeologická rešerše

V sídelních celcích se mohou často nacházet pozemky, které jsou v lokalitách s historicky doloženým osídlením, a dá se zde tedy se zvýšenou měrou očekávat existence archeologických nálezů. Je tedy vhodné v rámci předprojektové přípravy provést základní archeologickou rešerši, při které dojde k ověření základních archeologických mapových a archivních podkladů. Z nich je možné identifikovat území se zvýšenou pravděpodobností archeologického nálezu. Případný archeologický nález při realizaci a následný podrobný archeologický průzkum pozastaví stavbu a je financován z prostředků majitele pozemku, tedy municipalit. Opět je tedy vhodné se při výběru pozemku takovýmito lokalitami maximálně vyhnout a tím nejefektivněji toto riziko eliminovat.

Měření hluku

V zastavěném území může docházet k rušivým akustickým vlivům, nejčastěji z průmyslové činnosti a dopravy. Zároveň stavba jako taková může být potenciálním zdrojem hluku pro své okolí. V lokalitách, které by mohly být v tomto ohledu problematické, doporučujeme provést akustická měření. Případně další akustické studie, které by vyhodnocovaly hlukové dopady v území. Tyto závěry pak mají přímý dopad na celkový návrh budoucí výstavby. Problémy s hlukem jsou často možné efektivně řešit stavebně-technickými opatřeními, nebo výstavbou protihlukových zábran. Hluk tedy nemusí být aspektem, který by při výběru lokality některé pozemky zcela vylučoval, ale může mít dopad do podmíněných investic nebo přímých investičních nákladů stavby.

Studie oslunění a osvětlení

V hustě zastavěném území může být problém s dodržením hygienických požadavků na zajištění minimálního denního oslunění a osvětlení. Tato studie je vždy součástí zpracovávaného projektu pro povolení stavebního záměru (stavby), pokud jiný místní závazný právní dokument neurčuje jinak (Pražské stavební předpisy). Pokud by se však jednalo ve fázi projektového záměru nebo návrhu stavby o velice problematické místo, mohou mít možné optimalizace návrhu v důsledku studie oslunění a osvětlení zásadní dopady například do kapacit bytových jednotek navrhované výstavby.

Pouze okrajově se zde dotkneme i tématu možných revitalizací a stavebních úprav již stávajících staveb. Vnímáme totiž, že potřebu dostupného bydlení budou mít zejména větší sídelní celky s vyšší hustotou obyvatel, které nemusí disponovat volnými pozemky pro výstavbu. Často tedy budou stát před rozhodnutím sanovat stávající objekty v zachovalém stavu nebo zcela revitalizovat území s objekty již nevyhovujícího stavu. Tyto případy považujeme pro potřeby tohoto projektu za okrajové, jelikož ke každé rekonstrukci je nutno přistupovat zcela individuálně a nelze na tyto případy připravit obecně platnou metodiku. V rámci rekonstrukcí je tedy vždy nutné s maximální měrou ověřit stavebně-technický stav objektu, provést důkladné sondy do zásadních konstrukcí objektu a dohledat historické mapové a projekční podklady. Aby pak projektant nebo odborný poradce mohl maximálně pochopit aktuální stav objektu a navrhnout tak co možná nejefektivnější postup revitalizace celého objektu. V případě, že by municipality chtěly renovace stávajících objektů provést v projektu PPP Dostupné bydlení, bylo by vhodné před tímto rozhodnutím provést opravdu důkladné průzkumy a zejména vhodné nastavení finančního modelu, který by v dostatečné míře pracoval s možnými zvýšenými náklady na nepředvídatelné okolnosti při odkrývání stávajících konstrukcí objektu. Často se totiž v realizaci stává, že v průběhu stavebních prací je odkrýván horší stavebně-technický stav, než byl uvažován v rámci průzkumů.

3.2 Pokyny k očekávanému posouzení stavu inženýrských sítí

Zásadní pro vhodnou volbu umístění budoucí výstavby je identifikace stavu, kapacity a umístění tras inženýrských sítí. Nová výstavba dostupného bydlení bude znamenat potřebu značného navýšení

potřeb kapacity inženýrských sítí. Municipality by měly provést analýzu dostupnosti a stávající kapacity všech inženýrských sítí. Obecně je nejčastějším problémem nedostatečná kapacita kanalizační sítě, čistírny odpadních vod a příkonu elektrické energie, proto je v tomto ohledu třeba dbát zvýšeného důrazu. Dostupnost inženýrských sítí a jejich stávající kapacita je ověřována ve spolupráci s dotčenými správci a vlastníky inženýrských sítí a v digitálních mapových podkladech. Taktéž je třeba se zaměřit na dostatečné kapacity odpadového hospodářství obcí a měst. S nárůstem obyvatel se také zvýší produkce komunálního odpadu a recyklovatelných surovin. Je tedy vhodné zvážit i dostatečnou kapacitu třídících linek, skládek nebo spaloven odpadu.

V dalším kroku je třeba identifikovat budoucí množství obyvatel, kteří do lokality přibudou po dokončení projektu. Z tohoto množství pak lze s pomocí odborných poradců provést analýzu proveditelnosti, která pro vedení měst definuje, zda je stávající kapacita inženýrských sítí dostatečná, případně v jakém rozsahu bude nutné sítě a služby rozšířit.

Také je vhodné před samotným spuštěním zadávacího procesu projektu PPP Dostupné bydlení provést pasportizaci stávajících inženýrských sítí v lokalitě s cílem ověřit aktuální technický stav vedení. Za tímto účelem je možné provést například kamerové zkoušky kanalizační sítě apod. Po pasportizaci je nutné pro potřeby projektu určit hlavní připojovací body všech inženýrských sítí v lokalitě a graficky je zanést do situačních výkresů technického zadání veřejného výběrového řízení na generálního projektanta dokumentace pro povolení záměru (stavby).

Municipality by si v rámci výběru vhodné lokality měly provést vyhodnocení všech možných médií a inženýrských sítí v lokalitě. Přístupnost jednotlivých médií je totiž jedním ze zásadních kritérií, které mohou ovlivňovat základní návrh projektového záměru. Případné nové zřízení inženýrských sítí v lokalitě bude muset být podmíněnou investicí projektu. Realizace nových tras je nutné předčlenit před samotnou realizací výstavby. Zde je nutné upozornit, že náklady na zřízení inženýrských sítí budou negativním způsobem ovlivňovat celkovou ekonomickou bilanci projektu, jelikož inženýrské sítě nebudou v provozní části generovat žádný zisk. Investice do zřízení nových inženýrských sítí tedy můžeme považovat za čistě vloženou investici. Z tohoto důvodu doporučujeme se při výběru vhodné lokality soustředit na území, které je již částečně nebo zcela zasíťováno.

3.3 Pokyny k očekávanému posouzení stavu dopravní infrastruktury

Realizací nových obytných zón a bytových celků dojde k zahuštění dopravy v okolí. A to jak dopravy na stávajících komunikacích, tak zejména dopravy v klidu. S těmito aspekty je tedy nutné v plánování projektového záměru uvažovat. Municipality by tedy v rámci studie proveditelnosti měly provést aktuální vyhodnocení stavu dopravy v lokalitě. Ideálně vyhodnocením intenzity dopravy na hlavních komunikacích, a to například sčítáním druhu a počtu motorových vozidel ručním nebo automatickým způsobem. Zároveň již v současné době existují různé digitální nástroje nebo mapové podklady, které uvádí data o intenzitě dopravy. Zjištěnou intenzitu dopravy je poté třeba navýšit o předpokládaný přírůstek v lokalitě vlivem dokončení projektového záměru a posoudit, zda nebude nutné provést další podmíněné investice, jako například zvýšení plynulosti dopravy na klíčových křižovatkách pomocí kruhových objezdů, nebo zřízení automaticky řízených světelných křižovatek nebo naopak zklidnění dopravy v některých obytných částech. Toto jsou opět podmíněné investice municipalit, které plynou do rozvoje území a budou mít negativní vliv na ekonomickou efektivitu samotného projektu. V neposlední řadě je také nutné zmínit, že dotčená lokalita bude dočasně zatížena hlukem ze staveništní dopravy a taktéž mohou být stávající komunikace zatíženy pojezdem nákladní stavební technikou, což může snížit jejich životnost. Je tedy vhodné se v rámci plánování projektového záměru zamyslet také nad způsobem staveništní dopravy na staveništi a z něj.

Stejně tak je nutné vyhodnotit dopravu v klidu. Výstavba bytového domu je podmíněna vyčleněním dostatečného počtu standardních parkovacích stání, stání pro osoby s omezenou schopností orientace a pohybu a speciálních parkovacích míst, např. pro elektromobilitu. Je tedy nutné vyhodnotit v rámci přípravy projektového záměru, jaká bude očekávaná kapacita parkovacích míst plynoucí z ubytovací kapacity plánované stavby nebo souboru staveb. Poté by měly municipality identifikovat, zda budou požadovat parkování umístít na terénu nebo v podzemních parkovacích objektech umístěných pod objekty. Zde je nutné zdůraznit, že parkování v podzemních garážích je sice velice žádané a také vhodné z důvodu úspory prostoru na pozemcích, je však výrazně finančně nákladné.

Vhodným řešením dopravy v klidu je centralizovat parkování v městech do stohovacích parkovacích domů, které mohou sloužit jak široké veřejnosti, tak zde mohou být vyčleněny vyhrazené plochy pro

výstavbu dostupného bydlení. Výstavba parkovacích domů je v porovnání s realizací podzemního parkování výrazně levnější v přepočtu na jedno parkovací stání.

Výsledkem celkové analýzy dopravní infrastruktury je tedy vyhodnocení dostupnosti lokality, navýšení intenzity dopravy a kapacity parkovacích míst pro potřeby výstavby.

4. Požadavky na budoucí výstavbu

4.1 Typologie bytů

4.1.1 Rozvrstvení budoucích obyvatel

Na základě zvolených cílových skupin dle kap. 2.1.3 je potřeba pro zadání projektového záměru a technického zadání pro navazující projekční stupně definovat rozvrstvení jednotlivých kapacit bytů. To bude záležet na rozhodnutí municipalit, na které cílové skupiny bude výstavba dostupného bydlení zaměřena. Pokud budou cílovou skupinou mladé rodiny s potenciálem dlouhodobého bydlení a založení rodiny, pak bychom doporučili volit majoritní podíl větších bytů o dispozicích 3+kk, 4+kk a případně 5+kk. Pokud bude dostupné bydlení zaměřeno například na služební byty, byty pro aktivně žijící důchodce nebo byty pro zvýhodněná pracovní místa, tak lze volit menší byty typu 1+kk a 2+kk.

4.1.2 Dispozice a velikosti bytů

Jak je uvedeno výše, tak bychom doporučovali řešit dispozice bytů v rozmezí od 1+kk po 4+kk. Byty větší dispozice než 4+kk je možné navrhovat, ale považujeme je již za určitý nadstandard, který zcela neodpovídá definici dostupného bydlení. U bytů větší dispozice je třeba řešit více prostor osobní hygieny a skladovacích prostor a byt poté nabývá rozlohy více jak 100 m². Provoz bytů o takové výměře již může být pro standardní modelovou rodinu obtížné financovat. Dispozice větší než 4+kk tedy uvádíme pouze pro názornost.

V této kapitole dále rozvedeme možné rozložení jednotlivých místností ve vzorových bytech a nastíníme možné minimální rozměry jednotlivých místností. Položky označené jako Alt (X) nejsou nutné pro dispoziční provoz bytu, ale pokud dispoziční podmínky bytu budou pro jejich umístění vhodné, tak jejich návrh zvýší komfort bydlení v jednotce.

Byt	1+KK	2+KK	3+KK	4+KK	(5+KK)
Místnost					
Chodba	X	X	X	X	X
Obývací pokoj s kuchyňským koutem	X	X	X	X	X
Hlavní ložnice		X	X	X	X
Pokoj 1			X	X	X
Pokoj 2				X	X
Pokoj 3					X
Koupelna + WC	X	X			
Koupelna bez WC			X	X	X
Druhá koupelna s WC				Alt (X)	X
Samostatné WC			X	X	X
Komora			X	X	X
Šatna/Druhá komora				Alt (X)	X
Balkon/Terasa/Lodžie	Alt (X)	X	X	X	X
Druhý balkon			Alt (X)	Alt (X)	X

Tabulka 1 - Doporučované rozvrstvení dispozic bytů

V tabulkách níže uvádíme orientační rozměry jednotlivých místností pro určení minimálních rozměrů na jednu vzorovou bytovou jednotku. Rozměry jsou definovány ve dvou kategoriích - MINIMUM (určuje minimální prostorové požadavky) a KOMFORT (určuje komfortní prostorové požadavky odpovídající komerčnímu bydlení). V těchto rozmezích by bylo vhodné navrhovat dispozice jednotlivých kategorií bytů. Pod variantu MINIMUM nedoporučujeme dispozice navrhovat, jelikož se návrh bude dostávat na hranice definované doporučenou normou ČSN 73 4301 – Obytné budovy. Nad hranici KOMFORT se již jedná o vysoce nadstandardní byty.

1+KK	minimum		komfort	
Chodba	3,00	m2	5,00	m2
Obývací pokoj s KK	20,00	m2	25,00	m2
Koupelna + WC	4,00	m2	6,00	m2
CELKEM	27,00	m2	36,00	m2

Tabulka 2 - Prostorové požadavky kategorie 1+KK

2+KK	minimum		komfort	
Chodba	4,00	m2	7,00	m2
Obývací pokoj s KK	22,00	m2	27,00	m2
Koupelna + WC	4,00	m2	6,00	m2
Hlavní ložnice	12,00	m2	14,00	m2
Komora	1,50	m2	2,00	m2
CELKEM	43,50	m2	56,00	m2

Tabulka 3 - Prostorové požadavky kategorie 2+KK

3+KK	minimum		komfort	
Chodba	6,00	m2	9,00	m2
Obývací pokoj s KK	25,00	m2	28,00	m2
Koupelna bez WC	4,00	m2	6,00	m2
Samostatné WC	1,50	m2	2,00	m2
Hlavní ložnice	12,00	m2	14,00	m2
Pokoj 1	12,00	m2	14,00	m2
Komora	2,00	m2	4,00	m2
CELKEM	62,50	m2	77,00	m2

Tabulka 4 - Prostorové požadavky kategorie 3+KK

4+KK	minimum		komfort	
Chodba	8,00	m2	10,00	m2
Obývací pokoj s KK	28,00	m2	32,00	m2
Koupelna bez WC	4,00	m2	6,00	m2
Druhá koupelna s WC	3,00	m2	5,00	m2
Samostatné WC	1,50	m2	2,00	m2
Hlavní ložnice	12,00	m2	14,00	m2
Pokoj 1	12,00	m2	14,00	m2
Pokoj 2	9,00	m2	12,00	m2
Komora	2,00	m2	4,00	m2
CELKEM	79,50	m2	99,00	m2

Tabulka 5 - Prostorové požadavky kategorie 4+KK

(5+KK)	minimum		komfort	
Chodba	10,00	m2	14,00	m2
Obývací pokoj s KK	30,00	m2	40,00	m2
Koupelna bez WC	5,00	m2	7,00	m2
Druhá koupelna s WC	4,00	m2	6,00	m2
Samostatné WC	1,50	m2	2,00	m2
Hlavní ložnice	12,00	m2	14,00	m2
Pokoj 1	12,00	m2	14,00	m2
Pokoj 2	9,00	m2	12,00	m2
Pokoj 3	9,00	m2	12,00	m2
Komora	3,00	m2	4,00	m2
Šatna/Druhá komora	3,50	m2	5,00	m2
CELKEM	99,00	m2	130,00	m2

Tabulka 6 - Prostorové požadavky kategorie 5+KK - považujeme za již nadstandardní velikost dispozice

Velikosti balkónů a lodžii lze uvažovat v rozmezí 4 – 6 m². Pro nástřešní terasy lze uvažovat velikosti v rozmezí 10 – 12 m².

Na základě výše uváděných prostorových požadavků by mělo být součástí technického zadání do navazujících projekčních stupňů určení požadovaného rozvrstvení jednotlivých kategorií bytů, tzv. flatmix. Pro příklad uvádíme možné rozvrstvení pro šestipodlažní budovu objektu, přičemž kategorie zvolených bytů upřednostňují větší dispozice vhodné spíše pro cílovou skupinu mladých rodin. Budovy vyšší než 6 pater již vyžadují zvýšené nároky na založení stavby a systémy požární bezpečnosti, což zvyšuje náklady na 1 m² obytné plochy. Proto bychom doporučovali jako ekonomicky efektivní volit výškové nastavení do 6 nadzemních podlaží. Zároveň ve značné části územních plánů jsou výškové limity výstavby omezeny právě do 6 pater.

V nejnižších patrech budovy doporučujeme situovat technické zázemí objektu (například technické místnosti, společenské místnosti, kolárny, kočárkárny, sušárny, sklepní kóje apod.). Do 3. NP jsou většinou situovány spíše menší kategorie bytů, ve vyšších patrech pak převládají byty větších kategorií. V posledním patře je možné umístit i nadstandardní byty, které mohou sloužit pro komerční prodej. Tímto způsobem lze podpořit příjmovou stránku projektu a podpořit tím dostupnost ostatních bytů.

Dispozice	1+KK	2+KK	3+KK	4+KK	(5+KK)
Velikost bytu (m ²)	27,00 - 36,00	43,50 - 56,00	62,50 - 77,00	79,50 - 99,00	99,00 - 130,00
1.-3. NP	15%	50%	30%	5%	0%
4.-5. NP	10%	20%	50%	20%	0%
6. NP	0%	0%	40%	50%	10%

Tabulka 7 - Možné rozvrstvení jednotlivých kategorií bytů v šestipodlažní budově

V obdobném rozsahu doporučujeme zadat minimální kapacitní požadavky na návrh stavby při zadávání veřejného výběrového řízení na generálního projektanta dokumentace stupně pro povolení stavby. Uváděné hodnoty jsou však modelové a municipality si rozvrstvení bytů mohou za podpory odborných poradců nebo architektů zvolit dle jejich místních priorit a prostorových možností zvolené lokality.

4.2 Technická a technologická zařízení

4.2.1 Technická zařízení

Zadavatel by se měl ve studii proveditelnosti zaměřit také na budoucí energetickou náročnost objektu. Energetická náročnost objektu definuje budoucí provozní náklady objektu. Zároveň je volba technických zařízení budovy závislá na využitelných médiích v lokalitě.

V našich zeměpisných šířkách tvoří největší podíl spotřeby energie objektu ohřev teplé užitkové vody a vytápění. Pro tyto účely lze místně využít tato média:

- ▶ Zemní plyn
- ▶ Elektřina
- ▶ Tuhá paliva
 - ▶ Uhlí
 - ▶ Dřevo a jeho deriváty (pelety, štěpka)
- ▶ Energie vnějšího prostředí
 - ▶ Tepelné čerpadlo
 - ▶ Solární energie

Spalování tuhých paliv v sídelních celcích není vhodné řešení z důvodu vyšších nákladů na palivo a jeho dodávku do místa, prostorových nároků na skladování paliva v budově a zejména pak pro vytváření prachových a plyných exhalací. Spalování elektrické energie není vhodné z důvodu vysokých provozních nákladů a také nešetrnosti vůči životnímu prostředí (elektřina je dle hodnocení PENB zatížena vysokým korekčním faktorem pro výpočet primární neobnovitelné energie). Proto stále vychází nejvhodněji kombinace plynové kotelny se systémy obnovitelné energie (resp. energie vnějšího prostředí), jako jsou různé typy tepelných čerpadel nebo solární systémy. Zadavatel by si tedy měl zvolit dle dostupných médií v lokalitě požadovaný systém vytápění. V tomto ohledu může zadavatel v rámci veřejného výběrového řízení využít i praktické zkušenosti generálního dodavatele stavby, jelikož provozní náklady objektu budou mít přímý vliv na jeho správu a provoz objektu. Je tedy možné, aby uchazeči předložili vlastní varianty možného nastavení technických systémů, tak aby výsledné provozní náklady pro koncové klienty byly optimalizovány a cenově dostupné.

Objekt by měl být dále vhodně navržen tak, aby nedocházelo v průběhu letních dnů k jeho přehřívání a nebylo tak nutné instalovat systémy aktivního chlazení. Objekt by měl primárně využívat systémy vnějšího stínění, jako například vnější žaluzie, vnější rolety nebo pasivní stínění přesahujícími konstrukcemi budovy. Objekt by také měl být vhodně orientován na pozemku vůči světovým stranám. Lze také využívat systémy pasivního chlazení, jako je například noční předchlazení, nebo reverzní systém tepelných čerpadel.

Systémy budovy jsou pak v různých stupních propojeny a řízeny více či méně sofistikovanými slaboproudými systémy měření a regulace. Tyto systémy vyhodnocují požadavky od lokálních ovládacích prvků v jednotlivých bytech a individuální požadavky jednotlivých uživatelů. Do technického zadání je tedy vhodné uvést stupeň uživatelského rozhraní pro ovládací prvky vnitřního prostředí (např. termostaty apod.)

Dále na základě vývoje evropských směrnic pro energetickou náročnost budov bude nutné uvažovat o tom, že bude stále více kladen důraz na zavádění solárních systémů do objektů, případně rozvoje elektromobility. Z tohoto důvodu doporučujeme instalovat na objekty minimálně stavební přípravu pro zabudování solárních panelů, případně solární systémy na objekty rovnou instalovat, pokud to bude technicky a ekonomicky proveditelné.

Další podrobné technické požadavky jsou dále uvedeny v minimálních standardech výstavby, které si municipality mohou případně doplnit nebo upřesnit, dle svých individuálních požadavků.

4.2.2 Technologická zařízení - výtahy

Zadavatel by se měl v první řadě rozhodnout, do jaké míry bude objekt využíván osobami se sníženou schopností orientace a pohybu. Zda budou dodrženy pouze povinné legislativní a normové požadavky anebo zda chce mít potenciálně bezbariérové některé či všechny byty. Od tohoto požadavku se také odvíjí potřeba na instalaci výtahů. Obecně platí, že u novostaveb bytových domů je nutné výtahy zřizovat v úrovni patého a vyššího nadzemního podlaží nebo podkroví v téže úrovni²¹. Pokud tedy

21 Uvedeno v již neplatné vyhl. č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, § 28, odst. (2). Tato vyhláška pozbyla dne 1.1.2024 platnost a byla nahrazena z. č. 283/2021 Sb. Stavební zákon (nový), který v době zpracování dokumentu nedisponuje prováděcími právními předpisy, které by tuto situaci podrobněji popisovali.

V budoucnu je tedy nutné se řídit nahrazujícími prováděcími právními předpisy.

budou navrhovány objekty, které budou mít vstupy do bytů maximálně ve 4.NP a neexistují zvýšené požadavky na bezbariérovou přístupnost k bytům, není nutné v těchto objektech instalovat výtah. Lze tedy v těchto ohledech ušetřit investiční i provozní náklady.

Je zde však nutné upozornit, že v době zpracování tohoto dokumentu dochází k zásadní změně stavební legislativy (z.č. 283/2021 Sb. ve znění pozdějších předpisů – Stavební zákon (nový)) a do budoucna je nutné se řídit nahrazujícími prováděcími právními předpisy tohoto zákona.

4.3 Minimální standardy výstavby

4.3.1 Požadavky na stavební konstrukce

KONSTRUKCE	POPIS
Svislé konstrukce	Železobeton, doplněný vyzdívkami z cihelných bloků, obvodový plášť vyzdívaný.
Vodorovné konstrukce	Stropy železobetonové monolitické desky, schodiště prefabrikované
Spodní stavba	Železobeton, technologie tzv. bílá vana
Založení	Plošné založení - ŽB deska, technologie tzv. bílá vana + hlubinné velkopříměrové piloty (systém založení závisí na místních podmínkách podloží a návrhu zodpovědného projektanta)
Předsazené konstrukce-balkony	Železobetonové konzoly (prefa/monolit) na nosnících s přerušným tepelným mostem
Terasy v horních podlažích	Uvažované jako střecha se zateplením, betonové dlaždice do štěrku či betonové dlaždice do terčů na podložky
Fasáda - bytové podlaží	Kontaktní zateplovací systém s minerální vatou
Schodiště	Prefabrikované, bez dlažby včetně mezipodest a podest
Pochozí plochy společných chodeb	Slinutá dlažba, čistící zóna na dlažbu, u výtahů schránky A4
Společné prostory 1.NP	Příprava na kamerový systém
Zábradlí a zámečnické konstrukce	Pozinkované profily, svislé příčky, výška a provedení v souladu s ČSN
Povrchy stěn a stropů-společné chodby	Není-li v rámci místnosti zdivo - budou konstrukce ponechány bez omítek a stropních stěrek, konstrukce budou pouze natřeny uzavíracím nátěrem a barvou dle architektonického záměru
Komerční prostory	Standard Shell & Core, kolaudační minimum, jedno WC s předsíňkou a umyvadlem.
Okna	Plastová s izolačním trojsklem, k neotevíravým rámcům přístup z exteriéru kvůli mytí, čtyř polohové otevírání, mikro ventilace, celoobvodové kování.
Vstupní dveře	Vstupní dveře do objektu hliníkové prosklené s bezpečnostním kovááním s překryvem a bezpečnostním sklem dle požadované třídy odolnosti proti průniku. Vstupní dveře do suterénů či jiných technických částí objektu hliníkové plné. Dveře osazeny elektricky ovládaným zámkem propojeným se systémem domovního telefonu. Dveře musí splňovat požadavky požární bezpečnosti a pohybu osob se sníženou schopností orientace a pohybu.
Povrchová úprava fasády	Strukturovaná fasádní omítka, světlé odstíny

Střecha	Plochá střecha, hydroizolace z mPVC - kotvený systém, vnitřní vpusti na dešťovou vodu, certifikovaný zachytňný systém, technologické vybavení objektu (VZT jednotky, stožár na anténu, dojezdy výtahů), přístup pomocí výlezu Možná příprava pro instalaci lokálního FVE systému, alt. solárního termického systému.
Výtah	Samostatný osobní výtah lanový o minimální nosnosti 630 kg, výtahovou šachtu osadit vhodnou antivibrační a zvukovou izolací pro zamezení šíření vibrací a hluku z provozu výtahu, výtahovou šachtu dimenzovat dle standardně dodávaných výtahových systémů v ČR, bateriový dojezd pro dojetí při výpadku proudu do nejbližší stanice, pohon výtahu umístěn v šachtě, povrch stěn - broušený nerez, kabinové dveře posuvné - povrch broušený nerez, šachetní dveře posuvné - povrch v provedení s nátěrem RAL, podlaha - příprava na dlažbu, vybavení musí odpovídat vyhl. 398/2009 Sb. ve znění pozdějších předpisů, na stěně proti vstupu umístěno zrcadlo, sklopné sedátko, tlačítkový panel opatřený popisky v Braillově písmu a zvýrazněným tlačítkem přízemí, ukazatel směru jízdy a čísla podlaží, nouzové tlačítko s volací volbou na nonstop servisní službu.

4.3.2 Požadavky na technologie v technickém podlaží (v případě realizace podzemních garáží)

KONSTRUKCE	POPIS
Vytápění	Garáže a sklepní kóje bez vytápění. U garážových vrat se nepočítá se zateplením. Možné celoplošné zateplení stropu v garážích a případně stěn ke komerčním jednotkám – bude předmětem dalších stupňů PD.
Větrání	Podtlakové, odvod vzduchu stoupacími potrubími nad střechu domu, ZOKT dle požadavků PBŘS, havarijní větrání toxických plynů. Nucené větrání technických místností bude řešeno v součinnosti s odpovědným projektantem.
Zásobování vodou	Požární rozvod k hydrantům, napojení technických místností.
Silnoproud	Osvětlení prostor na pohybová čidla, zásuvky 230 V v rozvaděčích společné spotřeby, standardní osvětlení technických místností a sklepních kójí, nouzové osvětlení, záložní zdroj UPS pro požární bezpečnostní zařízení. Nepočítá se s umístěním auto nabíječek pro elektromobily.
Slaboproud	EPS dle požadavků PBŘ, detekce CO,
Rozvody médií v garážích	Veškeré armatury, kohouty, vypouštěcí ventily, servisní místa a čistící kusy budou osazena mimo sklepní kóje a garážová stání.
Vrata	Garážová vrata nezateplená ve středním standardu na dálkové ovládání.
SHZ	Není uvažováno. Nutno koordinovat s návrhem PBŘS.
	Případná nádrž pro sprinklery bude řešena dle požadavků PBŘS.

4.3.3 Standardy vnitřního vybavení bytů

ZAŘIZOVACÍ PŘEDMĚTY	
WC mísa	Zavěšená, střední standard
WC tlačítko	Bílé tlačítko dělené
Umyvadlo	Umyvadlo šířky 60 cm, střední standard, uzávěr „Click&Clack“
Umývátko	Velikost dle prostoru, střední standard
Umyvadlová baterie	Baterie páková, povrch chrom, střední standard
Vanová baterie	Baterie páková nástěnná, povrch chrom, střední standard
Sprchová baterie	Baterie páková nástěnná, povrch chrom, střední standard
Vana	Vana smaltovaná (rozměr dle umístění)
Sprchový kout	sprchová vanička čtverec, akrylátová (rozměr a tvar dle umístění), v případě umístění v nice bezvaničkové řešení – sprchový žlab, sprch. dveře ve středním standardu
Kuchyně	Vývod vody a kanalizace v rohu místnosti, příprava potrubí pro napojení včetně rohových ventilů, včetně elektro
OBKLADY	
Koupelny	Rektifikované, rozměr 30*60 cm do výšky 2,4 metru, zrcadlo nad umyvadlem o rozměrech 120 x 180 cm
Toalety	Rektifikované, rozměr 30*60 cm do výšky přízdívky
PODLAHY	
Komory, chodby	Rektifikované, rozměr 60*60 cm
Koupelny, toalety	Rektifikované, rozměr 60*60 cm
Obytné místnosti	Vinylové podlahy z dílců
PODHLÉDY	
Koupelny, toalety, komory na pračku	Minimalizované SDK – pouze pro kapotáž vedení TZB
Předsíně	Bez SDK
ÚPRAVY POVRCHŮ	
Stěny	Vápenosádrové hladké omítky, bílá výmalba
Stropy	Vápenosádrové stěrky, bílá výmalba
DVEŘE	
Interiérové bytové	Světlá výška dveří 197 cm, obložková zárubeň, plné, pouze do OP celoprosklené
Vstupní dveře do bytu	Protipožární plné, lakovaná kovová zárubeň, panoramatické kukátko, světlá výška dveří 197 cm. Bezpečnostní třída č.3
SILNOPROUD	
Vypínače, zásuvky	Střední standard, maximální sdružení vypínačů do kompaktních rámečků
Svítlidla koupelny	Objímka se žárovkou
Svítlidla WC	Objímka se žárovkou
Svítlidla obytné místnosti, komory	Objímka se žárovkou
Svítlidla předsíně	Objímka se žárovkou
Kuchyně	Příprava v prostoru plánované kuchyňské linky vývodem jednotlivých okruhů sdružených do jednoho místa pro dokončení rozvodu klientem

FVE	Na střeše objektu bude zhotovena příprava pro instalaci FVE systému. Statika střešní konstrukce musí být navržena na zatížení z FVE systému kotveného přitížením.
SLABOPROUD	
Domácí telefon	V předštině každého bytu osazen audiotelefon, hlavní vstupní dveře osazené elektronickým zámekem
Internetový příjem	Datové zásuvky jsou umístěny ve všech obytných místnostech
Telefonní příjem	Rozvod telefonního připojení je zakončen v datovém rozvaděči
Příjem televizního signálu	Kabelová příprava pro 1x SAT (od domovního rozvaděče na střechu k anténnímu stožáru), Zásuvka pro příjem pozemního vysílání (DVB-T2) umístěna v obývacím pokoji
Odečty	Dálkový odečet teplé i studené vody a dodávaného tepla
Hlásiče	Každý byt je vybaven autonomním opticko-kouřovým hlásičem požáru
VYTÁPĚNÍ	
Zdroj tepla	Zdroj tepla umístěn v nejnižším podlaží.
Předávání tepla	Desková tělesa ve středním standardu, barva bílá, vč. termostatických hlavice
Koupelna	Otopný žebřík, barva bílá, bez topné elektro patrony.
Odečet tepla	Dálkový odečet tepla
VZDUCHOTECHNIKA	
	VZT ventilátory umístěné na šachtách.
Koupelny, Toalety, Komory s pračkou	V případě potřeby vyšší efektivity energetické náročnosti budovy bude nutné naprojektovat systém řízeného větrání s rekuperací tepla z odpadního vzduchu. Bude mít dopad na investiční náklady stavby.
Kuchyňské kouty	Příprava pro instalaci digestoře s odvodem nad střechu (v případě instalace VZT systému nutno koordinovat s návrhem větrání)

4.3.4 Požadavky na venkovní vybavení a sadové úpravy

V rámci technického zadání pro navazující projekční stupně projektových dokumentací by taktéž měl zadavatel určit rozsah těchto dalších prvků:

- ▶ venkovního mobiliáře
- ▶ venkovních zpevněných ploch
- ▶ dopravního značení
- ▶ venkovního veřejného osvětlení
- ▶ případně sadových úprav.

Tyto prvky vždy vychází z individuálních návazností na okolní parter zvolené lokality, nelze tedy obecně popsat jejich minimální standardy. Taktéž tyto bližší požadavky mohou vyplývat z požadavků jednotlivých územních nebo regulačních plánů, či dotčených orgánů státní správy v rámci povoleního správního procesu. Je tedy vhodné v rámci definování rozsahu projektového záměru provést alespoň základní architektonický návrh, který tyto požadavky shrne a graficky a textově definuje pro další navazující projekční stupně projektových dokumentací.

4.4 Minimální standardy projektové dokumentace a dalších dokumentů

Úvodem této kapitoly je nutné upozornit, že momentálně dochází k zásadní změně stavební legislativy (z.č. 283/2021 Sb. ve znění pozdějších předpisů – Stavební zákon (nový)), která definovala minimální požadavky na strukturu a obsah projektových dokumentací ve stavebnictví (vyhl. 499/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů). Pro názornost tedy budeme vycházet z dosud platných rozsahů projektových dokumentací, avšak do budoucna je nutné se řídit nahrazujícími prováděcími právními předpisy výše uvedeného zákona.

Generální projektant by měl vypracovat nebo zajistit vypracování Dokumentace pro povolení záměru (stavby) v rozsahu nutném pro zahájení správního řízení Povolení stavby dle z. č. 283/2021 Sb. v aktuálně platném znění, vč. projednání a vyřízení závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů státní správy a správců inženýrských sítí a s tím spojenou inženýrskou činností.

Aktuálně z. č. 283/2021 Sb. ve znění pozdějších předpisů určuje dle §158, odst. (1), že:

- ▶ Dokumentace pro povolení stavby musí obsahovat průvodní list, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy a dokumentaci objektů.
- ▶ Dokumentace pro povolení změny využití území obsahuje průvodní list, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy a výkresovou dokumentaci.

Dokumentace pro povolení záměru stanovená prováděcím právním předpisem musí obsahovat urbanistické a základní architektonické a technické řešení záměru umožňující posouzení jeho mechanické odolnosti a stability, požární bezpečnosti a vlivů na území a životní prostředí.

Dokumentace pro povolení stavby musí být zpracována v rozsahu dle z. č. 283/2021 Sb. v aktuálně platném znění a na něj navazujících prováděcích právních předpisů. Pokud tyto právní předpisy nenabydou právní moci do doby realizace dokumentace, pak by měl zadavatel požadovat, aby dokumentace obsahovala minimálně veškeré náležitosti dle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů²² (dále jen „vyhláška č. 499/2006 Sb.“) a dalších právních předpisech platných v době zpracování Dokumentace pro povolení stavby.

V rámci rozsahu Díla by měl generální projektant zajistit potřebné inženýrské činnosti v souladu se z. č. 283/2021 Sb. v aktuálně platném znění, vedoucí k zajištění potřebných stanovisek a vyjádření orgánů státní správy a správců sítí pro získání pravomocného Povolení stavebního záměru (stavby) u místně příslušného stavebního úřadu.

Dokumentaci pro povolení stavby by měl generální projektant odevzdávat minimálně v tomto počtu:

- ▶ 5 paré v tištěné podobě
- ▶ 1 paré v digitální podobě na USB nosiči v otevřených (nativních) formátech .DOC, .XLS, .DWG
- ▶ + formátech .PDF

Požadavky na další potřebné dokumentace jsou uvedeny v části D6 - Příručka k zadávací dokumentaci a procesu pro projekty PPP v oblasti dostupného bydlení - Příloha č. 4 – Minimální technické podmínky

²² V případě, že tato vyhláška pozbyde účinnosti, bude nahrazena jiným prováděcím právním předpisem.