

# FO



# PROCES

- 10 · 1 NÁPAD, ZÁMĚR
- 10 · 2 PARTICIPACE, INFORMACE
- 10 · 3 NÁVRH STAVBY, STUDIE
- 10 · 4 FINANCOVÁNÍ, VLASTNICTVÍ
- 10 · 5 PROJEKT, POVOLENÍ
- 10 · 6 REALIZACE
- 10 · 7 UŽÍVÁNÍ A ÚDRŽBA
- 10 · 8 DOPORUČENÍ

# 10 · 1

## NÁPAD, ZÁMĚR

Na začátku je vždy nápad. Jenže mnoho z nich, i když by měly být dovedeny do úspěšného konce, udělat nelze, nebo je jejich realizace velmi náročná. Informujte se proto o starších záměrech a důvodech jejich odmítnutí. Posud'te je z odstupu. Stály za to? Nenazrála už situace k jejich realizaci?

Některé projekty je nutné a zodpovědné udělat, nebo alespoň začít s jejich přípravou. A to, i když je jejich realizace v nedohlednu. Ne vše, co realizovat lze, je nutné mít. Obec Troubky nemá ani dvacet let po hrozivých záplavách protipovodňovou ochranu, ale má plnou svobodu i příležitost podpořenou dotacemi postavit například rozhlednu.

Mnoho projektů, týkajících se zejména uličních prostranství, je plánováno městem či jednotlivými správci dopravní a technické infrastruktury několik let dopředu. Již ve fázi tvorby záměru je nutné usilovat o komplexní řešení celého prostranství a vytvořit kvalitní zadání pro zpracovatele projektové dokumentace. Město by mělo koordinovat záměry vlastníků dopravní a technické infrastruktury, aby bylo výsledkem hodnotné veřejné prostranství města.

### I. Formulace záměru – vize

- Formulace vize a předběžný sběr informací a podkladů.
- Projekt musí být přínosný a jeho realizaci se musí místo vylepšit.
- Projednání záměru s odborníky a jednotlivými odbory města.
- Finanční a časový odhad realizace.
- Odsouhlasení radou.
- Představení v zastupitelstvu.

### II. Výběr zodpovědného manažera projektu

- Úřad obvykle disponuje lidmi schopnými zodpovědně administrovat projekt. Otázkou je, nejsou-li zahlceni jinou prací. Přítomnost osoby, která bude za projekt zodpovědná, výrazně ovlivní rychlost realizace záměru i to, zda se projekt vůbec uskuteční.
  - Shromáždění podkladů pro výběr projektanta nebo architektonickou soutěž.
- MČ–OI

### III. Výběr zodpovědného finančního manažera

- Zpravidla osoba z odboru, která má na starosti investice (např. MČ–OI). Podstatná je její schopnost komunikace s investičním odborem MMB.
  - Předběžný průzkum možných zdrojů (MČ, MMB, ČR, EU, nadace, soukromé zdroje, úvěry).
- MČ–OI

### IV. Předběžná dohoda o údržbě, správě a provozu

- Ne vždy bude ze strany budoucího správce kladně přijato navýšení povinností o správu nového veřejného prostranství, zejména jde-li o velké území. Musí se počítat s tím, že se mohou navýšit finance na údržbu.
- MČ–OI, správci, možní nájemci

Při budování či revitalizaci veřejných prostranství je dotčena celá řada profesních oblastí – jedná se o multioborovou činnost.

**Z PRÁVNÍHO HLEDISKA BUDOU ČI MOHOU BÝT AKTIVIZOVÁNY ZEJMÉNA NÁSLEDUJÍCÍ OBLASTI:**

- územní plánování a stavební řád
- majetkoprávní oblast
- veřejné zakázky
- financování z veřejných rozpočtů

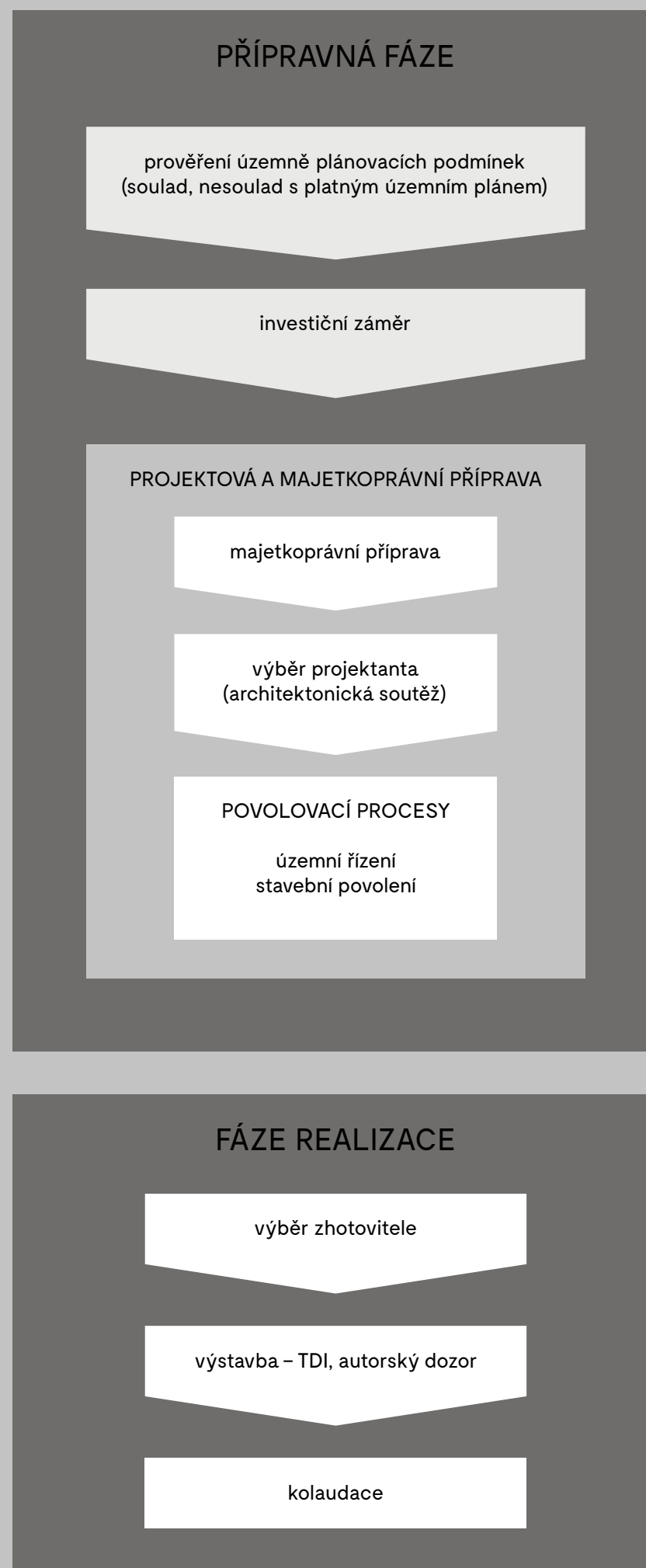
**Z VĚCNÉHO HLEDISKA MOHOU BÝT DOTČENY NÁSLEDUJÍCÍ OBORY:**

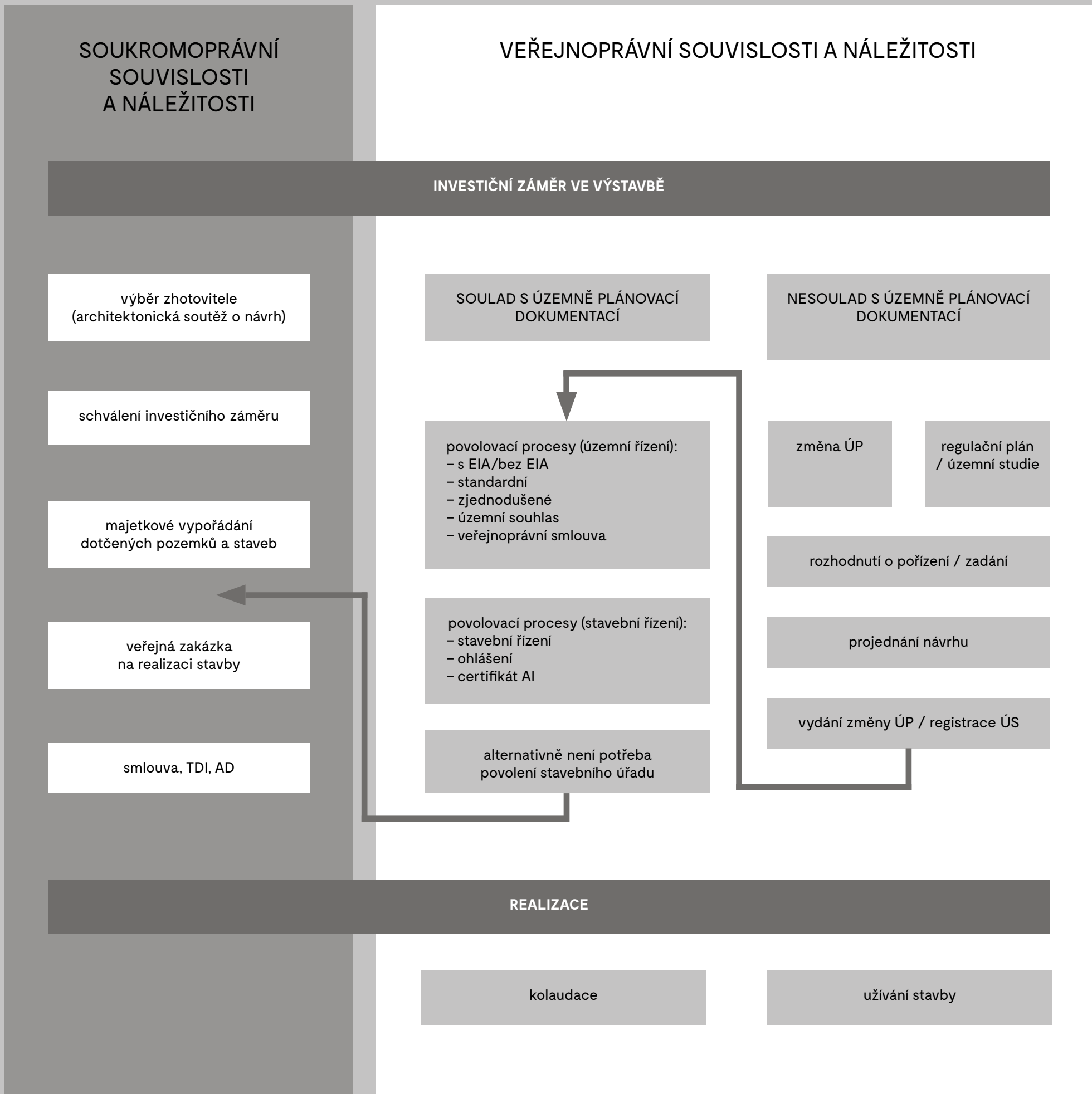
- urbanismus a územní plánování
- architektura
- památková ochrana, umění
- životní prostředí (krajina a specificky urbanizovaná zeleň)
- sociodemografie
- doprava (včetně bezbariérových úprav)
- technická infrastruktura (včetně řešení hospodaření s dešťovou vodou)

Pro účely dalšího textu budeme předpokládat, že záměr budování veřejného prostranství v konkrétní lokalitě je v souladu s územním plánem:

- nejobvyklejší bývá v praxi situace, kdy veřejné prostranství již je v území založeno, záměr je v souladu s územním plánem a je zájem na jeho modernizaci, obnově či oživení;
- pokud záměr není obsažen v územním plánu nebo s ním není v souladu, bude nezbytné nejprve pořídit změnu územního plánu.

Řešení veřejných prostranství, jako jsou ulice, dopravní stavby, vodní toky a jejich okolí, je svěřeno odborům města nebo jednotlivým specializovaným správcům a vlastníkům. Město a jednotlivé městské části mají možnost ovlivnit tyto záměry spoluprací na tvorbě zadání a přípravě investičního záměru, územní studií, regulačním plánem nebo souhrnem obecných požadavků na tvorbu veřejných prostranství.





SOUKROMOPRÁVNÍ SOUVISLOSTI A NÁLEŽITOSTI

VEŘEJNOPRÁVNÍ SOUVISLOSTI A NÁLEŽITOSTI

INVESTIČNÍ ZÁMĚR VE VÝSTAVBĚ

výběr zhotovitele (architektonická soutěž o návrh)

schválení investičního záměru

majetkové vypořádání dotčených pozemků a staveb

veřejná zakázka na realizaci stavby

smlouva, TDI, AD

SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

NESOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

povolovací procesy (územní řízení):  
 - s EIA/bez EIA  
 - standardní  
 - zjednodušené  
 - územní souhlas  
 - veřejnoprávní smlouva

změna ÚP

regulační plán / územní studie

rozhodnutí o pořízení / zadání

povolovací procesy (stavební řízení):  
 - stavební řízení  
 - ohlášení  
 - certifikát AI

projednání návrhu

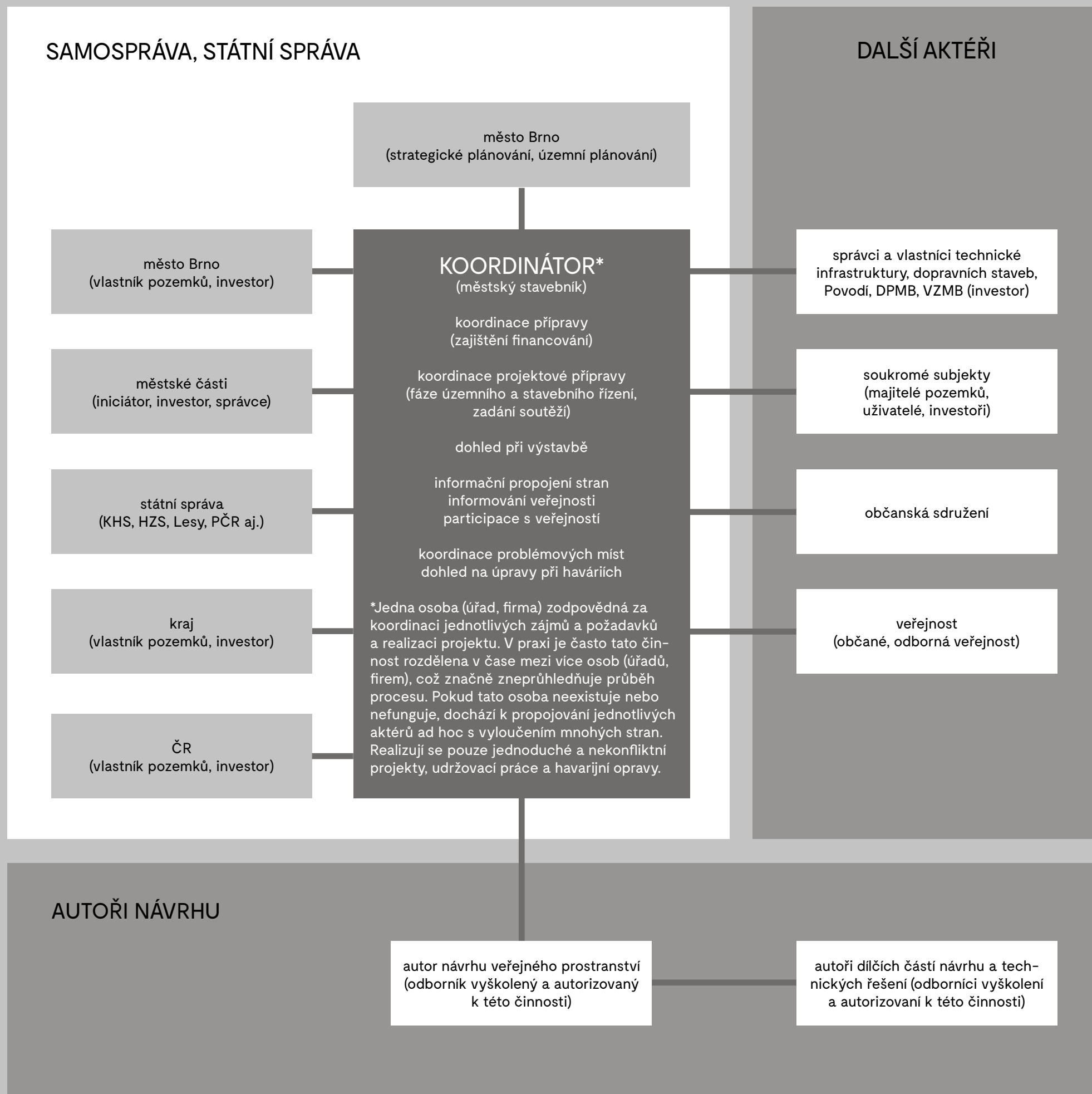
vydání změny ÚP / registrace ÚS

alternativně není potřeba povolení stavebního úřadu

REALIZACE

kolaudace

užívání stavby



## 10 · 2

## PARTICIPACE, INFORMACE

Participace znamená spolupráci s občany a jejich informování. Transparentní informovanost je základem rovnocenného vztahu mezi radnicí a občany. Díky ní lidé vidí, že se něco dělá.

Cílem je zmapovat a pochopit potřeby lidí v místě, poznat potenciální konflikty zájmů i specifické hodnoty místa či komunity. Zapojení občanů do procesu tvorby může výrazně posílit vztah lidí k místu a snížit vandalismus. Spolupráce může vyústit i ve spoluúčast občanů při realizaci stavby a posílení dobrých vztahů uvnitř komunity. Jde tedy o víc, než jen o projekt.

I.  
Výběr facilitátora

- Může jím být specialista nebo osoba z úřadu. Z důvodů možné zaujatosti občanů vůči úřadu a politikům je lepší volit nezávislého specialistu, vyškoleného k organizaci podobných setkání a na moderování diskuzí. Zvlášť důležité je získat z participace relevantní informace.

→ MČ-OI

II.  
Místo participace,  
informovanost

- Formy a místa setkání jsou různé, dotazníkové šetření, setkání na místě a společná procházka, happening, plánovací den, workshop apod.
- Zásadní je včasná informovanost občanů nejlépe v místních novinách, na internetu, plakáty přímo v místě apod.

III.  
Participace

- Participace před zahájením tvorby studie. Jejím cílem je poznání stávajících a potenciálních uživatelů prostranství, občanů, skupin, firem apod. a jejich názorů na rozvoj území. Cílem je oboustranné informování a komunikace.
- Participace má probíhat v místě nebo lidem blízkém prostoru (na radnici, v kulturním domě, škole, tělocvičně).
- Participace v průběhu vypracování studie (seznámení občanů s postupem a směřováním prací a získání zpětné vazby) → výstava, informace v novinách, na webových stránkách radnice, setkání opět na dostupném místě.
- Participace občanů na fyzické realizaci záměru (je nutné projednat dopředu, záleží na ochotě občanů, může vyžadovat úpravu projektu či rozpočtu).
- Participace při správě a využívání realizovaného díla (např. pronájem místním spolkům).

Veřejná prostranství slouží lidem, kteří se v nich pohybují a tráví čas, v místě bydlí nebo pracují. Proto je zcela logické, že by se při tvorbě veřejného prostranství měli určitým způsobem podílet na jeho podobě.

Zapojení veřejnosti do procesu rozhodování o podobě veřejného prostranství zvyšuje pravděpodobnost úspěchu celého procesu a proporcionálního rozložení pozitivních, ale i negativních dopadů na všechny zúčastněné.

Participaci obvykle zajišťuje facilitátor vyškolený pro úspěšné a klidné moderování prezentace a diskuze, ale hlavně k dosažení rámcové dohody zúčastněných a relevantního výstupu.

Představení záměru veřejnosti při tvorbě nového nebo úpravě stávajícího veřejného prostranství je důležité provádět již v počátečních fázích přípravy.

Veřejnost, která bude dané prostranství užívat, tak může pomoci určit hlavní priority a funkce. Další zapojení v následujících fázích projektové přípravy napomáhá zajistit udržitelnost záměru a vytvořit pocit sounáležitosti v komunitě.

Aktivity tvorby veřejných prostranství probíhající „zdola“ je nutné koordinovat.

Míra zapojení veřejnosti do procesu tvorby veřejných prostranství musí odpovídat charakteru, časovým možnostem, rozpočtu a také poptávce veřejnosti po zapojení. Dle Manuálu participace (IPR, 2016) můžeme rozdělit žebříček zapojování veřejnosti podle míry vlivu hned do několika kategorií:

- informování – neprobíhá přímá komunikace s veřejností, předpoklad pro pochopení daného problému v dalších fázích participace;
- konzultace – nástroj k získání zpětné vazby v jasně stanovených fázích procesu;
- zapojení – přímé zapojení občanů do procesu, objasnění problému.

## FÁZE ZÁMĚRU A TVORBY ZADÁNÍ

informace o existenci záměru a přípravě zadání

### PARTICIPACE – TVORBA ZADÁNÍ

má za cíl získat maximum informací, které mohou ovlivnit přípravu zadání, oslovit významné místní a dotčené aktéry (vlastníci pozemků, spolky, firmy, instituce apod.)  
forma např. dotazníkové šetření, společná vycházka, kulatý stůl, happening, workshop, plánovací den apod.

informace o výstupu z participace, vyhodnocení a dalším postupu

## FÁZE NÁVRHU STUDIE STAVBY

informace o průběhu návrhu stavby – studie, zveřejnění návrhu stavby (tištěné médium, web)

### PARTICIPACE – KONZULTACE NÁVRHU

v případě architektonické soutěže prezentace jejích výsledků výstavou s prezentací, v případě zpracování návrhu stavby jedním autorem prezentace tohoto návrhu v rozpracovanosti výstavou s prezentací  
cílem je konzultace návrhu s občany a získání zpětné vazby jednou z forem participace

informace o výstupu z participace, vyhodnocení a dalším postupu

## FÁZE PROJEKTOVÁNÍ A POVOLOVÁNÍ

informace o průběhu projektování a povolování

informování o podstatných změnách v projektu vyvolaných nepředvídatelnými situacemi (např. archeologické nálezy, kategoricky zamítavá stanoviska, obstrukce)

## FÁZE REALIZACE STAVBY

informace o realizaci stavby (zahájení, průběh, dokončení)

### PARTICIPACE – SPOLEČNÁ REALIZACE



# 10 · 3

## NÁVRH STAVBY, STUDIE

Kvalitní studie představuje promyšlený a komplexní návrh stavby. Ideové návrhy vzešlé z různých forem architektonických a urbanistických soutěží musí být dopracovány a musí tak být ověřena jejich realizovatelnost. Podhodnocená studie bez prověřené realizovatelnosti je zbytečným dokumentem. Vzhledem k tomu, že od architekta očekáváme návrh (tedy něco, o čem nevíme, jak to bude vypadat), je nesmyslné soutěžit jeho práci tzv. „o cenu“. Pro tyto případy existují jiné nástroje – tzv. soutěže o návrh, architektonické soutěže apod.

Kvalitní realizace vyžaduje vždy kvalitní zadání a zodpovědný přístup po celou dobu přípravy stavby.

### I. Zadání

- Kvalitnímu návrhu předchází kvalitní zadání, které vychází z podrobné analýzy daného místa.
- Získání maxima dostupných informací o místě (historie, vlastnické vztahy, územní plán, limity území, ekologické zátěže, ochrana území, významné prvky, existence sítí, plánované akce jiných subjektů). Zapojení veřejnosti do procesu formulace zadání (získání podnětů, sběr dat, vytvoření pocitu sounáležitosti komunity).
- Odsouhlasení zadání samosprávou (zastupitelstvo, rada) a rozhodnutí o formě výběru projektanta.

→ zastupitelstvo a rada

### II. Výběr projektanta a návrh stavby

- Řeší se dle předpokládaného rozsahu a finanční náročnosti a dle zákona o výběrových řízeních. Projektant může být vybrán dopředu na všechny fáze projektu, nebo pouze na vypracování studie.
- Bez architektonické soutěže (různé formy dle zákona).

→ MČ–OI

- Architektonickou soutěží (různé formy dle zákona a Soutěžního řádu ČKA).

→ MČ–OI (s podporou ČKA, KAM)

### III. Zpracování studie a její obsah

- Funkční a promyšlený návrh stavby.
- Zapojení veřejnosti do procesu tvorby (vyhodnocení a případné zpracování požadavků).
- Doplnění a vyhodnocení informací o místě (historie, vlastnické vztahy, územní plán, limity území, ekologické zátěže, ochrana území, významné prvky, existence sítí, plánované akce jiných subjektů apod.).
- Mapa vlastnických vztahů – požadavky na odkupy pozemků.
- Soulad s územním plánem – požadavek na jeho změnu.
- Rekonstrukce nebo novostavba – má vliv na způsob projednání i aplikovatelnost norem (jejichž požadavky často ve stísněných podmínkách nelze splnit).

### IV. Schválení studie

- Studii schvaluje samospráva na zastupitelstvu a radě MČ (odsouhlasení, zapracování připomínek).

→ zastupitelstvo a rada MČ

- Střet s připravovanými akcemi jiných subjektů (MMB–OŽP, MMB–OD, MMB–OI, DPMB, BKOM, BVK, SÚS JMK, SŽDC, ŘSD apod.).
- Časový harmonogram (realistický).

→ nutná dohoda a stanovení harmonogramu

- Požadavky na další průzkumy (IG, HG, radonový, dendrologický, archeologický apod.).
- Propočet nákladů (realistický).
- Způsob výstavby (specifické části návrhu, např. výtvarná díla a sochy, může vzniknout požadavek na samostatnou zakázku).
- Vznik vynucených investic.
- Způsob projednání (stanoví požadavky na rozsah projektu a nutných povolení).

→ s podporou MČ–OV

Architektonická soutěž je postup, jehož cílem je nalezení nejlepšího řešení stavby, souboru staveb, území nebo nalezení projektanta pro vypracování projektové dokumentace, územní studie nebo územně plánovací dokumentace.

Základem úspěšné soutěže je zpracování kvalitního zadání, na jehož základě soutěžící předloží své návrhy odborné porotě. Ta z nich vybere nejlepší řešení pro daný úkol.

Architektonická soutěž je specifická především tím, že na rozdíl od jiných forem soutěží přináší možnost získat za předpokládanou cenu konkrétní návrh řešení.

Podrobnosti o přípravě a průběhu architektonické soutěže viz [www.cka.cz/cs/souteze](http://www.cka.cz/cs/souteze).

Soutěž musí být v souladu s podmínkami ČKA a takovéto soutěži je pak udělena komorou regulérnost.

### ÚČEL SOUTĚŽE

Pro proces tvorby veřejných prostranství je potřeba nejprve stanovit, jaký bude postup po ukončení architektonické soutěže a podle toho zvolit formu soutěže.

- Ideová soutěž – slouží k získání ideje. Ta může být zpracována do ÚPP nebo ÚPD (popř. jako podklad pro zadání projektové soutěže). Na tuto soutěž nenavazuje veřejná zakázka.
- Projektová soutěž – slouží k získání konkrétního řešení a k výběru projektanta, zpracovatele dalších fází projektové dokumentace, následuje JŘBÚ.

### FINANCOVÁNÍ

Další důležitou otázkou, a to zejména u projektové soutěže, je financování. Je tedy nutné vědět, jak a z jakých zdrojů bude projektová dokumentace financována.

Zde hraje důležitou roli investiční záměr (IZ), který může být podkladem pro soutěž u investic typologicky standardních, samotná soutěž může ale ve specifických případech sloužit jako podklad pro investiční záměr, zejména u atypických zadání.

Rovněž může být podkladem např. studie proveditelnosti.

Odsouhlasený IZ, na základě kterého jsou do rozpočtu města vyčleněny prostředky na projektovou dokumentaci, je současně u soutěží projektových s navazujícím jednacím řízením bez uveřejnění (JŘBÚ) podkladem pro toto řízení.

Tedy postup doporučujeme následující:

1. Existující nebo nové veřejné prostranství?
2. Pokud existující, je potřeba jej dotvořit s dopadem na ÚPD?
3. Existuje IZ?
4. Bude IZ sloužit jako podklad pro soutěž, nebo naopak výsledky soutěže budou sloužit pro IZ?
5. Chci návrh realizovat?

Tím získáme základní představu o formě soutěže, následně je potřeba specifikovat, o jaký druh soutěže půjde:

- architektonická x urbanistická x krajinářská (či jejich kombinace);
- otevřená x užší (otevřená soutěž neomezuje počet účastníků; v případě užší soutěže je možnost vybrat omezený počet týmů, jenž odborná porota doplní o minimálně stejný počet na základě zaslaných portfolií);
- jednofázová x dvoufázová (rozdělením soutěže do dvou fází získává zadavatel možnost zúžit počet týmů a zpětnou vazbou ovlivnit výsledný návrh);
- projektová x ideová.

Z čehož vyplyne následně, zda půjde o:

- architektonickou soutěž v souladu se Soutěžním řádem ČKA;
- soutěž o návrh v souladu se zák. č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek (ZZVZ) a Soutěžním řádem ČKA

Dále je potřeba zpracovat soutěžní podmínky a zadání, sestavit soutěžní porotu a provést jednotlivé úkony vedoucí k vyhlášení soutěže a jejímu řádnému dokončení.

### DÉLKA PROCESU

Předpokládejte, že soutěžní proces od okamžiku rozhodnutí o uspořádání soutěže do řádného ukončení probíhá cca 9 měsíců.

U projektových soutěžích s následným JŘBÚ je nutno započítat ještě čas potřebný na tento úkon.

Výsledný návrh získává v jednacím řízení bez uveřejnění zakázku na projektovou dokumentaci či její část (DÚR – DSP – DPS).

### PŘÍPRAVA SOUTĚŽE

záměr vyhlásit soutěž

jmenování soutěžní poroty

příprava konceptu zadání a soutěžních podmínek a jejich předběžné projednání s ČKA

ustavující schůze soutěžní poroty a odsouhlasení zadání a soutěžních podmínek porotou

schválení zadání a soutěžních podmínek zadavatelem a regulérnost ČKA

### VYPRACOVÁNÍ NÁVRHŮ

vyhlášení soutěže

lhůta pro podání žádostí o účast (pouze u užší soutěže)

zasedání poroty pro snížení počtu účastníků (pouze u užší soutěže)

snížení počtu účastníků zadavatelem (pouze u užší soutěže)

soutěžní lhůta pro vypracování návrhů

### VYHODNOCENÍ SOUTĚŽE A JEJÍ UKONČENÍ

hodnotící zasedání poroty

rozhodnutí o výběru návrhu zadavatelem

lhůta na podání námitek

ukončení soutěže

vyplacení cen a odměn, výstava soutěžních návrhů, katalog

### JAKÉ JSOU DALŠÍ MOŽNÉ ZPŮSOBY POSTUPŮ ZADÁNÍ VEŘEJNÉ ZAKÁZKY PODLE ZÁKONA O ZADÁVÁNÍ VEŘEJNÝCH ZAKÁZEK MIMO SOUTĚŽ O NÁVRH NEBO ARCHITEKTONICKOU SOUTĚŽ?

Výběr zhotovitele návrhu stavby a následně i projektové dokumentace pomocí architektonické soutěže je administrativně, časově i finančně náročný proces. V případech, kdy má zadavatel velmi jasně formulované zadání, nebo pokud je nutné zkrátit celý proces výběrového řízení a snížit jeho náklady, nebo se nejedná o stavbu většího významu, je možné postupovat při výběru podle zákona č. 134/2006 Sb., o zadávání veřejných zakázek (dále jen ZZVZ) a použít jinou formu řízení:

- zadávací řízení mimo režim ZZVZ (zakázka malého rozsahu);
- otevřené řízení;
- užší řízení;
- zjednodušené podlimitní řízení.

Forma řízení se soutěžním dialogem je dalším možným způsobem výběru nejvhodnějšího projektanta. Z hlediska administrativní, finanční a časové náročnosti však představuje postup srovnatelný nebo i náročnější, než je soutěž o návrh nebo architektonická soutěž.

Jednací řízení s uveřejněním pro výběr zhotovitele návrhu stavby není dosud prověřenou možností.

### JAKÝM ZPŮSOBEM PROBÍHÁ VÝBĚR ZHOTOVITELE PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE?

Podrobný popis je uveden v podkapitole 10 · 6.

### JAKÝM ZPŮSOBEM FORMULOVAT ZADÁVACÍ PODMÍNKY, ABY ZADAVATEL ZÍSKAL NEJVHODNĚJŠÍHO ZHOTOVITELE?

Zadávací podmínky doporučujeme formulovat takovým způsobem, aby bylo zaručeno, že zhotovitel vybraný pro návrh stavby veřejných prostranství bude splňovat kvalifikační požadavky, ale také bude schopen dané zadání zpracovat kvalitně a bude pro zadavatele spolehlivým partnerem.

Součástí každé nabídky, mimo zákonem stanovené náležitosti, by mělo být:

- portfolio uchazeče s referenčními příklady podobných staveb;
- koncepční řešení dílčího problému;
- další upřesňující náležitosti.

### JAKÝM ZPŮSOBEM HODNOTIT NABÍDKY?

Nedoporučujeme hodnotit nabídky podané ve výběrovém řízení pouze na nejnižší cenu s ohledem na §114 odst. 3 písm. b ZZVZ.

Celková nabídková cena by měla být jen jedním z hodnotících kritérií.

Podle metodického návodu Ministerstva pro místní rozvoj pro pořízení a zpracování územní studie veřejných prostranství by při hodnocení měla mít nabídková cena váhu cca 35 %, dále složení pracovního týmu (kvalifikace a zkušenost osob na základě předložených portfolií) cca 25 % a popis způsobu realizace zakázky cca 40 %. Váhy jednotlivých kritérií jsou doporučované, mohou být zadavatelem stanoveny individuálně.

Neznamená to však, že by tato kritéria měla být jako jediná hodnocená. Dalšími kritérii může být kvalita přístupu ke koncepčnímu řešení dílčího problému (požadované v zadávacích podmínkách) či doba plnění. Jednotlivá kritéria mohou být ještě individuálně vyhodnocována dílčími subkritérii. Váhu jednotlivých subkritérií si určí zadavatel individuálně.

DRUH ŘÍZENÍ	VÝHODY	NEVÝHODY	DOPORUČENÍ
otevřené	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rychlost</li> <li>- nízké náklady</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nejnižší nabídková cena většinou jako hlavní hodnoticí kritérium</li> <li>- absence možnosti výběru z více variant řešení</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kvalita zhotovitele jako jedno z hlavních hodnoticích kritérií</li> </ul>
užší	<ul style="list-style-type: none"> <li>- administrativně nízká náročnost</li> <li>- nízké náklady</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nejnižší nabídková cena většinou jako hlavní hodnoticí kritérium</li> <li>- absence možnosti výběru z více variant řešení</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kvalita zhotovitele jako jedno z hlavních hodnoticích kritérií</li> </ul>
zjednodušené podlimitní	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rychlost</li> <li>- administrativně nízká náročnost</li> <li>- nízké náklady</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nejnižší nabídková cena většinou jako hlavní hodnoticí kritérium</li> <li>- absence možnosti výběru z více variant řešení</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kvalita zhotovitele jako jedno z hlavních hodnoticích kritérií</li> <li>- neformální konzultace o zájmu účastníků k podání nabídek</li> <li>- výzva k podání nabídky vybraným účastníkům podle kvality</li> </ul>
zadávací řízení mimo režim ZZVZ (zakázka malého rozsahu)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rychlost</li> <li>- flexibilita</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- netransparentnost</li> <li>- nejnižší nabídková cena většinou jako hlavní hodnoticí kritérium</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kvalita zhotovitele jako jedno z hlavních hodnoticích kritérií</li> <li>- hodnocení kritérií odbornou porotou</li> </ul>
soutěžní dialog	<ul style="list-style-type: none"> <li>- spolupráce všech účastníků na zadání</li> <li>- vhodné pro složitá zadání</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- časová náročnost</li> <li>- riziková forma postupu</li> <li>- užití pro zadávání návrhu stavby dosud málo prověřené</li> </ul>	
jednací řízení s uveřejněním	<ul style="list-style-type: none"> <li>- spolupráce všech účastníků na zadání</li> <li>- vhodné pro složitá zadání</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- časová náročnost</li> <li>- riziková forma postupu</li> <li>- užití pro zadávání návrhu stavby dosud neproověřené</li> </ul>	
soutěž o návrh	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prověřená možnost výběru nejvhodnějšího řešení</li> <li>- transparentnost</li> <li>- možnost ovlivnit podobu návrhu (dvoufázová soutěž)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- vyšší náklady na celý proces</li> <li>- časová náročnost</li> <li>- administrativní náročnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- důraz na kvalitní zadání</li> <li>- konzultace s ČKA</li> </ul>
architektonická soutěž (v režimu zakázky malého rozsahu)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prověřená možnost výběru nejvhodnějšího řešení</li> <li>- transparentnost</li> <li>- možnost ovlivnit podobu návrhu (dvoufázová soutěž)</li> <li>- více variant postupu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- vyšší náklady na celý proces</li> <li>- časová náročnost</li> <li>- administrativní náročnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- důraz na kvalitní zadání</li> <li>- konzultace s ČKA</li> </ul>

## 10 · 4

## FINANCOVÁNÍ, VLASTNICTVÍ

O zajištění financí se musí mluvit od počátku záměru. Ve všech fázích projektu je nutné zachovat si přehled o financích a tento přehled musí být realistický.

Některé projekty je však nutné, zodpovědné či prozíravé připravit, i když není vyjasněna otázka financování jejich realizace. Kdo je připraven, nebývá zaskočen.

#### I. Prověření možnosti financování

- Známe již odhadovanou cenu stavby a umíme odhadnout cenu projekčních prací a nákladů na provoz. Možné zdroje financí jsou rozpočet MČ, rozpočet města Brna, dotace ČR, dotace EU, fondy, nadace, soukromé zdroje a bankovní úvěry.

→ MČ-OI

#### II. Financování z rozpočtu města Brna

- Při financování z rozpočtu města Brna a dotací EU přebírá agendu MMB OI.
- Tento úřad řeší přípravu investičního záměru (IZ), u atypičtějších záměrů už na podkladu studie.
- Odsouhlasení IZ radou města Brna.
- Zařazení IZ do operačního plánu (příslib realizace v budoucnu).
- Zařazení IZ do závazného plánu (stanoví se termín realizace a v rozpočtu MMB se vyhradí finance).
- V případě žádostí o dotace je často nutné doložit vydané územní rozhodnutí nebo stavební povolení s nabytou právní mocí.

#### III. Majetkové vypořádání

- Případný odkup pozemků, budov nebo jiné smlouvy, řešení budoucího majetkového vypořádání. Existuje dost pozemků, které jsou veřejným prostranstvím, ale vlastní je fyzické nebo právnické osoby. Ideální čas pro vypořádání těchto pozemků je před povoláním stavby a po schválení přidělení financí, což ale někdy nelze technicky provést. Dočasným řešením může být získání souhlasu s realizací stavby na cizím pozemku.

→ MČ-OI, MMB-MO

#### IV. Vyjasnění budoucího provozu

- Vlastník, správa, údržba, provoz.
- Předběžné zajištění zdrojů na budoucí provoz.

### CO ZNAMENÁ SCHVÁLENÍ INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU (IZ)?

Odsouhlasení investičního záměru Radou města Brna či Radou MČ – znamená „ano, tento záměr chceme zrealizovat a máme na něj prostředky v rozpočtu“.

Pokud je záměr žádoucí, avšak nejsou na něj v tuto chvíli prostředky v rozpočtu, dostává se záměr do Operačního plánu (tedy „do fronty“), z něž je po zajištění financí přeřazen do Závazného plánu.

### KDO VYŘIZUJE INVESTIČNÍ ZÁMĚR?

- Městská část – záměr bude financován městskou částí bez účasti rozpočtu města;
- MMB OI – městská část podává návrh na investiční záměr na Odbor investiční MMB; OI MMB zpracuje investiční záměr, který se předkládá Radě města Brna ke schválení.

V případě potřeby může investičnímu záměru předcházet zajištění podkladu – průzkum území (např. z hlediska technických sítí či hydrogeologie), pokud je předpoklad, že tyto okolnosti mohou ovlivnit cenu.

### CO VŠE ZOHLEDŇUJE A ZAHRNÚJE IZ?

Investiční záměr zahrnuje předpokládané celkové náklady (tj. projektové práce, inženýring, náklady na majetkoprávní vypořádání, náklady stavební i nestavební – tj. vybavení, rezervu, TDI, autorský dozor), včetně odhadu provozních nákladů a odhadu příjmů.

### JAKÁ JE OBVYKLÁ DÉLKA ZPRACOVÁNÍ INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU?

Při optimálních okolnostech při předjednání na příslušném odboru má odbor lhůtu 2 měsíce na zpracování, 1 měsíc na projednání s BKOM, BVK, MO MMB + odvětvové odbory nebo městské organizace, 14 dní schválení v RMB.

Celková délka zpracování IZ je cca 3,5–4 měsíce.

### KDY JE VHDNÉ ZAHÁJIT MAJETKOPRÁVNÍ PŘÍPRAVU?

Již ve stádiu investičního záměru se zjišťuje, které pozemky či stavby dotčené záměrem nejsou ve vlastnictví města. Pokud je vysoké procento dotčených nemovitostí ve vlastnictví soukromých subjektů, může to znamenat nárůst délky realizace záměru, nebo i nerealizovatelnost záměru.

Vlastní majetkové vypořádání striktně právně vzato postačí zajistit až pro povolovací procesy podle stavebního zákona; je však vhodné před architektonickou soutěží učinit alespoň předjednání majetkového vypořádání, aby bylo zřejmé, zda je záměr realizovatelný.

### KDO ZAJIŠŤUJE ZA MĚSTO BRNO MAJETKOPRÁVNÍ PŘÍPRAVU?

- Podle Statutu města Brna mohou městské části vlastním postupem nabývat vlastnické právo do majetku města; oznámením Radě města a vkladem do katastru nemovitostí je pak majetek automaticky svěřen městské části (čl. 75 odst. 4 písm. f) Statutu města Brna).
- Městská část se případně může obrátit s žádostí o zajištění odkoupení pozemků na Magistrát města Brna.

Za město Brno zajišťuje majetkovou přípravu:

- Odbor dopravy MMB (popř. na základě pověření ze strany města Brna Brněnské komunikace) v případě, že se jedná o výkup pozemků pro místní komunikace, popř. související silniční zeleň;
- v ostatních případech Majetkový odbor MMB.

Pokud jsou předmětem výkupu jak pozemky pro místní komunikace, tak pro jiná účelová určení, např. zeleň nebo pozemní stavby, lze doporučit podání žádosti na Majetkový odbor, který uvedené činnosti zastřešuje, s upozorněním na tuto skutečnost; o tom, který z odborů magistrátu bude výkup realizovat, se dohodnou orgány interně.

### JAKÁ JE DÉLKA MAJETKOPRÁVNÍ PŘÍPRAVY?

Délka trvání procesu je s ohledem na charakter věci (závislost na vůli vlastníků, smluvní jednání) zcela individuální.

Po procesní stránce Majetkový odbor MMB interně zjišťuje stanovisko Odboru územního plánování a rozvoje MMB z hlediska souladu výkupu s územním plánem a stanovisko městské části, pokud není MČ sama žadatelem. Dále musí všechny majetkoprávní úkony proběhnout samosprávnými orgány města – Majetkovou komisí, Radou města Brna, Zastupitelstvem města Brna (předkládání materiálů je vázáno vnitřními pravidly, vč. interních lhůt). Délka trvání procesu závisí rovněž na míře priority záměru; při zachování všech úkonů je však obvykle stěží kratší než ½–¾ roku.

## 10 · 5

## PROJEKT, POVOLENÍ

Postup projekčních prací, na který je nastaven honorářový řád architektů a projektantů, počítá s podrobným a promyšleným návrhem stavby (studii). Ten je řádně ohodnocen a je následně zpracován do dokumentace pro územní řízení a stavební povolení.

V praxi je však častá snaha poříditi studii výrazně levněji s tím, že se vše domyslí až v dalších fázích projektu. Nežádá se tak projektovaný záměr zcela změnit a jeho cena naroste. Mohou tak vznikat nedorozumění i spory, kterým by bylo možné se zodpovědnějším řízením zakázky vyhnout.

### I. Odpovědnost za management

- V případě hrazení projektu i stavby z rozpočtu města Brna může veškerou agendu převzít MMB-OI, který zajistí projekt včetně technického dozoru.

→ MČ-OI / MMB-OI

### II. Výběr projektanta

- Řeší se dle předpokládaného rozsahu a finanční náročnosti a dle zákona o výběrových řízeních. Projektant může být vybrán dopředu na všechny fáze projektu, nebo pouze na dílčí část.
- Zpravidla projektant vystupuje jako tzv. generální projektant se zodpovědností za dílčí a specializované části projektu. Někdy však může být výhodné nebo nutné řešit část projektu odděleně (např. přeložky sítí řeší správci většinou sami, umělecké dílo se dá objednat zvlášť, některé části projektu nejsou uznatelnými náklady pro čerpání dotací apod.).

→ MČ-OI / MMB-OI

### III. Průzkumy

- Požadované průzkumy jsou hrazeny investorem (můžeme je provést dříve, ale vždy před začátkem nebo v začátku projektování pro územní a stavební řízení). Jejich zadání je vhodné řešit v součinnosti s projektantem.
- Inženýrskogeologický průzkum se provádí z důvodu zakládání staveb.
- Hydrogeologický průzkum je důležitý kvůli spodní vodě a možnosti vsakování dešťových vod.
- Radonový průzkum je třeba pouze v případě, bude-li na terénu objekt s pobytovými místnostmi.
- Dendrologický průzkum řeší stav stromů.
- Mohou vzniknout požadavky na další specifické průzkumy.

→ MČ-OI / MMB-OI

### IV. Projektová i inženýrská činnost

- Dokumentace pro územní rozhodnutí.
- Dokumentace pro povolení, ohlášení stavby.
- Další dokumentace a posudky potřebné pro povolení dílčích částí stavby (povolení sjezdu, povolení kácení dřevin, zábor ZPF, výjimky apod.).
- Záměr se projektováním zpřesňuje a může se i mírně změnit, každá fáze by tak měla obsahovat propočet nákladů, aby byly finance pod kontrolou.
- Zajištění potřebných povolení (i dílčích) a vyjádření je poměrně časově náročné a vyžaduje součinnost investora (plná moc k zastupování, uzavírání smluv).

→ MČ-OI / MMB-OI

DRUH STAVEBNÍHO ZÁSAHU	STRUČNÝ POPIS	POŽADOVANÉ POVOLENÍ PODLE STAVEBNÍHO ZÁKONA
(nová) stavba		- územní rozhodnutí (územní souhlas) a stavební povolení, popř. společné povolení - územní souhlas a ohlášení - popř. další povoloovací postupy – podrobněji viz dále
změna dokončené stavby	- nástavba (dochází ke zvýšení stávající stavby) - přístavba (půdorysné rozšíření, provozní propojení se stávající stavbou) - stavební úpravy (změna stavby bez jejího zvýšení či zásahu do stávajícího půdorysného ohraničení)	- v případě rozšíření nebo zásadní změny funkčního řešení stávajícího veřejného prostranství bude stavba vyžadovat rovněž územní rozhodnutí (územní souhlas) a stavební povolení - v případě rekonstrukce a revitalizace stávajícího veřejného prostranství se může jednat o stavební úpravy (nebo kombinaci stavebních úprav a udržovacích prací), které v některých případech nemusí vyžadovat žádné stavebněprávní povolení, v jiných případech ohlášení či stavební povolení – podrobněji viz dále
udržovací práce	- výměna (náhrada) dožilých stavebních částí	- v případě rekonstrukce a revitalizace stávajícího veřejného prostranství se může jednat o udržovací práce (nebo kombinaci stavebních úprav a udržovacích prací), které v některých případech nemusí vyžadovat žádné stavebněprávní povolení, v jiných případech ohlášení či stavební povolení – podrobněji viz dále

#### JAKÉ DOKUMENTACE BUDOU JEDNOTLIVÁ POVOLOVACÍ ŘÍZENÍ VYŽADOVAT?

- Územní řízení – dokumentace pro územní rozhodnutí.
- Stavební řízení – dokumentace pro povolení stavby.

Podrobnosti o náležitostech dokumentace obsahuje vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb v platném znění.

#### VE KTERÝCH PŘÍPÁDECH NEBUDE STAVBA VYŽADOVAT ŽÁDNÉ POVOLENÍ STAVEBNÍHO ÚŘADU, NEBO POUZE OHLÁŠENÍ?

Především je třeba rozlišovat, zda se jedná o pouhou instalaci mobiliáře, nebo o stavební činnost.

##### • Mobiliář

Pro instalaci prvků mobiliáře (typu lavičky, komponenty dětského hřiště) není třeba územního rozhodnutí a stavebního povolení – viz metodická pomůcka MMR – <https://1url.cz/jMrkW>.

Soubor mobiliářů může v určitém případě vytvořit například dětské hřiště nebo venkovní posilovnu. V takovém případě je potřeba územní rozhodnutí o změně využití území. Forma územního posouzení závisí na výměře pozemku – do 300 m<sup>2</sup> není vyžadováno ani rozhodnutí o změně využití území, ani územní souhlas ve smyslu § 80 odst. 3 písm. c) SZ. U pozemků o výměře

do 1000 m<sup>2</sup> postačuje územní souhlas ve smyslu § 96 odst. 2 písm. d) SZ. U pozemků o výměře nad 1000 m<sup>2</sup> je vyžadováno územní rozhodnutí podle § 80 odst. 2 písm. e) SZ.

##### • Stavební činnost

§ 79 odst. 5 SZ: Stavební úpravy a udržovací práce nevyžadují rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas.

§ 103 1) Stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu nevyžadují:

udržovací práce, jejichž provedení nemůže negativně ovlivnit zdraví osob, požární bezpečnost, stabilitu, vzhled stavby, životní prostředí nebo bezpečnost při užívání a nejde o udržovací práce na stavbě, která je kulturní památkou (obvykle jsou jako udržovací práce kvalifikovány výměny dožilých stavebních částí za nové, např. výměna střešní krytiny, výměna dlažby beze změny vzhledu veřejného prostranství);

stavební úpravy, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí a jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby a nejde o stavební úpravy stavby, která je kulturní památkou.

Ostatní udržovací práce či stavební úpravy budou vyžadovat buď ohlášení (§ 104 odst. 1 písm. j) a k) SZ), nebo stavební povolení (stavební úpravy nad rámec § 104 odst. 1 písm. k) SZ). Pokud probíhá stavební činnost v ploše místní komunikace, silnice, dálnice, musí být ještě vydáno povolení zvláštního užívání komunikace podle zák. 13/1997 Sb., zákon o pozemních komunikacích, v platném znění.

I k ohlášení je nezbytná projektová dokumentace, pouze je jednodušší; dále je třeba doložit souhlas vlastníků přímo sousedících pozemků; stavební úřad vydá souhlas do 30 dnů od obdržení úplných podkladů k ohlášení a nabyvá právních účinků doručením posledního z obesílaných subjektů – tj. proti souhlasu se nelze odvolat.

#### JAK POSTUPOVAT VE SPORNÝCH PŘÍPÁDECH NEBO V KOMBINACI VÍCE DRUHŮ STAVEBNÍCH ZÁSAHŮ?

U konkrétního záměru lze doporučit konzultaci se stavebním úřadem pro:

- podřazení do správného zákonného režimu;
- doporučení případných zkrácených postupů (společné územní a stavební řízení, územní souhlas, zjednodušené územní řízení, veřejnoprávní smlouva, spojení územního souhlasu s ohlášením či upuštění od ohlášení podle § 78 SZ).



POVOLOVACÍ PROCES	STRUČNÝ POPIS PROCESU	VÝHODY	NEVÝHODY
územní souhlas, ohlášení a společný souhlas (tj. společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- souhlas stavebního úřadu je vydán do 30 dnů od doložení všech podkladů a nabývá právní moci doručením účastníkům řízení (nepodává se proti němu odvolání)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- neprobíhá řízení</li> <li>- lhůta do 30 dnů</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- předpokládá písemný souhlas vlastníků sousedních nemovitostí</li> </ul>
společné územní a stavební řízení	<ul style="list-style-type: none"> <li>- po podání žádosti s příslušnými podklady je zasláno účastníkům řízení oznámení, v případě konání ústního jednání alespoň 15 dnů předem, do 15 dnů od ústního jednání mohou podat námitky</li> <li>- stavební úřad vypořádá námitky a vydá rozhodnutí ve věci</li> <li>- společné povolení by mělo být vydáno nejdéle do 90 dnů ode dne podání žádosti</li> <li>- proti tzv. společnému povolení je možno podat do 15 dnů odvolání</li> <li>- do 30 dnů jsou vyrozuměni ostatní účastníci o podaném odvolání, odvolací orgán vydá odvolací rozhodnutí do 60 dnů</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- standardní řízení s jasně danými pravidly</li> <li>- nevyžaduje souhlasy vlastníků sousedních nemovitostí</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- delší procesní postup</li> </ul>
společné územní a stavební řízení s posouzením vlivů na životní prostředí	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mělo by být vydáno nejdéle ve lhůtě 120 dnů od podání žádosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- spojuje a koordinuje výše popsané společné územní a stavební řízení s procesem EIA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- spojení s EIA může znamenat, že bude třeba DÚR po výsledcích EIA přepracovat</li> </ul>
územní řízení (samostatně) a následně stavební řízení (samostatně)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- má smysl zejména tehdy, pokud je záměr z nějakého hlediska sporný – investor financuje pouze dokumentaci pro územní řízení a v územním řízení se prokáže, zda je záměr přípustný, či nikoli (proces ochrání rizikové náklady na projektovou dokumentaci pro stavební povolení)</li> <li>- procesní postup je obdobný jako u „společného územního a stavebního řízení“, s logickou odlišností: <ul style="list-style-type: none"> <li>- řízení probíhají postupně (odděleně), v zužujícím se (zpřesňovaném) stupni podrobnosti</li> <li>- stavební řízení má kratší lhůty</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- standardní řízení s jasně danými pravidly</li> <li>- nevyžaduje souhlasy vlastníků sousedních nemovitostí</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- delší procesní postup</li> </ul>

POVOLOVACÍ PROCES	STRUČNÝ POPIS PROCESU		NEVÝHODY
zjednodušené územní řízení	<ul style="list-style-type: none"> <li>- po doložení předepsaných náležitostí stavební úřad vyhotoví návrh výroku rozhodnutí, který je zveřejněn na místě stavby a na úřední desce po dobu 15 dní</li> <li>- pokud jsou podány námitky účastníků řízení do 15 dnů od vyvěšení, „překlápí“ se zjednodušené územní řízení do běžného územního řízení</li> <li>- jedná se o institut, který není v praxi příliš využíván (faktickým důvodem je zejména skutečnost, že při zveřejnění výroku územního rozhodnutí mohou být proti němu podány námitky a proces se překlápí do standardního územního řízení – není zde procesní jistota urychlení procesu)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pokud nedojde ke komplikacím, urychlení procesu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- předpokládá doložení souhlasu vlastníků sousedních pozemků a staveb</li> <li>- nejistota urychlení procesu po zveřejnění</li> </ul>
certifikát autorizovaného inspektora	<ul style="list-style-type: none"> <li>- autorizovaný inspektor vyhotoví na základě podkladů obdobných jako pro stavební řízení certifikát, který osvědčuje, že podklady splňují požadavky právních předpisů</li> <li>- stavební úřad vyvěsí do 5 dnů od obdržení certifikátu oznámení stavebního záměru na dobu 15 dní; ve lhůtě 15 dnů od vyvěšení mohou osoby, které by byly účastníky stavebního řízení, podat námitky, které jsou – oproti stavebnímu řízení – výrazně obsahově omezené;</li> <li>- podání námitek má odkladný účinek a věc je do 15 dnů předložena odvolacímu orgánu k posouzení námitek</li> <li>- námitky jsou buď zamítnuty a certifikát je právně účinný, nebo odvolací orgán rozhodne, že oznámení o stavebním záměru nemá právní účinky</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zajišťování povolujícího správního aktu má investor více „v rukou“</li> <li>- není tolik závislý na postupu stavebního úřadu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nahrazuje pouze stavební řízení, nelze jej vydat namísto územního řízení</li> <li>- vyžaduje souhlasy osob, které by jinak byly účastníky stavebního řízení</li> </ul>
veřejnoprávní smlouva	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pokud záměr nevyžaduje EIA, stavební úřad může uzavřít se žadatelem veřejnoprávní smlouvu o umístění stavby, která ve svých podmínkách obsahuje požadavky dotčených orgánů a ve svém základním smluvním ujednání nahradí územní rozhodnutí</li> <li>- stavební úřad posoudí návrh veřejnoprávní smlouvy do 30 dnů ode dne jeho předložení a vyvěsí informaci o něm na úřední desce po dobu 8 dnů; po posouzení návrh přijme nebo odmítne</li> <li>- žadatel následně zajistí souhlasy osob, které by byly účastníky územního řízení</li> <li>- veřejnoprávní smlouva nabývá účinnosti podpisem poslední smluvní strany; stavební úřad vyvěsí oznámení o uzavření veřejnoprávní smlouvy po vyznačení účinnosti na úřední desce po dobu 15 dnů</li> <li>- rovněž veřejnoprávní smlouva není v praxi příliš využívána</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zajišťování povolujícího správního aktu má investor více „v rukou“</li> <li>- vhodné např. v časové tísní (dotace) se zkušeným právníkem</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- malá praktická zkušenost s tímto institutem</li> <li>- obtížnější komunikace se zúčastněnými orgány veřejné správy</li> <li>- závislost na souhlasu osob, které by byly účastníky územního řízení</li> </ul>

# 10 · 6

## REALIZACE

Nežádka je realizace stavby kratší než její příprava. Před realizací stavby je nutné vyřešit i její dopady na okolí. U složitějších staveb si toto vyžádá samostatný projekt a plán výstavby.

Pro zmírnění negativních dopadů výstavby je nutné řešit a hlídat zejména zachování dopravní propustnosti včetně pěších a bezbariérových vazeb, hygienické a ekologické opatření proti zvýšené dopravě, hluku, prachu, ochranu stávajících hodnot v území, zejména stromů a zeleně, přírodních prvků, uměleckých děl apod.

### I. Projekt pro provedení stavby

- Důležitý dokument pro bezproblémovou realizaci díla. Čím je nekvalitnější, anebo pokud vůbec neexistuje, tím více problémů to přinese investorovi a stavební firmě. Zejména se nevyhneme ostrým hádkám o finance a navyšování rozpočtu. V případě, že vícepráce přesáhnou obvyklou cenu projektu, dostává se zodpovědná osoba do problémů.
  - Obsahuje detailní řešení stavby a specifikaci všech materiálů.
  - Obsahuje položkový rozpočet a výkaz výměr.
- MČ-OI / MMB-OI

### II. Výběr technického dozoru investora, výběr zhotovitele stavby

- Klíčová osoba pro dozor nad stavbou a pro následné přebírání částí díla a proplácení faktur investorem.
  - Je účelné, když se technický dozor investora seznámí s prováděcím projektem před výběrovým řízením na dodavatele stavby a případně jej doplní.
  - Výběr TDI dle zákona o zadávání veřejných zakázek.
- MČ-OI / MMB-OI
- Dle povahy akce může mít zadavatel specifické požadavky na generálního dodavatele i na jednotlivé subdodavatele.

### III. Zahájení stavby

- Informace o stavbě, jejích termínech a s kontakty na zodpovědné osoby musí být veřejně vyvěšená na místě stavby.
  - Převzetí staveniště dodavatelem.
- MČ-OI / MMB-OI, TDI

### IV. Průběh a dokončení stavby

- Pravidelné kontrolní dny, řešení souvisejících opatření a problémů, přebírání částí stavby a proplácení faktur.
- TDI, MČ-OI / MMB-OI
- Dočasné zábory veřejného prostranství, zvláštní užívání komunikace, přechodné dopravní značení, objízdné trasy, harmonogram výstavby.
- ZHOTOVITEL STAVBY

### V. Převzetí díla

- Projekt skutečného provedení stavby, protokoly o zkouškách, atesty, revizní zprávy, prozatímní provozní předpisy apod.
- TDI, ZHOTOVITEL STAVBY

### JAKÉ PŘIPADAJÍ V ÚVAHU POSTUPY ZADÁNÍ VEŘEJNÉ ZAKÁZKY PODLE ZÁKONA O ZADÁVÁNÍ VEŘEJNÝCH ZAKÁZEK A JAK SE PROVÁDÍ VOLBA ZPŮSOBU ZADÁVACÍHO ŘÍZENÍ?

Zadávání veřejných zakázek je postupem sui generis (tj. s vlastními, poměrně podrobnými pravidly). V dalším textu proto uvádíme jen základní informace pro orientační přehled možných postupů.

Volbu zadávacího řízení je třeba provést s ohledem na předpokládanou hodnotu zakázky podle aktuálního znění nařízení vlády č. 172/2016 Sb.

Při stanovování předpokládané hodnoty je třeba vycházet ze všech souvisejících plnění z hlediska místní, časové, věcné a funkční souvislosti. Dosahuje-li předpokládaná hodnota celkové zakázky níže uvedených limitů, je třeba v daném režimu soutěžit i jednotlivé dílčí zakázky i v případě, že předpokládaná hodnota dílčí zakázky je nižší než daný limit. Příklad: Je-li předpokládaná hodnota výstavby městského parku vyšší než 6 mil. Kč, pak bude-li stavebník soutěžit chodník v parku, jehož předpokládaná hodnota je 0,5 mil. Kč, bude třeba zadat zpracování chodníku min. v podlimitním režimu (předpokládaná hodnota není 0,5 mil. Kč, ale celková předpokládaná hodnota městského parku).

### PRAKTICKÉ PŘÍKLADY DĚLENÍ VEŘEJNÝCH ZAKÁZEK PODLE VÝŠE JEJICH PŘEDPOKLÁDANÉ HODNOTY\*, DO NÍŽ SE NEZAHRAJUJE DPH:

Jedná-li se o zakázku na realizaci veřejného prostranství (stavební práce – např. vybagrování, stavba nového chodníku, pomníku, laviček atd.), pak se do podlimitního režimu dostaneme, pokud bude předpokládaná hodnota od 6 mil. do 149.224.000 Kč bez DPH.

Pokud se jedná o zakázku na realizaci architektonické studie (tj. nejde o stavební práce, ale o dodávku či službu), pak se do podlimitního režimu dostaneme, pokud bude předpokládaná hodnota zakázky od 2 mil. do 5.944.000 Kč bez DPH.

Pokud bude předpokládaná hodnota veřejné zakázky pod minimální hranici podlimitní zakázky, jedná se o veřejnou zakázku malého rozsahu, kterou lze realizovat bez konání zadávacího řízení dle ZZVZ ve smyslu ust. § 27 – bude ale třeba dodržet zásady dle ust. § 6 ZZVZ (nejlépe protokolární průzkum trhu).

\* Hodnoty stanovené zákonem v době zpracování tohoto dokumentu.

## VEŘEJNÉ ZAKÁZKY MALÉHO ROZSAHU

### DODÁVKY A SLUŽBY

pokud je předpokládaná hodnota rovna nebo nižší 2 mil. Kč bez DPH

### STAVEBNÍ PRÁCE

pokud je předpokládaná hodnota rovna nebo nižší 6 mil. Kč bez DPH

## PODLIMITNÍ VEŘEJNÉ ZAKÁZKY

### DODÁVKY A SLUŽBY

od 2.000.001 Kč bez DPH do 5.944.000 Kč bez DPH

### STAVEBNÍ PRÁCE

od 6.000.001 mil Kč. bez DPH do 149.224.000 Kč bez DPH

## NADLIMITNÍ VEŘEJNÉ ZAKÁZKY

rovná-li se či přesáhne 5.944.000 Kč bez DPH u dodávek a služeb

rovná-li se či přesáhne 5.944.000 Kč bez DPH u dodávek a služeb

## PODROBNĚJŠÍ INFORMACE K JEDNOTLIVÝM POSTUPŮM

### VEŘEJNÉ ZAKÁZKY MALÉHO ROZSAHU

Postup při zadávání těchto veřejných zakázek není zákonem upraven, podrobnější pravidla mohou stanovovat interní předpisy (v případě Statutárního města Brna se jedná o Metodiku pro zadávání veřejných zakázek a koncesních smluv – <http://zakazky.brno.cz/text/metodika.pdf>). Zadavatel tedy není povinen zadat zakázku v zadávacím řízení, je pouze povinen při jejím zadání dodržet základní zásady stanovené v § 6 zákona, tj. zásadu transparentnosti a přiměřenosti při postupu dle zákona, a ve vztahu k dodavateli zásadu rovného zacházení a zákazu diskriminace.

### PRO ZADÁNÍ VEŘEJNÉ ZAKÁZKY V PODLIMITNÍM REŽIMU MŮŽE ZADAVATEL POUŽÍT:

- zjednodušené podlimitní řízení s výjimkou veřejné zakázky na stavební práce, jejíž předpokládaná hodnota přesáhne 50.000.000 Kč
- druhy zadávacích řízení pro nadlimitní režim, s určitými úlevami (specifikováno v zákoně o zadávání veřejných zakázek).

### PRO ZADÁNÍ VEŘEJNÉ ZAKÁZKY V NADLIMITNÍM REŽIMU MŮŽE ZADAVATEL POUŽÍT:

- otevřené řízení,
- užší řízení,
- za splnění zákonem uvedených podmínek také:
  - a) jednací řízení s uveřejněním,
  - b) jednací řízení bez uveřejnění,
  - c) řízení se soutěžním dialogem,
  - d) řízení o inovačním partnerství.

Je třeba poznamenat, že řízení se soutěžním dialogem a řízení o inovačním partnerství se v praxi samosprávných celků příliš nevyužívají. Nejčastěji využívané je naopak zjednodušené podlimitní řízení a otevřené řízení, popř. také užší řízení.

Procesní postup zjednodušeného podlimitního řízení je přehledně znázorněn v diagramu Metodiky procesní k zadávacím řízením na webovém portálu o veřejných zakázkách.

Zákon obecně funguje tak, že čím nižší je předpokládaná hodnota zakázky, tím je méně rigorózní a tím méně povinností zadavateli ukládá v zadávacím řízení.

V případě zjednodušeného podlimitního řízení je toto zahájeno uveřejněním výzvy k podání nabídek na profilu zadavatele, pokud se výzva doručuje některým dodavatelům, musí být odeslána alespoň pěti dodavatelům.

Užší řízení se od otevřeného řízení liší především tím, že je dvoukolové; v prvním kole je osloven neomezený okruh subjektů, k podání žádosti o účast jsou následně vyzváni ti, kdo v prvním kole prokázali splnění kvalifikačních předpokladů. V otevřeném řízení je splnění kvalifikačních předpokladů hodnoceno souběžně s parametry vlastní nabídky (tj. „v jednom kole“). Otevřené řízení je – s ohledem na časovou úsporu – využíváno častěji.

Jednací řízení s uveřejněním lze použít, pokud bylo předchozí otevřené nebo užší řízení zrušeno, pokud se nepřihlásil žádný účastník řízení nebo pokud je předmětem zakázky zásadně návrh řešení nebo inovativní řešení.

Jednací řízení bez uveřejnění lze použít v obdobných případech s tím, že oproti předchozímu zadávacímu řízení nebyly podstatně změněny podmínky zadávacího řízení, ale také pokud zakázka může být splněna pouze určitým dodavatelem, protože předmětem plnění je jedinečné umělecké dílo, nebo zde neexistuje hospodářská soutěž. V jednacím řízení bez uveřejnění jedná zadavatel o uzavření smlouvy.

Jednotlivé postupy jsou podrobněji popsány v metodických pomůckách MMR, včetně graficky znázorněných procesních postupů a příslušných lhůt.

### ODKAZ NA METODIKU ZADÁVÁNÍ VEŘEJNÝCH ZAKÁZEK – MMR ČR

<https://1url.cz/dMrke>

### JAKÁ JE OBVYKLÁ DÉLKA TRVÁNÍ?

Zjednodušené podlimitní řízení trvá obvykle 3 až 4 měsíce, otevřené řízení 4 měsíce až půl roku. Užší řízení bývá oproti otevřenému řízení delší o 1 až 2 měsíce.

### JAKÉ JSOU PROCESNÍ A ČASOVÉ PROVAZBY SE ZPRACOVÁVÁNÍM DOKUMENTACE PRO STAVBU A POVOLOVACÍMI POSTUPY PODLE STAVEBNÍHO ZÁKONA?

Zadávací dokumentace veřejných zakázek na stavební práce má podle vyhlášky č. 169/2016 Sb. obsahovat dokumentaci, která rozsahem odpovídá projektové dokumentaci pro provádění stavby (tzv. prováděcí dokumentace). Zadávací dokumentaci tedy obecně lze připravovat ještě před vydáním stavebního povolení (za splnění výše uvedeného požadavku); zadávací řízení by však mělo být zahájeno až po jeho vydání (stavební povolení může stanovit podmínky pro prováděcí dokumentaci).

### KDO VEŘEJNÉ ZAKÁZKY VE MĚSTĚ BRNĚ REALIZUJE? VE KTERÝCH PŘÍPADECH SI DĚLÁ ZAKÁZKU MČ, KDY MĚSTO, KDY SI NA ZADÁNÍ VEŘEJNÉ ZAKÁZKY MĚSTO NAJME SPECIALIZOVANOU FIRMU?

Administrace veřejné zakázky záleží především na velikosti městské části. Pokud bude zakázku financovat městská část ze svého rozpočtu, realizuje si také zakázku vlastními silami.

Statutární město Brno administruje veřejné zakázky prostřednictvím Odboru investičního MMB, popřípadě je může na základě příkazní smlouvy realizovat městská organizace Brněnské komunikace.

Právně nebo finančně náročnější zakázky pak město realizuje přes specializovaného administrátora veřejných zakázek.

### CO TECHNICKÝ DOZOR STAVEBNÍKA ZNAMENÁ A CO ZAJIŠŤUJE?

Technický dozor stavebníka (v praxi nazývaný také technický dozor investora – TDI) je podle § 152 odst. 4 SZ stavebník povinen zajistit u stavby financované z veřejného rozpočtu, kterou provádí stavební podnikatel jako zhotovitel.

Osoba, která vykonává technický dozor stavebníka, kontroluje průběh výstavby s ohledem na kvalitu a správnost prováděných prací a sleduje správnost vykazovaných prací ve vztahu k čerpání finančních prostředků.

Fyzickými osobami oprávněnými provádět technický dozor stavebníka jsou podle autorizačního zákona autorizovaný architekt, autorizovaný inženýr a autorizovaný technik/stavitel.

Od TDI je třeba odlišit autorský dozor (AD), který sleduje vedení stavby podle schválené projektové dokumentace a je u staveb financovaných z veřejného rozpočtu rovněž povinný.

Jedná se obvykle o projektanta stavby, který kontroluje dodržení podmínek projektu.

Tento projektant však nemusí být shodný s autorem stavby, jenž musí být rovněž přizván k vykonávání autorského dozoru.

Může se rovněž stát, že autor stavebního díla nabude autorství již prvním základním návrhem, který je dále rozpracováván v jednotlivých projekčních stupních jiným projektantem. V tomto případě, aby byla udržena kontinuita autorství a zohledněna autorská práva autora, je potřeba dohodnout autorský dozor již při zpracovávání jednotlivých stupňů projektové přípravy.

Pro úplnost je třeba uvést, že kromě těchto osob musí být na stavbě zajištěna také osoba koordinátora BOZP. Pro město Brno tuto odbornou funkci zajišťuje společnost Brněnské komunikace.

### VE KTERÉ FÁZI POSTUPŮ SE PROVÁDÍ VÝBĚR TDI?

Fáze výběru TDI není právními předpisy přesně stanovena, vyplývá spíše z povahy (logiky) věci. Výběr TDI tedy musí být realizován před zahájením stavby. V některých případech TDI spolupracuje na díle už před zadáním samotné zakázky, a to obvykle na kontrole projektové dokumentace stavby.

### JAK SE TECHNICKÝ DOZOR STAVEBNÍKA VYBÍRÁ?

V případě, že je investorem stavby městská část, vybírá městská část také TDI, a to v režimu zákona o zadávání veřejných zakázek (typologicky se jedná o službu, pokud půjde o zakázku malého rozsahu, realizuje se obvykle průzkumem trhu). Z povahy věci vyplývá, že by se nemělo jednat o subjekt totožný nebo spjatý se zhotovitelem stavby.

V případě, že je investorem statutární město Brno, vykonává pro město TDI na základě příkazní smlouvy společnost Brněnské komunikace (u vodohospodářských staveb Brněnské vodárny a kanalizace).

Rovněž v tomto případě platí, že fyzická osoba, která tento dozor v rámci podniku vykonává, je autorizovaným architektem, autorizovaným inženýrem nebo případně autorizovaným technikem / stavitelem.

### NA CO VŠECHNO TDI DOZÍRÁ?

Rozsah povinností TDI je upřesněn ve smlouvě. V obecné rovině však TDI obvykle dozoruje provádění stavby v souladu se smlouvou a s projektovou dokumentací, odsouhlasuje provedené práce, zejména dává souhlas k fakturaci provedených prací, kontroluje také kvalitu provádění díla a dodržení technologických předpisů. Z uvedeného je zřejmé, že osoba TDI je pro investora velmi důležitá.

# 10 · 7

## UŽÍVÁNÍ A ÚDRŽBA

Žádné nově realizované veřejné prostranství není bezúdržbové. Zejména první roky užívání vyžadují obvykle zvýšenou péči a údržbu, se kterou je nutné počítat. Občas je zapotřebí něco dotáhnout, vyspravit, doplnit či vyměnit. Lidé nový prostor testují.

Intenzivní a odbornou péči vyžaduje zeleň, nově vysazené stromy, trávniky a keře.

Při doplňování veřejného prostranství o mobiliář a jiné prvky nevyžadující povolení je nutné vždy zachovat jeho bezbariérovou prostupnost a přístupnost.

### I. Uvedení do užívání

- Oznámení stavebnímu úřadu nebo kolaudační souhlas. K tomu je vyžadována dokumentace skutečného provedení stavby a geometrický plán.
- MČ-OI / MMB-OI, TDI

### II. Uvedení do dlouhodobého majetku města Brna

→ MČ-OI / MMB-OI

### III. Zápis stavby do katastru nemovitostí

→ MMB-MO

### IV. Reklamacie díla v záruční době

- Na dobré a účinné podmínky reklamacie s efektivním procesem odstranění vad je třeba pamatovat již ve smlouvě (např. doložení výše pojištění zhotovitele proti škodám, stanovení zádržného na 3 roky po předání díla, stanovení lhůt k odstranění vad pod sankcí apod.).
  - Pokud není reklamacie a odstranění vad vhodně upraveno ve smlouvě, postupuje se při reklamaci podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, nejlépe ve spolupráci s právníkem úřadu.
- MČ-OI / MMB-OI

### V. Slavnostní otevření, provoz, správa, údržba

- Slavnostní otevření je první zatěžkávací zkouškou nového veřejného prostranství. První roky jeho užívání nesou zvýšené nároky na péči a údržbu.
- Péče o zeleň v prvních letech může být nasmlouvána v rámci povýsadbové péče se zhotovitelem.
- V případě, že nové veřejné prostranství obsahuje nestandardní součást vyžadující specifickou péči, je nutné stanovit plán údržby a seznámit s tímto plánem firmy, které údržbu provádějí, případně si dohodnout údržbu s jiným subjektem.
- Jakékoli následné úpravy a instalace na veřejném prostranství musí vždy vyhovovat požadavkům vyhlášky č. 398/2009 Sb., o bezbariérovém užívání staveb.

Stavba se v průběhu stavění často vyvíjí a mění. V mnoha případech je to zapříčiněno podceněním průzkumů a projektové přípravy, nedostatečnou koordinací jednotlivých profesí nebo opomenutím přizvat některé specialisty k procesu projektování. Často jsou změny vyvolány ještě před zahájením stavebních prací vlivem změny požadavků zadavatele. To souvisí zejména s dlouhou dobou přípravy a projednávání některých projektů, v jejímž průběhu některé součásti návrhu ztratí smysl nebo zastarají. Většina změn stavby vyvolá potřebu dodatečného navýšení nákladů.

Pokud jsou změny a odlišnosti nevýznamné, jsou zahrnuty v dokumentaci skutečného provedení stavby, která se ke kolaudaci rovněž předkládá.

Pokud jsou však změny významnější vzhledem k schválenému stavebnímu povolení, je potom potřebné je projednat ještě před samotnou kolaudací formou „Změny stavby před dokončením“. Tato „schvalovaná změna“ může mít různý rozsah, od zápisu do stavebního deníku až po překrytí celého původního stavebního povolení, doložená všemi vyjádřeními dotčených orgánů státní správy, správců sítí a dalších účastníků řízení.

**KDE A JAK SE PODÁVÁ ŽÁDOST O KOLAUDAČNÍ SOUHLAS?**

Žádost o kolaudační souhlas se podává u místně příslušného stavebního úřadu na předepsaném formuláři (Příloha č. 12 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření) a dokládá se zkouškami a měřeními, popř. stanovisky dotčených orgánů, které byly požadovány ve stavebním řízení a dokumentací skutečného provedení stavby.

**JAK DLOUHO TRVÁ KOLAUDAČNÍ PROCES?**

Stavební úřad do 15 dnů od obdržení žádosti vypíše termín závěrečné kontrolní prohlídky stavby, ke které případně přizve příslušné dotčené orgány. Závěrečná kontrolní prohlídka musí být vykonána do 45 dnů od doručení žádosti a do 15 dnů od jejího provedení je vydán kolaudační souhlas. Souhlas nabývá účinků dnem doručení stavebníkovi.

Pokud nejsou splněny podmínky pro vydání kolaudačního souhlasu, zejména jde-li o závady znemožňující užívání stavby, „překlápí“ stavební úřad postup na kolaudační řízení. V něm je možno mj. stanovit podmínky pro užívání stavby.

**EXISTUJE MOŽNOST UŽÍVAT STAVBU I PŘED VYDÁNÍM KOLAUDAČNÍHO SOUHLASU, POPŘ. ROZHODNUTÍ?**

Stavební úřad může na žádost stavebníka vydat časově omezené povolení k předčasnému užívání stavby před jejím úplným dokončením, pokud to nemá podstatný vliv na užitelnost stavby, neohrozí to bezpečnost a zdraví osob nebo zvířat anebo životní prostředí.



**SPRÁVCI**

Údržbu a úklid veřejných prostranství má na starosti mnoho subjektů (viz schéma kap. 1 · 1 · 3). Většinou jde o městské firmy, příspěvkové organizace a městské části nebo organizace jimi pověřené.

Městské části zajišťují úklid a údržbu chodníků, účelových a některých místních komunikací, údržbu mobiliáře a péči o zeleň, a to vlastními silami (např. technické služby MČ), nebo za pomoci externích dodavatelů (úklidové a zahradnické firmy). Zajišťují i péči a údržbu zeleně u komunikací, která dříve spadala pod BKOM. Nejčastěji přísluší správa veřejných prostranství do kompetence odboru životního prostředí dané městské části.

Veřejná zeleň města Brna spravuje vybrané parky celoměstského významu (Špilberk, Lužánky, Tyršův sad, Koliště, Denisovy sady a Studánka), stromořadí a aleje ve městě včetně výsadbových míst. V její gesci jsou také vodní prvky, kašny a fontány v městské památkové rezervaci (kašny na náměstí Svobody, Jakubském náměstí, Zelném trhu, Moravském náměstí, pítka na Kobližné a pod Petrovem, fontána před Janáčkovým divadlem) a také vodní prvky ve svěřených parcích.

Brněnské komunikace zajišťují běžnou stavební údržbu a zimní údržbu komunikací základního komunikačního systému města, silnic I., II. a III. tříd (tedy i komunikací ve vlastnictví JMK a ČR), zimní údržbu včetně čištění vozovek před zimou a po zimě a bloková čištění.

Tramvajové a trolejbusové tratě udržuje Dopravní podnik města Brna v součinnosti s Dopravními stavbami Brno.

Veřejné osvětlení, slavnostní osvětlení, kolektory, reklamu na stožárech VO a na výdeších kolektorů mají ve správě Technické sítě Brno.

Svoz komunálního a tříděného odpadu zajišťuje SAKO Brno. Svoz odpadkových košů zajišťují obvykle jednotlivé městské části smlouvou s externím dodavatelem. Mimo vlastní vyvážení košů a stanovení četnosti vyvážení bývá součástí smluv i úklid bezprostředního okolí koše.

Výrobu a distribuci tepla a správu teplovodů a horkovodů zajišťují Teplárny Brno.

Správu sítí technické infrastruktury mají na starosti vlastníci či správci těchto sítí.

Lesy města Brna zajišťují odbornou správu a rozvoj lesního majetku města Brna, péči o lesy a správu drobných vodních toků.

Správu, provoz a údržbu vodních toků a drobných vodních toků včetně koryt a břehů (Svratka, Svitava) a vodohospodářských objektů zajišťuje Povodí Moravy.

**ZPŮSOB ÚDRŽBY**

Intenzita údržby a péče je různá dle místa a jeho zatížení. Nejintenzivnější úklid a údržba městského veřejného prostranství probíhá v prostoru okolo hlavního nádraží (v ulici Nádražní a Benešova). Jde o nepřetržitý každodenní úklid a údržbu.

Na místech s velkým pohybem lidí je nutné raději počítat s nižší životností a častějším obnovováním jednotlivých prvků než používat tzv. „bezúdržbové“ prvky, které na dlouhou dobu spoluvytváří nevzhledná místa.

**Každý prvek veřejného prostranství vyžaduje údržbu, nic není bezúdržbové.**

Způsob údržby a péče může značně ovlivnit životnost výrobku, a proto musí být zohledněn už v návrhu. Typickým příkladem je strojní údržba komunikací, při které dochází k vymetání spárovacího materiálu z dlažeb se širokými spárami v centru města.

Na mnoho problémových míst z hlediska údržby je „zaděláno“ již v návrhu veřejného prostranství. Například holé a esteticky neřešené konstrukce dopravních staveb (stěny podchodů, opěrné a protihlukové stěny), ale i slepé fasády běžných domů přitahují sprejery. Nerespektování přirozené vlastnosti lidí zkracovat si cestu vede k sešlapaným trávníkům a neudržitelné zeleni. Mnoho stromů usychá v prvních letech po výsadbě z důvodu špatného návrhu výsadby a poddimenzování velikosti výsadbové jámy.

**Otázka údržby a péče se musí řešit již v návrhu projektu veřejného prostranství.**

Některé prvky použité na veřejných prostranstvích vyžadují zásadní změnu ve způsobu údržby a generují nové náklady, se kterými je nutné v budoucnu počítat. Zejména použití nových materiálů a nová či nestandardní řešení vyžadují úpravu plánů nebo koncepcí údržby. Typickými příklady jsou objekty HDV, u kterých je nutné najít shodu napříč městem a městskými firmami ohledně správy, provozu a pokrytí nákladů na údržbu a péči.

**HLÁŠENÍ ZÁVAD**

Hlášení závad veřejných prostranství v Brně je možné osobně, telefonicky či mailem u jednotlivých správců nebo na příslušné městské části (nejčastěji na odboru životního prostředí). Pro hlášení černých skládek a závad na veřejných prostranstvích je možné využít aplikaci Zlepšujeme Česko a ZmapujTo.cz. Přestože neexistuje jednotné místo k hlášení závad pro celé území města Brna, funguje k tomuto účelu několik dílčích webových aplikací.

Většinu závad (zeleň, mobiliář, vyvážení odpadkových košů a nepořádek, chodníky, hřiště, komunikace apod.) lze nahlásit na příslušné městské části. Některé z nich mají své webové aplikace, na kterých je možné závady hlásit.

Hlášení závad na komunikacích, dopravním značení a veřejném osvětlení je možné pomocí mobilní aplikace nebo webových stránek brnaciprobrno.cz nebo vylepsujibrno.cz, telefonicky či mailem u příslušných správců (BKOM, TSB).

Pro hlášení závad v příměstských lesích je možné použít webovou aplikaci <https://lesweb.brno.cz/hlaseni-zavad>, kterou spravují Lesy města Brna.

Pro hlášení závad v městských parcích, u stromořadí a vodních prvků ve správě Veřejné zeleně města Brna lze kontaktovat příslušného správce parku, stromořadí nebo vodního prvku.

Pro otázky spojené s odvozem komunálního a tříděného odpadu (např. přeplněné popelnice a nepořádek v jejich okolí) je možné využít webovou aplikaci SAKO Brno.

Mimořádné události a havárie lze hlásit i na telefonních číslech 112, 156 a 158.

# 10 · 8 DOPORUČENÍ

## DOPORUČENÝ PŘÍSTUP

- Sledovat připravované stavební akce (zejména dopravní stavby a stavby infrastruktury) a být v kontaktu se subjekty, které tyto akce připravují.
- Iniciovat dokumenty generující názor na budoucí podobu místa.
- U vlastních projektů i projektů jiných subjektů definovat co nejvíce požadavků už při tvorbě zadání přípravných studií. Každý stupeň projektové dokumentace má mít své podrobné zadání.
- Usilovat o komplexní přístup a zadání každé fáze projektové dokumentace.
- Sledovat připravované a probíhající dotace a využívat je.

## KONKRÉTNÍ DOPORUČENÍ

- Složitější stavební akce si vyžadují zodpovědné a stálé projektové vedení jedním subjektem a tah na branku. Pro tento úkol je vhodný projektový manager nebo koordinátor, pověřená osoba některého z odborů úřadu.
- Mít plán financování dlouhodobě připravovaných akcí i aktuálních témat, aby bylo možné reagovat na aktuální potřeby a výzvy.
- Zapojit veřejnost do přípravy zadání.
- Informovat veřejnost o hlavních krocích a aktuálním stavu projektu (např. webovou stránkou projektu).
- V předstihu řešit budoucí provoz a údržbu (způsob i financování).
- Pro významná místa využívat architektonických a urbanistických soutěží.
- Dbát na kvalitu pořizovaných průzkumů a podkladů.
- Dbát na kvalitu projektových dokumentací od studie po realizační dokumentaci.
- Ve výběrových řízeních na projekční činnost nastavit kritéria výběru směrem ke kvalitě.
- Navýšit finance na údržbu veřejných prostranství.