

Způsob určení výše honoráře za projektové práce

Výkony autorizovaných osob se v souladu se stavebním zákonem a podle českých profesních předpisů (a profesních zvyklostí a pravidel mezinárodně uznávaných) rozumí takové základní a zvláštní výkony, které vedou k naplnění záměru a účelu zakázky vymezeného příslušnou smlouvou a dokumentací zakázky a jejichž výsledkem je zejména vytvoření návrhu díla a jeho projednání. **Základními výkony** se rozumí takové výkony, bez nichž nelze vůbec dosáhnout záměru a účelu zakázky. **Zvláštními výkony** se rozumí takové výkony, jichž je třeba k uskutečnění zvláštních požadavků. Výkony autorizovaných osob směřující k naplnění záměru a účelu zakázky se člení do **výkonových fází**, které představují souhrn základních a zvláštních výkonů souvisejících spolu obsahově a časově a utvářejících relativně uzavřený celek činností.

Podrobný popis základních a zvláštních výkonů je vždy obsažen v popisu jednotlivých výkonových fází. Pro projektování staveb je těchto fází **obvykle devět**, a to

1. příprava zakázky,
 2. zhotovení návrhu stavby včetně jejího případného projednání s dotčenými správními orgány,
 3. zhotovení dokumentace k územnímu řízení a její projednání (spolu s obstaráním územního rozhodnutí),
 4. zhotovení dokumentace stavby pro vydání stavebního povolení a její projednání (spolu s obstaráním stavebního povolení),
 5. zhotovení projektové dokumentace pro provedení stavby,
 6. zhotovení podkladů pro výběr dodavatele stavby,
 7. spolupráce při zadání provedení stavby dodavateli,
 8. spolupráce při provádění stavby a výkon autorského technického dozoru,
 9. spolupráce po dokončení stavby, sestavení dokumentace skutečného provedení stavby a uvedení stavby do provozu a užívání;
- nad rámec výše uvedených základních výkonů mohou autorizované osoby obvykle poskytnout i soubor zvláštních výkonů – dodatečných speciálních služeb; jak je uvedeno příkladmo výše, obdobně jsou členěny profesní výkony i jinde ve světě.

Standardní součástí jednotlivých fází, pokud je jejich součástí veřejnoprávní projednání, pak vždy je nejen vypracování základních náležitostí a dokumentace stavby, přikládaných k návrhu na vydání rozhodnutí o umístění stavby na základě podkladů zpracovaných v předchozích fázích, nýbrž i z pověření klientova a v jeho zastoupení obstarání dokladů a stanovisek veřejnoprávních orgánů a organizací, potřebných pro vydání územního rozhodnutí, jakož i obstarání správního rozhodnutí podle příslušné fáze a shrnutí výsledků a zapracování podmínek rozhodnutí do navazujících projektových dokumentací stavby.

Těchto devět výkonových fází lze soustředit do čtyř velkých bloků (etap), které pro srovnání s mezinárodními dokumenty poslouží lépe, a to

1. etapa – **předprojektové přípravy** stavby (fáze 1. – 3.),
2. etapa – **projektové přípravy** stavby (fáze 4. – 5.),
3. etapa – **zadávací** (fáze 6. – 7.),
4. etapa – **prováděcí** (fáze 8. – 9.).

Způsob kalkulace honoráře se podle oborů různí, avšak má několik společných rysů. Především jsou výkony zařazovány do určitých kategorií a honorářových zón, v nichž se přihlíží k různému stupni obtížnosti zpracovávané dokumentace stavby. Součástí výpočtu bývají obvykle i celkové náklady pořízení díla, resp. náklady započitatelné, z nichž se honorář určuje procentuálním podílem. Každé výkonové fázi je potom přiřazeno procento podílu této fáze na

celkovém profesním výkonu, přičemž součet všech fází tvoří sto procent. Pro honorování zvláštních výkonů se obvykle užívá časový honorář.

Kategorie objektů slouží k rozlišení objektů podle nároků, které jsou kladeny na jejich navrhování, projektování a provádění, a jejich zařazení do **honorářových zón** slouží ke stanovení výše honorářů pro jednotlivé kategorie objektů. Pro určení výše honoráře jsou určující tzv. **započitatelné náklady**, které se stanovují buď odhadem, nebo podle rozpočtu. Rozumí se jimi náklady, od nichž se odvozuje příslušná procentuální sazba honoráře. Určí se odlišně podle toho, v jaké fázi má být honorář stanoven. Při jeho stanovení předem za celou stavbu, popřípadě objekt, je nutno vycházet zpravidla z odborného odhadu nákladů. Později je možno použít nákladů stanovených rozpočtem nebo nabídkou dodavatele, popřípadě zpětně nákladů skutečně vynaložených.

Základní honorář se stanovuje procentem ze započitatelných nákladů stavby, objektu nebo profesní dodávky v rozpětí honorářové zóny odpovídající příslušné kategorii stavby nebo objektu. Pro jeho určení slouží tabulky uvedené v jednotlivých kapitolách. Stavby nebo objekty se člení do pěti kategorií, a to podle nároků, které jsou kladeny na jejich navrhování, projektování a provádění. Speciální požadavky se hodnotí pomocí bodů. Pokud je u konkrétní stavby zařazení vycházející z popisu charakteru stavby rozdílné od zařazení podle součtu bodů, je rozhodující zařazení podle bodů. Výše celkového základního honoráře za provedení všech výkonových fází podle kapitoly se řídí podle výše započitatelných nákladů stavby nebo objektu a podle honorářové zóny, ke které stavba nebo objekt náleží, přičemž se používá honorářová tabulka pro určení celkového základního honoráře.

Procento ze započitatelných nákladů objektu, které určuje výši celkového základního honoráře pro jednotlivé honorářové zóny, je uvedeno v tabulce, v níž **řádky** vymezují a určují výši započitatelných nákladů v milionech korun a **sloupce** jednotlivé kategorie staveb a objektů vymezené intervalem procentuální sazby. Konkrétní honorář se poté stanovuje lineární interpolací. Tímto způsobem se stanovují celkové základní honoráře pro stavby nebo objekty, jejichž započitatelné náklady se pohybují v rozmezí od 500 000 Kč do 1 000 000 000 Kč. Celkové základní honoráře pro stavby nebo objekty se započitatelnými náklady pod 0,5 mil. Kč a nad 1000 mil. Kč se stanovují individuálně s přihlédnutím k hodnotám uvedeným v tabulce.

Výše honoráře mezi dolní a horní mezí těžce honorářové zóny se stanovuje s přihlédnutím ke zvláštním požadavkům klienta, například použití zvláštních materiálů a konstrukcí, nebo s přihlédnutím k výše uvedeným kritériím. Celkový základní honorář se dělí na jednotlivé výkonové fáze 1 až 9, přičemž na jednotlivé výkonové fáze připadá určitý procentuální podíl odpovídající významu této fáze pro celek díla; v jednotlivých případech lze s přihlédnutím ke specifickým poměrům stavby sjednat i mírně jiné rozložení procent (za procentem uvedeným v přehledu jsou vždy v závorce uvedena tatáž procenta podle současného honorářového dokumentu, který více přihlíží v rozdělení procent k mezinárodním dokumentům):

příprava zakázky	1 % (1 %),
zhotovení návrhu díla / studie stavby	10 % (13 %),
zhotovení dokumentace k územnímu řízení	9 % (15 %),
zhotovení projektu díla pro vydání stavebního povolení	19 % (22 %),
zhotovení projektové dokumentace pro provedení díla	22 % (28 %),
zhotovení podkladů pro výběr dodavatele díla	7 % (7 %),
spolupráce při zadání provedení díla dodavateli	1 % (1 %),
spolupráce při provádění díla a výkon autorského dozoru	28 % (11 %),
spolupráce po dokončení díla	1 % (2 %),

v případě přestavby se výše honoráře násobí koeficientem až 1,33.

V souladu s profesními pravidly se rozumí studii/návrhem stavby jedna z přípravných fází, během níž si z výchozích podkladů, podmínek a požadavků klientových a jejich porovnáním se skutečným i právním stavem v území formuje architekt autorskou představu o díle, jeho přípustnosti vzhledem k charakteru území a stávajícímu urbánnímu a architektonickému prostředí. Základní atributy řešení nabývá řešení ve fázi studie/návrhu stavby, během níž architekt ve velmi těsné součinnosti s klientem formuje velmi konkrétní podobu konečného díla, v základních koncepčních rysech již obvykle hotového. Návrh/studie stavby je předprojektová část dokumentace dokládající *koncepční* tvarové/hmotové, materiálové, technologické a technické, dispoziční a provozní *řešení stavby, objektu nebo zařízení, popřípadě jejich souboru*, jejímž smyslem a účelem je vzájemné ujasnění si záměrů a stavebního programu mezi klientem a architektem/inženýrem a ověření proveditelnosti stavebního programu ve zvoleném území. Podle potřeby, zejména stanoví-li tak zvláštní právní předpis (například zákon o státní památkové péči, zákon o ochraně přírody a krajiny), je součástí této výkonové fáze též předběžné projednání záměru s dotčenými orgány státní správy, popřípadě dalšími dotčenými subjekty.

V následujících fázích vstupuje do procesu řada vnějších vlivů, což je charakteristickým znakem právě této profese a požadavků na veřejnoprávní projednání, nicméně zapracování těchto vnějších vstupů do celku díla je i nadále výsostným projevem autorským, neboť se odehrává na základní osnově architektem dosud vymezené. Jedná se především o fázi **dokumentace k územnímu řízení**, obsahující projekt dokládající *základní* tvarové/hmotové, materiálové, technologické a technické, dispoziční a provozní *řešení stavby, objektu nebo zařízení, popřípadě jejich souboru* především z hlediska souladu s požadavky klienta a v souladu s územněplánovací dokumentací, popřípadě s územněplánovacími podklady a s předchozími rozhodnutími o území; projekt musí vyhovovat podmínkám ochrany zdravých životních podmínek, ochrany přírodních a krajinných složek životního prostředí, zejména ochrany přírody a krajiny, ochrany zemědělského půdního fondu, pozemků určených k plnění funkcí lesa, vod, ovzduší, podmínkám ochrany kulturního bohatství, zejména památek, a obecným technickým požadavkům na výstavbu a obecným technickým požadavkům zabezpečujícím užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, popřípadě speciálním předpisům stanovujícím základní technické podmínky dopravní, energetické, protipožární, bezpečnosti konstrukční, uživatelské a provozní, bezpečnosti práce a technických zařízení a podobně. Projekt se předkládá spolu s příslušnými vyjádřeními k návrhu na vydání územního rozhodnutí, resp. rozhodnutí o umístění stavby, stává se tudíž pro tyto účely dílem, na něž se vztahuje úřední licence, které si však i nadále zachovává v celém rozsahu povahu díla autorského. Jak z uvedeného plyne, je standardní součástí této fáze veřejnoprávní projednání dokumentace, které je ukončeno vydáním příslušného správního rozhodnutí, jehož obstaráním je obvykle pověřen architekt, který je (jakožto autor) nejdůkladněji seznámen s jeho obsahem a případnými úskalími.

V navazujících fázích projektové přípravy stavby dospívá dokumentace stavby do značné hloubky, a to až ke konečným parametrům řešení budoucí stavby; jedná se o etapu projektová příprava stavby, a to o fázi dokumentace ke stavebnímu řízení, a konečně o fázi dokumentace pro provedení stavby. Zejména poslední dokumentace bývá zhusta považována za pouhý technický rozpis dokončeného autorského díla; tak tomu ovšem pravidelně není. Dokumentace pro stavební povolení obsahuje rovněž projekt, tentokrát však dokládající *podrobné* tvarové/hmotové, materiálové, technologické a technické, dispoziční a provozní *řešení stavby, objektu nebo zařízení, popřípadě jejich souboru*, a to v souladu s požadavky klienta a v souladu s podmínkami územního rozhodnutí, s požadavky týkajícími se veřejných zájmů, především splnění obecných technických požadavků na výstavbu a obecných technických požadavků zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, a speciálních právních předpisů, popřípadě norem stanovujících podrobné technické podmínky dopravní, energetické, protipožární, bezpečnosti konstrukční, hygienické,

uživatelské a provozní, bezpečnosti práce a technických zařízení a zvláštních předpisů zajišťujících komplexnost a plynulost výstavby, včasné vybudování technického, občanského nebo jiného vybavení potřebného k řádnému užívání; projekt se předkládá spolu s dalšími podklady k žádosti o vydání stavebního povolení, na něž se rovněž vztahuje úřední licence. Dokumentace pro provedení stavby-objektu obsahuje projekt jednoznačně určující závazné požadavky tvarové/hmotové, materiálové, technologické a technické, dispoziční a provozní *na jakost, množství a charakteristické vlastnosti stavebního díla a instalovaných zařízení a na konečné provedení stavby, objektu nebo zařízení, popřípadě jejich souboru*; dokumentace pro provedení stavby je propracováním předchozích fází dokumentace do té úrovně, aby odborně způsobilému dodavateli stavby umožnila stavbu, objekt nebo zařízení provést. Může ve specifických případech sloužit i jako dokumentace pro vyhledání zhotovitele stavby, objektu nebo zařízení. Nenahrazuje realizační (výrobní a dílenskou) dokumentaci stavby. V obou uvedených fázích je zřejmé, že autor svoje autorské dílo modifikuje, zpřesňuje a v tomto smyslu též mění a doplňuje, stále však na základní osnově jím položené. V čase mezi studií a projektovou dokumentací pro provedení stavby tak mohou být zpřesňovány užité materiály, jejich barevnost, struktura; mohou být zpřesňovány dispozičně-provozní náležitosti, uživatelský a technický standard, a to s přímým, a často velmi podstatným dopadem na estetickou kvalitu návrhu. Celý proces postupuje – pochopitelně – směrem od koncepčních otázek k detailu, avšak právě detail a způsob jeho řešení dělá z autora skutečného mistra a ze stavby skutečné mistrovské dílo autorské. Součástí fáze zpracování dokumentace ke stavebnímu povolení je rovněž veřejnoprávní projednání, ukončené vydáním příslušného správního rozhodnutí. V případě navazující fáze dokumentace pro provedení stavby je projednávání podmíněno buď požadavkem speciálního právního předpisu (zákon o státní památkové péči, o ochraně přírody a krajiny), nebo podmínkami vydanými ve výroku správního rozhodnutí (stavebního povolení).

V následující fázi vyhotovení dokumentace pro výběr dodavatele (zhotovitele) stavby, která je zpracována na základě dokumentace pro provedení stavby, je upravena do rozpočtové struktury pro účely posouzení jednotně zpracované skladby a průkazně doložené výše cenové nabídky jednotlivých uchazečů o dodávku stavby, ověření odborné způsobilosti uchazečů provést řádně a včas dodávku stavby a porovnání dalších smluvních podmínek, za kterých bude dodávka stavby provedena dle instrukcí klienta, už veřejnoprávní projednání podmínkou není. To však nevylučuje vydání některých souvisejících správních rozhodnutí (například ve speciálním stavebním řízení vodoprávním, silničním a podobně), jejichž obstaráním může být rovněž pověřen architekt. Na zadání zakázky dodavatelské firmě navazuje fáze autorského (estetického a technického) dozoru, jímž se rozumí dohled architekta jakožto autora nad souladem kvalitativních parametrů projektu (tvarových/hmotových, materiálových, technických a technologických, dispozičních a provozních) s prováděnou stavbou, objektem nebo zařízením, popřípadě supervize nad souladem realizační (výrobní nebo dílenské) dokumentace vypracovávané dodavatelem stavby s projektem. Autorský dozor je vykonáván na základě smlouvy mezi klientem (objednatelem) a zhotovitelem (autorem) osobou, která příslušnou dokumentaci autorsky zpracovala, popřípadě osobou autorem pověřenou. Na významných, technicky a architektonicky složitých a rozsáhlých stavbách je obvykle autorský dozor trvalý, na ostatních stavbách občasný – v každém z těchto případů však platí, že pouze autoru přísluší provádět do dokumentace změny, neboť i v této fázi mohou být zpřesněny, nebo dokonce změněny parametry stavby přímo dopadající na její autorskou kvalitu (změny povrchů, materiálů, barevnosti a mnohé další). Nejpodstatněji vyniká tato souvislost při obnovení staveb již existujících, při nichž je pravidelně nutno reagovat na konkrétní nálezovou situaci in situ, často s podmínkou projednání s dotčenými správními orgány (památková péče).

Celý proces se uzavírá uvedením stavby do provozu a užívání s případným provedením posledních úprav a změn, jsou-li z hlediska veřejnoprávního přípustné, nebo dokonce vyžado-

vané (kolaudace), přičemž i v této fázi přichází v úvahu jako součást standardních výkonů veřejnoprávní projednávání.

Jiří Plos
sekretář České komory architektů