

Spolek pro obnovu venkova Moravskoslezského kraje

17.4.2014

**Územní plán > očekávaný obsah a vztah k
ceně díla**



ing.arch.Jaroslav Haluza



Hynaisova 3,
Ostrava - Mariánské Hory
☎ 596 621 003



obsah územního plánu

- Zákon č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších změn
- Zákon č.500/2004 správní řád ve znění pozdějších změn
- Vyhl. 500/2006 Sb.o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších změn
- Vyhl. 501/2006 Sb.o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších změn



hráči ovlivňující zrod územního plánu

- zadavatel (obec, město)
 - má smlouvu s projektantem
 - ustanoví „určeného zastupitele“, který se bude společně s pořizovatelem podílet na pořízení územního plánu
 - informuje a zapojí do procesu občany
 - vydává územní plán formou OOP
- pořizovatel (zpravidla příslušná obec s rozšířenou působností, např. městský úřad, oddělení územního plánování, případně osoba splňující kvalifikační požadavky, tzv. létající pořizovatel)
 - řídí celý proces z hlediska zákonného postupu a termínů, vyhodnocuje průběh projednání, zpracovává dílčí dokumenty o projednání
- projektant (odborná firma nebo osoba, která má oprávnění = autorizaci České komory architektů zpracovat územní plán)
 - zpracuje dokumentaci, účastní se pracovních jednání i oficiálních projednání
 - je zodpovědný za odbornou správnost územního plánu



Územní plán > očekávaný obsah a vztah k ceně díla

- činnost projektanta sestává z jednotlivých etap zpracování územního plánu, která jsou dohodnutá v SOD a musí reflektovat platné právní předpisy a logická očekávání zadavatele mající oporu v předmětu díla a procesu jeho zpracování
- pokud se všechny fáze jasně nespecifikují v SOD a neocení, dochází k nedorozuměním a tlaku na provádění změn v SOD>tzv. vícepráce
- výběrová řízení zpravidla organizuje obcí pověřená najatá firma, která bohužel mnohdy nic moc neví o územním plánování a nerozumí tomu. Sestaví výzvu včetně návrhu SOD, které popírají předchozí uvedené zásady. Po projektantovi se chce pouze doplnit ceny a někdy lhůty dodání (=dál do toho nemá co „kecat“). To staví projektanta do role, že to buď přijme a bude doufat , že to následně uhádá a vymůže si zvýšení ceny, nebo do takovéto akce nepůjde



Úkoly územního plánování a vztah k ceně díla

- zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
- stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,
- prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,
- stanovovat požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny,
- stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,
- stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),
- vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,
- stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,
- prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,
- určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,
- vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak



Územní plán > očekávaný obsah a vztah k ceně díla

Projektant :

- by měl sledovat a ctít legislativní předpisy
- ovlivňuje návrhem disponováním vlastnictví (zhodnocení i znehodnocení)
- vypracovává významný nástroj pro řízení výstavby na území obce (stavební úřad plní v území požadavky ÚP)
- výsledná práce může být předmětem sporů, přezkumů a soudů
- ???????



Územní plán > očekávaný obsah a vztah k ceně díla

vysoutěžená cena díla
v Kč

= 95-125Kč/hod !!!

potřebné výkony k
naplnění požadavku
legislativy na obsah
ÚP (v hod)



Výběr projektanta

- zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů, účinné od 1. ledna 2014

Příklad způsobů výběru:

- výzva několika zájemcům
- urbanistická soutěž o návrh územního plánu a navazující veřejná zakázka na služby zadaná formou jednacního řízení bez uveřejnění
- veřejná obchodní soutěž - výběrové řízení, kde je kritériem „ekonomická výhodnost“
- ~~veřejná obchodní soutěž - výběrové řízení s jediným kritériem - cenou~~



Soutěž o návrh

- METODICKÝ POKYN PRO VÝBĚR ZHOTOVITELE ÚZEMNÍHO PLÁNU S UPLATNĚNÍM SOUTĚŽE O NÁVRH A NAVAZUJÍCÍHO JEDNACÍHO ŘÍZENÍ BEZ UVEŘEJNĚNÍ - ČKA
- http://www.cka.cc/oficialni_informace/Pracovni-skupiny/ps-pro-uzemni-planovani-urbanismus-a-krajinu/metodicky-pokyn-pro-vyber-zhotovitele-uzemniho-planu
- Pracovní text ČKA, který je určen zejména pořizovatelům územně plánovací dokumentace - úřadům územního plánování a obcím.
- Příloha 1. - Schéma výběru
- Příloha 2. - Vzor soutěžních podmínek architektonické/urbanistické soutěže o návrh
- Příloha 3. - Vzorová výzva k jednání v jednacím řízení bez uveřejnění
- Příloha 4. - Orientační tabulka pracnosti a minimálních cen územních plánů



Výběrové řízení, kde je kritériem „ekonomická výhodnost“

převzato z prezentace Ing. Evy Fialové Odbor územního plánování MMR

Součástí dokumentace k zakázce, o niž se soutěží, je definování přesných požadavků:

- kvalifikace – jasné hodnocení – splnil/nesplnil
 - základní - bezúhonnost, nedoplatky
 - profesní - autorizace + prokázání dosavadních prací obdobného charakteru
 - ekonomická, finanční – například pro doložení stability obrát za minulý rok nebo za po sobě jdoucí 3 roky, pojištění, dluhy vůči veřejným zadavatelům, insolvence
 - technická – referenční projekty, složení týmu, vybavení

Ekonomická výhodnost nabídky je dána nejen cenou, ale i **kvalitou** díla.

Hodnotí se:

- komplexnost, úplnost,
- metoda postupu,
- typové úlohy pro prokázání schopnosti nalézt řešení daného problému (nutná jasná pravidla pro hodnocení, zapojení odborníků do hodnocení),
- termíny plnění.



Minimální „bezpečná“ cena

Nebezpečí mimořádně nízkých cen v důsledku neuplatnění jiných kritérií hodnocení než minimální ceny v soutěžích

Vazba ceny na kvalitu ÚP ????

ČKA provedla podrobný rozklad nákladů na zpracování ÚP s výčtem dílčích činností týmu i dalších typů nákladů (pro několik velikostních kategorií měst a obcí)

Minimální bezpečná cena musí tyto náklady zahrnovat.

Je žádoucí si umět stanovit, co je již podezřelá nízká cena (tzv. nebezpečná cena), ověřovat si u soutěžícího co za tuto cenu obec obdrží a jestli v tom nejsou skryté budoucí vícepráce, nebo neúplně dokončené dílo. Uchazeč s podezřele nízkou cenou by měl umět doložit a odůvodnit extrémně nízkou výrobnost (mnohem nižší než v místě obvyklou)



Územní plán > očekávaný obsah a vztah k ceně díla

- pokud bude kritériem pro výběr projektanta pouze nejnižší cena, pak vyhrává ten, kdo cenu „srazí“ co nejnižše. Je otázkou jestli splní vše co se od něj očekává v perfektní kvalitě a jestli to časem nepoloží jeho firmu, protože ty ceny jsou pod udržitelnými náklady. Je otázkou jestli se bude projektant podrobně zabývat tím, co již bylo uvedeno (činnosti provázející všechny fáze zpracování ÚP)
- je pravděpodobné, že se omezí pouze na zkreslení přání zastupitelů a občanů jako prosté skládačky co se do území vleze, aniž by „narazil“ . Konceptci, její projednání, varianty , apod. prostě nebude prožívat. Bohužel ten, kdo bude chtít jít do hloubky , nabídne rozbory, variantní hledání toho nejlepšího co by obec potřebovala , tak ten, pokud si to promítne do ceny = se stane pouhým křovím v každém výběrovém řízení
- východisko = změna systému výběru zpracovatele, kontrola výsledného produktu, kontrola souladu produktu s legislativou.

děkují za pozornost

