**Příloha č. 3 ZD**

**Požadavky příkazce na rozsah služeb**

**Akce:** **Výkon činnosti správce stavby „Stavební úpravy v domě s pečovatelskou službou, Ústecká č.p. 2855, Česká Lípa“**

**(dále jen Požadavky příkazce)**

# Předmět díla

Příkazník se zavazuje jménem příkazce a za odměnu vykonávat a obstarávat pro příkazce činnost správce stavby po dobu realizace stavby „Stavební úpravy v domě s pečovatelskou službou, Ústecká č.p. 2855, Česká Lípa“ (dále jen stavba) a následně do doby ukončení záruční doby stavby, a to v rozsahu vyplývajícím ze smlouvy a z obecně závazných předpisů.

Činnost správce stavby a osob týmu správce stavby je uvedena v této příloze č. 1.

# Obecné požadavky

Služby správce stavby musí být vykonávány v souladu s příkazní smlouvou (dále jen smlouva) a se smlouvou o dílo na zhotovení stavby „Stavební úpravy v domě s pečovatelskou službou, Ústecká č.p. 2855, Česká Lípa“ (dále jen smlouva o dílo), v souladu se všemi obecně závaznými předpisy a technickými normami upravujícími řádné poskytování Služeb, včetně obecně závazných předpisů BOZP.

Rozsah služeb je stanoven v této příloze č. 1, přičemž příkazce zdůrazňuje, že se jedná o výčet minimálního standardu, který je správce stavby povinen poskytovat. Jedná se tedy pouze o demonstrativní výčet, přičemž je na správci stavby, aby identifikoval další relevantní činnosti nezbytné k řádnému a včasnému plnění smlouvy.

Tam, kde tato příloha č. 1 hovoří o týmu správce stavby, rozumí se tím příkazník ve smyslu smlouvy.

Na stavbě může být kromě generálního dodavatele (GD) i přímý dodavatel příkazce nebo provozovatele objektu (např. interiéru, AV techniky), dále není vyloučeno, že si v průběhu realizace stavby vyhradí další přímé dodavatele vybavení. Z těchto důvodů se v dokumentu píše obecně o dodavateli, čímž jsou myšleni přímí dodavatelé příkazce.

# Specifikace kontrolních činností týmu správce stavby

Kontrolními činnostmi uvedenými níže, jakožto činnostmi, jimiž je povinen tým správce stavby, není dotčena odpovědnost příslušných osob (odpovědných za odborné zpracování technického zadání, odborného vedení stavby, odpovědných za bezpečnost prací apod.).

Tým Správce stavby je povinen zejména:

1. postupovat ve shodě se zadávací dokumentací této veřejné zakázky, smlouvou a smlouvou   
   o dílo;
2. kontrolovat, prověřovat, dozorovat operace související s přípravou staveniště, tj. pořídit fotodokumentaci stavu staveniště, přilehlého okolí a příjezdových komunikací v době jejich předání dodavateli;
3. zajistit formální předání staveniště dodavateli stavby;
4. kontrolovat, prověřovat a dozorovat kvalitu přípravy a realizace dodávek pro výstavbu   
   u jednotlivých dodavatelů a jejich vybavení doklady o jakosti v souladu s příslušnými předpisy, s doporučenými standardy (normami) a v souladu s ujednáními v příslušných smlouvách o dílo;
5. kontrolovat, prověřovat a dozorovat kvalitu přípravy a realizace prací na staveništi (stavebních či montážních) a souvisejících služeb a jejich doložení doklady o jakosti, v souladu s příslušnými předpisy, s doporučenými standardy (normami) a v souladu s ujednáními v příslušných smlouvách o dílo, se speciální pozorností k částem stavby, které budou později zakryty, ještě před jejich zakrytím;
6. kontrolovat a prověřovat, zda zkoušky na staveništi (zejména zkoušky jakosti materiálů, individuálních vyzkoušení, komplexního vyzkoušení, v průběhu garančních zkoušek) jsou prováděny v souladu s příslušnými předpisy, doporučenými standardy (normami) a ustanoveními dle příslušných smluv;
7. zajistit, aby dodavatelé vždy provedli o provedení zkoušky zápis či protokol;
8. kontrolovat a prověřovat respektování ustanovení stavebního zákona, jeho prováděcích předpisů a dalších souvisejících předpisů (např. zákona o památkové péči, zákona o ochraně veřejného zdraví apod.), včetně závěrů ze správních řízení (vydaných závazných stanovisek apod.) a závěrů z provedených kontrol (např. státním stavebním dohledem), včetně také aktivní účasti na příslušných řízeních a jednáních;
9. kontrolovat a prověřovat dodržování požárních předpisů, kontrolovat dodržování systému řízení jakosti a řízení z hlediska ochrany životního prostředí ze strany jednotlivých dodavatelů, kontrolovat provoz na staveništi včetně kvality skladování ve vyhrazených prostorách;
10. kontrolovat a prověřovat provoz na staveništi, včetně kvality skladování ve vyhrazených prostorách;
11. kontrolovat a prověřovat řádné, úplné a průběžné vedení stavebních a montážních deníků. Kontrolovat a potvrzovat zápisy, vyjadřovat se k zápisům v nich provedeným a zapisovat další stanoviska jménem příkazce (stavebníka), v rozsahu pověření a souvisejících smluv;
12. dohlížet na dodržování vydaných stavebních povolení a dalších závěrů správních řízení (vydaných závazných stanovisek dotčených orgánů státní správy a správců inženýrských sítí) – dále jen DOSS), včetně závěrů z provedených kontrol, příslušných technických podmínek (norem) a požadavků právních předpisů a aktivně se účastnit příslušných řízení a jednání;
13. kontrolovat a dozorovat shodu a pravdivost všech potvrzení, pojištění, záruk a odškodnění apod., za které jsou dodavatelé odpovědni dle podmínek dle příslušné smlouvy o dílo mezi příkazcem a daným dodavatelem;
14. provádět technický dozor stavebníka;
15. zjišťovat, dozorovat a potvrzovat provedení stavebních prací a jejich hodnotu v souladu se smlouvami o dílo mezi příkazcem a danými dodavateli a potvrzovat zjišťovací protokoly a soupisy provedených prací;
16. upozorňovat příkazce na zjištěné nedostatky v provádění stavby a iniciovat nápravu, kontrolovat a dozorovat odstranění nedostatků v souladu se smlouvou;
17. řešit změny, které se mohou projevit jako nezbytné nebo vhodné v průběhu realizace stavby a žádat od dodavatelů přijmutí opatření pro zkvalitnění nebo akceleraci stavebních prací;
18. zajišťovat sledování průběhu výstavby a dokumentovat průběh výstavby kvalitní fotodokumentací předávanou průběžně příkazci v elektronické formě;
19. kontrolovat, zda jsou učiněna potřebná opatření u archeologických nálezů i nálezů, které mohou být předmětem památkové péče, podle příslušných právních předpisů;
20. kontrolovat a prověřovat plnění smluvních závazků vztahujících se k provozování stavby, přejímání a kontrola úplnosti a správnosti související dokumentace a dokladů (např. dokumentace skutečného provedení stavby, geodetická dokumentace či provozní dokumentace);
21. dle plánu kontrolních prohlídek stavby zpracovávat a podávat na příslušný stavební úřad oznámení ke kontrolním prohlídkám stavby;
22. spolupracovat s příkazcem v záruční době stavby při řešení reklamačních vad stavby;
23. v posledním měsíci záruční doby stavby zajistit ve spolupráci s dodavatelem stavby provedení závěrečné prohlídky stavby za účelem zjištění případných záručních vad díla před uplynutím záruční doby.

# Specifikace činností jednotlivých členů týmu Správce stavby

* 1. **Správce stavby – koordinátor týmu Správce stavby**

**A. Obecné povinnosti:**

1. uděluje nezbytné pokyny dodavatelům v rámci uzavřených smluv o dílo příkazce na zhotovení stavby;
2. odpovídá za činnost týmu správce stavby při potvrzování (např. vyúčtování, zkoušek, převzetí, vzorků, splnění smlouvy);
3. zajišťuje kontrolu zpracování projektové dokumentace skutečného provedení stavby;
4. v případě potřeby se podílí na interpretaci dokumentů tvořících zadávací dokumentaci stavby a smluv o dílo s dodavateli;
5. vznáší požadavky na návrhy dodavatelů na změny díla;
6. odpovídá za činnost týmu správce stavby v oblasti více/méněprací – zejména za mediaci za účelem předcházení sporů, případně odborné posuzování a určování více/méněprací;
7. odpovídá za dozor v oblasti kvality (kontrolu) a případné odmítnutí dílčího plnění či zajištění nápravy rozporů se smlouvou o dílo;
8. koordinuje a provádí dohled nad souladem průběhu plnění dodavatelů se smlouvou a smlouvami o dílo příkazce s jednotlivými dodavateli;
9. odpovídá za činnosti týmu správce stavby v oblasti nákladového dozoru – včetně oceňování změn a vyčíslení více/méně prací;
10. odpovídá za dozor nad rychlosti a postupem prací dodavatelů;
11. připravuje smluvní korespondenci a odpovídá za komunikaci s dodavateli.

**B. Další povinnosti:**

1. seznámí se s projektovými dokumentacemi, územními rozhodnutími, stavebními povoleními, s vyjádřeními účastníků řízení a DOSS;
2. seznámí se s obsahem smluv mezi příkazcem a dodavateli stavby;
3. odpovídá za řádný provoz a údržbu vybavení používaných v souvislosti s činností svého týmu;
4. odpovídá za kontrolu řádného uskladnění materiálů na stavbě a pořádku na staveništích;
5. sleduje vývoj a postup realizace stavby, jakož i kvalitu prováděných prací;
6. odpovídá za provádění kontroly dodavatelů stavby při provádění prací;
7. projednává, dozoruje a připomínkuje plány kvality, kontroly a zkoušek dodavatelů;
8. kontroluje a připomínkuje podrobné harmonogramy a pracovní postupy dodavatelů;
9. kontroluje časový průběh provádění staveb, dodržování termínů stanovených ve smlouvách o dílo s dodavateli stavby, případně časového a finančního harmonogramu prováděných prací. V případě ohrožení dodržení termínů neprodleně vyzývá dodavatele k nápravě a vyrozumí příkazce;
10. identifikuje rizika z hlediska kvality a dodržení doby pro dokončení a informuje o nich neprodleně příkazce a na kontrolních dnech;
11. odpovídá za výkon technického dozoru stavebníka v průběhu realizace staveb;
12. dozoruje řádný průběh finančního plnění na základě finančního harmonogramu a případně aktualizuje finanční harmonogram při zpoždění dodavatele;
13. zajišťuje kontrolu oznamovací povinnosti v oblasti archeologie vůči Archeologickému ústavu AV ČR;
14. svolává a řídí mimořádné porady členů svého týmu;
15. účastní se jednání příkazce (jakožto investora) a porad organizovaných jednotlivými dodavateli;
16. vyhotovuje zápisy z jednání, která řídil;
17. účastní se kontrolních dnů a mimořádných porad na staveništích;
18. iniciuje, organizuje a řídí pravidelné kontrolní dny na staveništích v intervalu daném smlouvou o dílo s dodavatelem (eventuálně podle potřeby nepravidelné kontrolní dny);
19. iniciuje, organizuje a řídí mimořádné kontrolní dny na staveništích s přizváním kontrolních orgánů, umožní zástupcům kontrolních orgánů věcnou kontrolu, vyhotovuje potřebné zápisy;
20. upozorňuje dodavatele stavby na zjištěné nedostatky v prováděných pracích a dodávkách, požaduje zjednání nápravy;
21. neprodleně informuje Příkazce o všech závažných okolnostech, které se vyskytly v průběhu realizace staveb a dodávek;
22. odpovídá za řádný průběh změnového řízení, pověřování a posuzování změny z hlediska věcného i cenového, ve spolupráci s příkazcem, spolupracuje při schvalování změnových listů zpracovaných dodavateli staveb;
23. odpovídá za vedení evidence změn, v členění dle jednotlivých ucelených částí stavby;
24. odpovídá za kontrolu veškerých podkladů (dokladů, dokumentací, vyjádření DOSS apod.) pro kolaudaci stavby a účastní se kolaudačního řízení;
25. kontroluje a dozoruje naplnění požadavků vyplývajících z kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí a případné odstranění kolaudačních závad;
26. odpovídá za kontrolu a převzetí všech dokladů geodetického zaměření a jejich předání příkazci;
27. kontroluje a dozoruje odstraňování vad a nedodělků zjištěných při předání a převzetí stavby;
28. kontroluje likvidaci zařízení staveniště, jeho vyčištění a převzetí;
29. kontroluje uvedení okolních pozemků a staveb do původního stavu, provede řádnou fotodokumentaci;
30. kontroluje provedení re-pasportizace u dotčených objektů, které byly výstavbou přímo dotčeny;
31. v záruční době stavby eviduje ve spolupráci s příkazcem reklamační vady stavby, provádí hlášení těchto vad dodavateli, posuzuje uznatelnost záruční vady s ohledem na záruční podmínky stavby, posuzuje návrh dodavatele na technické řešení opravy záruční vady a kontroluje provedení záruční opravy;
32. v posledním měsíci záruční doby stavby zajistí ve spolupráci s dodavatelem stavby provedení závěrečné prohlídky stavby za účelem zjištění případných záručních vad díla před uplynutím záruční doby.
    1. **Rozpočtář / Cenový manažer:**
33. vykonává činnosti cenového poradce při realizaci výstavby;
34. provádí revize předložených návrhů ocenění změn a více/méně prací;
35. spolupracuje při aktualizaci harmonogramu provádění stavby v průběhu realizace stavby;
36. dle pokynů správce stavby projednává změnová řízení se dodavateli a příkazcem;
37. systematicky prověřuje a sleduje všechna časová a finanční rizika projektu;
38. vytváří pravidla pro evidenci/vedení průběžných záznamů, reportů a více/méně prací;
39. kontroluje soulad předložených vzorků a projektové dokumentace pro provedení stavby s ohledem na nastavený standard použitých materiálů a výrobků, schvaluje materiálové záměny při zachování nejlepšího poměru cena/výkon a dodržení minimálních nákladů životního cyklu stavby (LCC) odpovídajících běžným moderním budovám občanské vybavenosti;
40. identifikuje, dokumentuje dodatečné požadavky dodavatelů a příkazce (změnová řízení);
41. v průběhu realizace projektu přezkoumává oznámení a návrhy více/méně prací dodavatelů. Zároveň se podílí na identifikaci a uplatňování nároků příkazce v souladu se smlouvou o dílo;
42. projednává změny stavby s jednotlivými dodavateli, autorským dozorem a příkazcem;
43. spoluúčastní se nastavení standardů použitých materiálů a výrobků s ohledem na efektivní provozování budovy;
44. eviduje průběh čerpání finančních prostředků stavby;
45. připravuje a kontroluje účetní doklady v průběhu realizace stavby (vystavování, kontrola, evidence a archivace vyúčtování, faktur a dalších dokladů);
46. na žádost příkazce zpracovává odborné posouzení reálných odbytových cen ve formě samostatného posudku;
47. spolupracuje s příkazcem na rozčleňování nákladů stavby v rámci zařazení stavby do majetku příkazce;
48. v případě získání dotace, spolupracuje s příkazcem na rozčleňování nákladů stavby na způsobilé a nezpůsobilé výdaje projektu.
    1. **Technický dozor stavebníka:**
49. vykonává trvalý technický dozor stavebníka na staveništi s přítomností na staveništi v nezbytném rozsahu, minimálně však 3x v týdnu;
50. seznámí se s kompletní dokumentací pro realizaci stavby;
51. seznámí se se všemi vydanými správními rozhodnutími, které se vztahují k jemu přiděleným stavbám;
52. seznámí se s obsahem smluv o dílo s dodavateli, zejména s jeho povinnostmi, s podmínkami pro provádění stavby ve smlouvách o dílo obsažených atd.;
53. poskytuje součinnost při zajištění všech nezbytných průzkumů nutných pro předání staveniště a následně pro řádné provádění a dokončení stavby;
54. kontroluje při projednání a zajištění případného zvláštního užívání komunikací a veřejných ploch, vč. kontroly dodavatele při zajištění dopravního značení k dopravním omezením, jejich údržba a přemisťování a následné odstranění;
55. zajišťuje formální úkony při předání a převzetí staveniště dodavateli, před zahájením stavby včetně provedení protokolárního zápisu;
56. pravidelně provádí kontrolu souladu stavby s projektovou dokumentací schválenou v rámci stavebního řízení, s právními předpisy a vydanými rozhodnutími;
57. pravidelně provádí kontrolu souladu prováděné stavby s vyhláškou 146/2024 Sb. O požadavcích na výstavbu a vyhláškou 398/2009 O obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb vč. ustanovení ČSN 73 4001 dle platnosti daných předpisů; kontrolu souladu prováděné stavby s dohodnutými technickými normami a s přijatými smluvními závazky – kontroluje dodavatele při realizaci stavby – zejména zajištění a provedení všech nutných zkoušek dle příslušných technických norem vztahujících se k prováděné stavbě, včetně pořízení protokolů;
58. kontroluje všechny práce a dodávky na stavbě, a to zejména s důrazem na práce, které budou v dalším postupu prací zakryty nebo znepřístupněny;
59. kontroluje ve spolupráci s autorským dozorem dodavatelem zpracovanou výrobní dokumentaci jednotlivých částí stavby;
60. kontroluje dodavatelem zpracované a předložené technologické postupy pro jednotlivé stavební a montážní práce;
61. kontroluje dodržování dodavatelem zpracovaných technologických postupů při realizaci stavby;
62. kontroluje dodržování technologických předpisů při realizaci stavby;
63. eviduje a kontroluje jakékoliv neshody v rámci oblasti svého působení a odsouhlasuje postupy pro jejich odstranění;
64. sleduje a dohlíží na vedení stavebních deníků;
65. kontroluje dodavatele při zajištění odvozu a uložení vybouraných hmot a stavební suti na skládku v souladu s ustanoveními zákona 541/2020 Sb., o odpadech v platném znění a smlouvou od dílo s dodavatelem. Rovněž kontroluje povinnost dodavatele danou smlouvou o dílo na likvidaci daného procenta odpadu zpětným využitím nebo likvidací na recyklační skládce;
66. kontroluje podklady pro fakturování v průběhu výstavby v souladu s finančním harmonogramem specifikovaným ve smlouvě o dílo uzavřené mezi příkazcem a dodavatelem;
67. spolupůsobí při oceňování změn;
68. spolupracuje při technickém řešení veškerých sporů vzniklých v průběhu stavby;
69. kontroluje dodržování plánu kontrolních prohlídek;
70. poskytuje součinnost při předání a převzetí provedené stavby – kontrola podkladů pro předání a převzetí stavby,
71. sestavuje soupis nedokončených prací a vad včetně stanovení způsobu a termínu a jejich odstraňování;
72. poskytuje součinnost dodavatelům a příkazci při zajištění všech nezbytných zkoušek, atestů a revizí podle předpisů platných v době provádění a předání stavby, kterými bude prokázáno dosažení předepsané kvality a předepsaných technických parametrů stavby včetně pořízení protokolů.
    1. **Technik prostředí staveb – specializace technická zařízení budov (TZB):**
73. kontroluje stavbu dle smlouvy o dílo v oblasti TZB;
74. kontroluje dodržování veškerých norem a technických předpisů v oblasti TZB při montáži TZB do stavby, kontroluje a provádí oponenturu záznamů dodavatelů ve stavebních a montážních denících;
75. je přítomen všem revizím, prohlídkám a zkouškám TZB;
76. referuje o zjištěných nedostatcích, dělá záznamy do stavebních deníků;
77. kontroluje, je-li práce prováděna v souladu s projektovou dokumentací stavby;
78. aktivně se podílí na průběhu předání a převzetí dokončených částí TZB v souladu se smlouvou o dílo;
79. podílí se na projednávání a kontrole dokumentace pro provádění stavby dodavateli v oblasti své působnosti;
80. připomínkuje návrhy dodavatelů na případné změny, jež věcně a funkčně spadají do jeho působnosti;
81. eviduje a kontroluje neshody v rámci oblasti svého působení a odsouhlasuje postupy pro jejich odstranění;
82. účastní se všech montážních zkoušek, individuálních zkoušek TZB a komplexních zkoušek jednotlivých částí stavby.
    1. **Technik prostředí staveb – specializace elektrotechnická zařízení (EZ):**
83. kontroluje stavbu dle smlouvy o dílo v oblasti EZ;
84. kontroluje dodržování veškerých norem a technických předpisů v oblasti EZ a měření a regulace;
85. kontroluje a provádí oponenturu záznamů dodavatelů ve stavebních a montážních denících;
86. je přítomen všem revizím, prohlídkám a zkouškám EZ;
87. referuje o zjištěných nedostatcích, dělá záznamy do stavebních deníků;
88. kontroluje, je-li práce prováděna v souladu s projektovou dokumentací stavby;
89. kontroluje dodržování veškerých norem a technických předpisů v oblasti EZ při realizaci technologické části stavby;
90. provádí dohled nad průběhem elektromontáží;
91. účastní se všech montážních zkoušek, individuálních zkoušek EZ a komplexních zkoušek jednotlivých částí stavby.
    1. **Koordinátor BOZP:**
92. na základě předané projektové dokumentace stavby zpracuje plánu BOZP pro realizaci stavby;
93. zajišťuje oznámení inspektorátu bezpečnosti práce zahájení prací na staveništi dle platných právních předpisů;
94. vykonává činnosti koordinátora BOZP na staveništi a je na staveništi fyzicky přítomen minimálně v 1 dni v průběhu kalendářního týdne;
95. provádí aktualizaci plánu BOZP v souvislosti s doplňováním dodavatelů a jejich poddodavatelů, se změnami organizace výstavby, použitých technologií a pracovních postupů, harmonogramu stavebních prací;
96. koordinuje spolupráci dodavatelů nebo osob jimi pověřených při přijímání opatření k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci se zřetelem na povahu stavby a na všeobecné zásady prevence rizik a činnosti prováděné na staveništi současně případně v těsné návaznosti, s cílem chránit zdraví osob, zabraňovat pracovním úrazům a předcházet vzniku nemocí z povolání;
97. vyjadřuje se k jednotlivým technologickým, pracovním postupům jednotlivých dodavatelů z hlediska naplnění požadavků na zajištění BOZP při prováděný daných prací;
98. spolupracuje při stanovení času potřebného k bezpečnému provádění jednotlivých prací;
99. upozorňuje dodavatele na nedostatky v uplatňování požadavků na bezpečnost a ochranu zdraví při práci zjištěné na pracovišti převzatém dodavatelem stavby a vyžaduje bez zbytečného odkladu zjednání nápravy, oznamuje příkazci případy podle předchozího bodu, nebyla-li přijata opatření ke zjednání nápravy;
100. provádí záznamy/protokoly o zjištěných nedostatcích v oblasti BOZP na staveništi, na něž prokazatelně upozornil dodavatele, a to vč. fotodokumentace, a dále zapisuje údaje o tom, zda a jakým způsobem byly tyto nedostatky odstraněny;
101. kontroluje zabezpečení obvodu staveniště, včetně vstupu a vjezdu na staveniště s cílem zamezit vstup nepovolaným fyzickým osobám;
102. bez zbytečného prodlení informuje dodavatele stavby o bezpečnostních a zdravotních rizicích, která vznikla na staveništi během postupu prací;
103. dává podněty a doporučuje technická řešení nebo opatření k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci pro stanovení pracovních a technologických postupů;
104. účastní se kontrolní prohlídky stavby vykonávané státním stavebním dohledem;
105. navrhuje termíny kontrolních dnů k dodržování plánu BOZP za účasti dodavatelů a organizuje jejich konání, provádí zápis;
106. sleduje, zda dodavatelé dodržují Plán BOZP a projednává s nimi opatření a termíny k nápravě zjištěných nedostatků;
107. provádí dohled nad sklady dodavatelů s výskytem nebezpečných látek a jejich bezpečným uskladněním;
108. účastní se kontrolních dnů stavby stanovených příkazcem, případně správcem stavby. Do zápisů z kontrolních dnů uvádí zjištění, nedostatky příp. návrhy opatření v souvislosti s dodržováním bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na staveništi;
109. minimálně jedenkrát měsíčně vypracuje a předá příkazci písemnou zprávu o dodržování bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na staveništi;
110. po ukončení realizace stavby zpracuje závěrečnou zprávu koordinátora BOZP z průběhu realizace stavby a návrh na zajištění BOZP stavby.