

Štandardy  
služieb  
architekta  
a postupy  
stanovenia  
honoráru

Slovenská komora architektov sa podľa § 27 ods. 1 písm. b) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch v znení neskorších predpisov uzniesla na tomto vnútornom predpise:

# Obsah

---

## Úvod

### 1. časť Štandardy služieb architekta

1.1 .....	Architekt a klient	5
1.2 .....	Služby architekta	9
1.3 .....	Fázy služieb architekta	14
1.4 .....	Základné služby architekta	17
1.5 .....	Ďalšie služby architekta	18
1.6 .....	Manažment digitálnych dát	19

### 2. časť Postupy stanovenia honoráru

2.1 .....	Odmena za služby architekta	20
2.2 .....	Metódy stanovenia honoráru	23
2.3 .....	Referenčný honorár architekta	26

### Prílohy

A .....	Katalóg základných služieb architekta	
B .....	Katalóg ďalších služieb architekta	
C .....	Referenčný honorár architekta pre vzorové rozsahy služieb	

# Úvod

---

*„Architektúra je súčasťou chodu dejín“*

– Daniel Libeskind, architekt

Slovenská komora architektov vydáva tento manuál ako metodiku na určenie rozsahu služieb a stanovenie odmeny pri príprave zmluvnej dohody medzi klientom a architektom v architektonickej praxi a v procese verejného obstarávania služieb poskytovaných architektmi<sup>3)</sup>.

Tvorba architektonických diel a kvalitná príprava projektov predpokladá dobrú spoluprácu a vzájomnú koordináciu klienta s architektom, založenú na pochopení charakteru práce, úloh a zodpovedností architekta. Manuál definuje všeobecné štandardy služieb, ktoré architekti poskytujú. Jeho zámerom je prispieť k vytváraniu vhodných podmienok na zmluvnú dohodu a dlhodobú úspešnú spoluprácu medzi klientom a architektom. Profesionálnou povinnosťou architekta je odborné poskytovanie služieb a dôsledné riešenie dohodnutých úloh v súlade so štandardmi.

Manuál v prvej časti poskytuje prehľad typických úloh a postupov architekta pri príprave a realizácii projektov. Definuje rozsah základných služieb architektov a ďalších služieb nad ich rámec, ktoré sú dohodnuté individuálne. V druhej časti manuálu sú uvedené informácie, ktoré sú využiteľné pri stanovení a dohodnutí odmeny za poskytované služby.

# 1 Štandardy služieb architekta

*„Najväčším nebezpečenstvom pre architektúru je riešiť problémy oddelene. Ak život rozčleníme na izolované problémy, strácame možnosť tvoriť dobrú architektúru.“*

– Alvar Aalto, architekt

## 1.1 Architekt a klient

**Architekt** je kvalifikovaný profesionál pre navrhovanie stavieb, plánovanie sídiel a krajiny. Je zmluvným partnerom klienta, objednávateľa služieb architekta.

Architekt poskytuje architektonické a inžinierske služby a súvisiace technické poradenstvo kompetentne, s využitím svojej tvorivosti, invencie a odborných vedomostí. Je tvorcom hodnôt, hľadá a overuje nové, originálne a inovatívne riešenia, ktoré sú vyjadrením vízie klienta, spoločenských potrieb a záujmov. Je najmä tvorcom architektonického diela, dodávateľom a koordinátorom projektovej dokumentácie, spracovateľom jej častí a zároveň spolupôsobí pri správnej realizácii projektu. Zohľadňuje pri tom mnohé aspekty tvorby životného prostredia v oblastiach estetických, funkčných, technických, spoločenských, kultúrnych, ekonomických a environmentálnych rozmerov architektúry, urbanizmu, územného plánovania a krajinnej architektúry. Architekt je taktiež koordinátorom tímu špecialistov, inžinierov a konzultantov spolupracujúcich na príprave a realizácii projektov.

Okrem poskytovania architektonických a inžinierskych služieb je architekt spôsobilý pre odbornú a riadiacu činnosť v štátnej správe a komunálnej samospráve.

Výsledky práce architekta vo forme návrhov stavieb, verejných priestorov, urbanistických súborov, pamiatkovej obnovy a diel krajinnej architektúry majú významný vplyv na zdravie, životy a majetok občanov a na prírodné a kultúrne prostredie. Pre zabezpečenie verejnej kontroly a v záujme celkovej ochrany spoločnosti je preto aj na Slovensku profesia architekta regulovaná. Poskytovanie ucelených služieb je vyhradené architektom s autorizáciou – autorizovaným architektom a autorizovaným krajinným architektom zapísaným v zozname autorizovaných architektov a autorizovaných krajinných architektov vedenom Slovenskou komorou architektov [ďalej len „**architekt**“]\*<sup>1</sup>

Vykonávanie regulovaného povolania architekt a krajinný architekt je vysokokvalifikovanou, nezávislou, tvorivou autorskou činnosťou, poskytovanou vo vlastnom mene a na vlastnú zodpovednosť. Je podmienené absolvovaním vysokoškolského architektonického vzdelania a odbornej praxe podľa zákona<sup>1</sup>. Architekt musí tiež uzatvoriť zmluvu o poistení zodpovednosti za škodu, ktorá by mohla vzniknúť v súvislosti s výkonom jeho činnosti a činnosti jeho zamestnancov.

Základné povinnosti architektov pri vykonávaní povolania sú bližšie vymedzené v zákone o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch<sup>1</sup> a v etickom poriadku Slovenskej komory architektov<sup>2</sup>.

**Klient** je iniciátorom projektu a objednávateľom služieb poskytovaných architektom. Oslovuje architekta na spoluprácu v oblasti architektúry, pamiatkovej obnovy, krajinnej architektúry alebo územného plánovania. Klientmi architekta sú súkromné osoby, firmy, inštitúcie a verejní klienti –

organizácie hospodáriace s verejnými prostriedkami, obce, vyššie územné celky a štátne orgány. V procese spolupráce s architektom klient vystupuje priamo, reprezentovaný zamestnancami, resp. oddelením pre prípravu a vedenie projektov alebo tiež zastúpený špecialistami na projektový manažment. V procese povoľovania a realizácie stavieb je klient stavebníkom.

Klient oslovuje architekta na spoluprácu priamym zadaním na základe referencií alebo skúseností z predchádzajúcej spolupráce. Môže tiež zadať spracovanie konceptov a návrhov viacerým architektom alebo variantných riešení jednému architektonickému tímu.

Typickým postupom výberu architekta klientom je architektonická, urbanistická, krajinárska súťaž alebo ich kombinácia [súťaž návrhov v procese verejného obstarávania<sup>3) 11)</sup>]. Na ich podporu vydala Slovenská komora architektov **súťažný poriadok**<sup>4)</sup> a **manuál súťaží návrhov**<sup>5)</sup>. Súťaž umožňuje výber architekta formou voľby najlepšieho riešenia z viacerých návrhov korektne a transparentne.

Pre úspešnú spoluprácu a partnerstvo medzi klientom a architektom je dôležité budovať atmosféru vzájomnej dôvery a prejavov ústretovosti. Ako podklad pre spoluprácu a zmluvnú dohodu klient poskytuje architektovi všetky potrebné informácie o svojom zámere, o projektovom pozemku, resp. území a o plánovaných nákladoch. Recipročne je potrebné, aby klient v dostatočnej miere porozumel návrhom architekta, prínosom a úskaliam jednotlivých riešení, priebežne ich pripomienkoval a odsúhlasoval. Štandardnou praxou je opakovaná spolupráca klienta s architektom.

---

*\*) Rozsah služieb architekta stanovuje zákon č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch v znení neskorších predpisov [ďalej len „Zákon“].*

Podľa § 4 Zákona je architekt oprávnený na:

- a) *prípravnej predprojektovej činnosti, najmä na vypracúvanie stavebných zámerov verejných prác, investičných zámerov, architektonických a urbanistických štúdií, územnoplánovacích prieskumov a rozborov,*
- b) *vykonávanie komplexnej projektovej činnosti, najmä na vypracúvanie architektonických návrhov a dokumentácie umiestňovania stavieb a ich zmien, projektovej dokumentácie stavieb a ich zmien, vrátane ich interiérov a exteriérov, ako aj rekonštrukcií a modernizácií budov a obnovy stavebných pamiatok,*
- c) *spracovanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie,*
- d) *vykonávanie projektového manažmentu, najmä na riadenie projektu a koordináciu čiastkových projektov vypracovaných inžiniermi, krajinármi a inými špecialistami, na výkon odborného autorského dohľadu nad uskutočňovaním stavieb podľa schválenej projektovej dokumentácie a na vykonávanie stavebného dozoru,*
- e) *grafické spracovanie a modelovanie architektonického diela vrátane vypracovania špecifikácií a technickej dokumentácie,*
- f) *poskytovanie súvisiacich technických služieb, najmä na poskytovanie architektonického poradenstva investorom a vlastníkom nehnuteľností, na zastupovanie investora pri príprave a uskutočňovaní stavieb,*
- g) *vyhotovovanie odborných posudkov, odhadov a dobrozdaní.*

Podľa § 4a Zákona je krajinný architekt oprávnený na:

- a) *vykonávanie predprojektovej činnosti, najmä na spracúvanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacích prieskumov a rozborov, na spracúvanie podkladov, prieskumov a rozborov na architektonické štúdie a urbanistické štúdie a na spracúvanie krajinoekologických plánov,*
- b) *spoluprácu na tvorbe územnoplánovacej dokumentácie v rámci tvorby krajiny a sídelnej zelene v obci,*
- c) *vykonávanie komplexnej projektovej činnosti, najmä na vypracúvanie návrhov a projektovej dokumentácie diel záhradnej a krajinnej architektúry a projektovej dokumentácie obnovy a úpravy pamiatok záhradného umenia v pamiatkovej zóne a v jej ochrannom pásme a na navrhovanie rekonštrukcie historických parkov, záhrad, špeciálnych plôch zelene a verejných priestorov,*
- d) *navrhovanie začlenenia stavieb do prostredia s cieľom minimalizovať negatívne dopady stavieb na urbánne prostredie a navrhovanie tvorby obrazu sídla a krajiny,*
- e) *výkon odborného autorského dohľadu nad uskutočňovaním diel záhradnej a krajinnej architektúry podľa dokumentácie územného rozhodnutia a podľa schválenej projektovej dokumentácie,*
- f) *poskytovanie súvisiacich služieb, najmä na poskytovanie odborného poradenstva investorom a vlastníkom pozemkov, na zastupovanie investora pri príprave a uskutočňovaní diel záhradnej a krajinnej architektúry,*
- g) *grafické spracúvanie a modelovanie diel krajinnej a záhradnej architektúry vrátane vypracovania špecifikácií a technickej dokumentácie,*
- h) *vyhotovovanie odborných posudkov, odhadov a dobrozdaní týkajúcich sa diel záhradnej a krajinnej architektúry.*



## 1.2 Služby architekta

Architekti sú oprávnení na vykonávanie regulovaného povolania architekt a krajinný architekt<sup>11)</sup> a na poskytovanie architektonických a inžinierskych služieb a súvisiaceho technického poradenstva<sup>12)</sup> v medziach určených prijatými profesijnými štandardmi, právnymi predpismi a technickými normami [ďalej len „**služby architekta**“].

Odborné služby architekta sú nenahraditeľné v procese komplexnej prípravy a realizácie projektov. Architekt dbá o viaceré aspekty projektového procesu a navrhuje riešenia, ktoré sú pridanou hodnotou pre klientov. Štandardnou metódou práce architekta je celostný pohľad na projekt, presadzovanie rovnováhy celku a jeho častí. Od počiatkových fáz spolupráce s architektom je zároveň dôležité vnímať, že niektoré čiastkové procesy sú mimo sféry vplyvu architekta. K takýmto patria najmä rozsah a kvalita východiskových podkladov, vyjadrenia a rozhodnutia dotknutých osôb a inštitúcií, výsledky prieskumov a posudkov, kvalita dodaných materiálov a vykonanej práce na stavbe alebo aj vplyv počasia na postup výstavby.

Služby architekta sú poskytované priebežne počas celej prípravy a realizácie projektov. Sú obvykle dodávané po ucelených častiach, ktoré sú samostatne použiteľné pre klienta alebo na účely konaní podľa stavebného zákona<sup>8)</sup> a zákona o ochrane prírody a krajiny<sup>13)</sup>. Typickým príkladom ucelených služieb architekta je vypracovanie štúdií, projektových dokumentácií a územnoplánovacích dokumentácií. Všetky textové a grafické podklady pripravené architektom [plány, skice, výkresy, zobrazenia, správy a špecifikácie] v tlačenej aj digitálnej podobe sú formami dodania služby. Architekt tiež poskytuje poradenstvo, vykonáva odborný a autorský dohľad, zabezpečuje a koordinuje spoluprácu ostatných inžinierov a konzultantov.

Služby architekta sa z pohľadu ustálenej praxe profesijných štandardov členia na:

- Základné služby architekta
- Ďalšie služby architekta

Rozsah služieb architekta je predmetom vzájomnej dohody medzi klientom a architektom. Dohodnutý rozsah služieb a podmienky spolupráce pre poskytované služby sa obvykle zakotvia v zmluve. Zárukou úspešného poskytnutia služieb architekta je jasná a stručná zmluva založená na jednotnom výklade pojmov.

**Projekt** je jednotlivý, ucelený, časovo a nákladovo vymedzený proces, pozostávajúci zo súboru riadených aktivít, realizovaný so zámerom dosiahnutia špecifických cieľov pri využití plánovaných zdrojov<sup>7)</sup>. Typickým príkladom projektu je proces návrhu, prípravy a realizácie stavby alebo postup vypracovania a obstarávania územnoplánovacej dokumentácie podľa zámerov a zadania klienta.

**Architektonické dielo** je jedinečný výsledok architektonickej tvorby. Je predmetom autorského práva podľa autorského zákona<sup>6)</sup>. Architektonické dielo je v zmysle zákona najvšeobecnejšie vyjadrenie tvorivej architektonickej myšlienky autora, najmä grafické a priestorové zobrazenie architektonického riešenia stavby alebo urbanistického usporiadania územia, stavba, ako aj dielo záhradnej, interiérovej a scénickej architektúry a dielo architektonického dizajnu. Spôsob a podmienky použitia architektonického diela sa dohodnú v licenčnej zmluve.

**Zadanie** je písomný záznam požiadaviek klienta na zamýšľaný projekt. Predstavuje základný dokument pre dohodu o spolupráci s architektom. Klient v ňom vyjadruje požiadavky, ktoré musia byť zohľadnené a splnené v návrhu architekta. Úlohou architekta je zadanie analyzovať

a v prípade potreby navrhnuť a presadiť jeho vylepšenia v záujme klienta.

**Koncept** je predbežný návrh riešenia vypracovaný podľa zadania. Je prvou etapou návrhového procesu prípravy projektu, ktorá obvykle obsahuje variantné riešenie. Vo fáze konceptu sa uskutočňujú architektonické, urbanistické, krajinárske a ideové súťaže.

**Návrh** je pokračovaním prípravy projektu architektom, rozpracovaním klientom zvoleného konceptu. Predstavuje kľúčovú etapu riešenia projektu architektom. Je podkladom pre vypracovanie projektovej dokumentácie a pre spracovanie analýz, posudkov a hodnotení. Návrh je typickým vyjadrením architektonického diela.

**Štúdia** [napr. architektonická štúdia, urbanistická štúdia, krajinárska štúdia, štúdia interiéru] je štandardnou formou prezentácie variantných riešení a výsledného návrhu riešenia projektu architektom, obvykle v textovej, grafickej a priestorovej podobe. Štúdia dáva klientovi predstavu o architektonickej koncepcii, základných parametroch a kapacitných ukazovateľoch projektu. Slúži tiež ako podklad na rozhodovanie a na predbežné rokovania o projekte. Vypracovanie štúdií podľa konkrétneho zadania môže klient zadať viacerým architektom.

**Projektová dokumentácia** je ucelený súbor dokumentov, ktoré textovo opisujú a graficky znázorňujú stavbu alebo zmenu využívania pozemkov. Projektová dokumentácia je potrebná ako podklad na umiestňovanie, povoľovanie, uskutočňovanie, kolaudovanie a odstraňovanie stavieb a na povoľovanie užívania pozemkov v konaniach podľa stavebného zákona<sup>8)</sup>. Vypracovanie projektovej dokumentácie je vyhradené projektantom - architektom a stavebným inžinierom.

**Územnoplánovacie podklady** – urbanistická štúdia, územný generel, územná prognóza a územnotechnické podklady sú podkladom pre spracovanie územného plánu. Obsahujú textovú časť a grafickú časť a majú smerný charakter.

**Územnoplánovacia dokumentácia** je komplexne riešená koncepcia rozvoja územia. Zosúladuje záujmy a činnosti ovplyvňujúce územný rozvoj, životné prostredie a ekologickú stabilitu a ustanovuje regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia. Územnoplánovacia dokumentácia sa spracúva pre stupeň celoštátny, regionálny, pre obce a časti obce<sup>8)</sup>. Má záväznú a smernú časť a dôvodovú správu, ktoré sú spracované v textovej a grafickej forme. Územnoplánovacia dokumentácia je záväzným podkladom pre návrh rozvoja územia a pre povoľovanie stavieb.

**Stavba** je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa delia na pozemné stavby a inžinierske stavby<sup>8)</sup> [na budovy a inžinierske stavby podľa štatistickej klasifikácie stavieb<sup>7)</sup>].

**Celkové projektové náklady** sú klientom odhadované a plánované náklady na celú prípravu a realizáciu projektu.

**Rozpočet stavby** [rozpočtové náklady stavby] je súpis finančne ohodnotených položiek zodpovedajúcich stavbe v rozsahu stavebných a montážnych prác, dodávok materiálu a technologických zariadení potrebných na realizáciu stavby. Účelom rozpočtu stavby je stanovenie odhadu celkových nákladov stavby na podklade projektovej dokumentácie.

**Stavebník** je vlastník pozemku alebo vlastník stavby, alebo iný obstarávateľ stavby odo dňa začatia povoľovacieho konania, resp. ohlásenia, až do dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

**Architekt** je kvalifikovaný profesionál poskytujúci architektonické a inžinierske služby v regulovanom povolaní architekt a krajinný architekt<sup>1)</sup>. Architekti a krajinní architekti zapísaní v zozname autorizovaných architektov a autorizovaných krajinných architektov vedenom Slovenskou komorou architektov poskytujú pre klientov odborné služby najmä v oblasti návrhov stavieb a ich súborov, územnoplánovacej dokumentácie, diel krajinnej architektúry a verejných priestorov. Na poskytovanie služieb v širokom rozsahu úloh a zadaní architekti vytvárajú tímy – ateliéry a tiež obchodné spoločnosti podľa príslušného zákona<sup>1)</sup>. Architekti sa môžu špecializovať na poskytovanie vybraných odborných služieb, napríklad pre obnovu pamiatok, územné plánovanie, návrhy interiérov. Pri navrhovaní riešení architekti spolupracujú s tímami špecialistov – inžinierov a konzultantov.

**Stavebný inžinier** je špecialista poskytujúci inžinierske služby odbornej prípravy stavebných projektov a inžinierskych stavieb a súvisiace technické poradenstvo v príslušných inžinierskych oblastiach. Poskytovanie vybraných inžinierskych služieb a vykonávanie regulovaného povolania stavebný inžinier je podľa zákona vyhradené stavebným inžinierom s autorizáciou zapísaným v zozname autorizovaných stavebných inžinierov vedenom Slovenskou komorou stavebných inžinierov [ďalej len „inžinier“] <sup>1)</sup>.

**Projektant** je architekt alebo inžinier poskytujúci architektonické alebo inžinierske služby v rozsahu svojho oprávnenia<sup>8)</sup>. Projektantovi je vyhradené vypracovanie projektovej dokumentácie na účely umiestnenia stavby, zmeny využitia pozemkov, povolenia stavby, uskutočňovania stavby a odstránenia stavby.

**Generálny projektant** je projektant, spravidla architekt, ktorý uzavrel so stavebníkom zmluvu na dodanie architektonických a inžinierskych služieb pre projekt. Generálny projektant zabezpečuje a koordinuje vypracovanie projektovej

dokumentácie a dodanie služieb ostatnými projektantmi pre klienta. Uskutočňuje tiež ďalšie súvisiace manažérske činnosti pri príprave a realizácii projektov. Generálnym projektantom môže byť aj právnická osoba s oprávnením podľa príslušného zákona<sup>1)</sup>

**Konzultant** je špecialista poskytujúci hĺbkové znalosti pri riešení konkrétnych úloh v rozmanitých odborných oblastiach prípravy a realizácie projektov. Architekt oslovuje konzultantov na spoluprácu na čiastkových úlohách, zabezpečuje a koordinuje ich činnosť.

Ďalšie vymedzenie pojmov je súčasťou platných právnych predpisov, najmä zákona o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon)<sup>8)</sup> a jeho vykonávacích vyhlášok<sup>10)</sup>.

## 1.3 Fázy služieb architekta

Služby architekta sa typicky poskytujú ako časovo a vecne nadväzujúce súbory odborných činností [ďalej len „**fáza**“]. Fázy sú osvedčeným postupom architekta pri príprave projektov. Pre úspešnú prípravu a realizáciu projektov je dôležitá postupná spolupráca klienta s architektom v rozsahu jednotlivých fáz tak, aby bola zachovaná autorská a obsahová kontinuita služieb.

Typické fázy **služieb architekta v rámci prípravy architektonických a krajinárskych projektov** sú:

- a ..... Iniciácia**
- b ..... Koncept**
- c ..... Návrh**
- d ..... Povoľovacia dokumentácia**
- e ..... Realizačná dokumentácia**

**f ..... Realizácia**

**g ..... Porealizačné služby**

- a)** Fáza **iniciácie** predstavuje súbor služieb architekta dodávaných v procese zabezpečenia a vypracovania projektových podkladov a spoluprácu architekta na vypracovaní zadania v rozsahu požiadaviek klienta.
- b)** Fáza **konceptu** je tvorená činnosťami architekta spojenými s prípravou a vypracovaním ideového riešenia projektu podľa zadania a s procesom výberu výsledného konceptu z variantných riešení pre vypracovanie návrhu.
- c)** Fáza **návrhu** obsahuje postupy architekta, ktoré vedú k vytvoreniu návrhu riešenia projektu na podklade odsúhlaseného konceptu. Vo fáze návrhu architekt overuje riešenia s tímom špecialistov a konzultantov. Obvyklou formou prezentácie návrhu je vypracovanie štúdie v rozsahu požiadaviek zadania a profesijných štandardov.
- d)** Fáza **povoľovacej dokumentácie** obsahuje sled činností potrebných pre vypracovanie projektovej a ostatnej dokumentácie a dodanie ďalších služieb architekta potrebných pre prerokovanie, umiestnenie a povolenie projektu v medziach zákona.
- e)** Fáza **realizačnej dokumentácie** obsahuje sled činností potrebných pre vypracovanie projektovej a ostatnej dokumentácie a dodanie ďalších služieb architekta potrebných na realizáciu projektu v súlade so stanoviskami a rozhodnutiami príslušných inštitúcií. Vypracovanie samostatnej dokumentácie na výber zhotoviteľa projektu a spolupráca architekta v procese výberu je dohodnutá individuálne v rámci ďalších služieb.

**f)** Fáza **realizácie** obsahuje spoluprácu architekta, najmä služby odborného a autorského dohľadu architekta, počas realizácie projektu až do jeho dokončenia, resp. odovzdania do užívania.

**g)** Fáza **porealizačných služieb** obsahuje služby architekta poskytované počas užívania a údržby stavieb a exteriérov až po koniec ich životného cyklu.

Vypracovanie dokumentácie ochrany prírody a krajiny, dokumentácie pre posudzovanie vplyvov na životné prostredie a ďalšie súvisiace činnosti a procesy sú realizované samostatne podľa príslušných právnych predpisov.

**Služby architekta v procese územného plánovania** sa poskytujú ako ucelené koordinované súbory odborných činností spracovateľa v typickom členení na nasledovné fázy:

**a** ..... **Územnoplánovacie podklady**

**b** ..... **Prieskumy a rozbor**

**c** ..... **Koncept územnoplánovacej dokumentácie**

**d** ..... **Návrh územnoplánovacej dokumentácie**

**a)** Fáza **územnoplánovacích podkladov** predstavuje proces prípravy a vypracovania urbanistických štúdií, územných generelov, územných prognóz a územnotechnických podkladov pre zadanie a vypracovanie územnoplánovacej dokumentácie.

**b)** Fáza **prieskumov a rozborov** obsahuje služby architekta pri vyhľadání, zabezpečení, spracovaní a vyhodnotení aktuálnych podkladov a poznatkov o stave územia potrebných pre vypracovanie územnoplánovacej dokumentácie.

**c)** Fáza **konceptu územnoplánovacej dokumentácie** je tvorená činnosťami potrebnými pre vypracovanie ide-



ového riešenia územnoplánovacej dokumentácie vo variantoch. Koncept vypracovaný na základe zadania je rozhodujúcim podkladom pre prípravu návrhu.

**d) Fáza návrhu územnoplánovacej dokumentácie** obsahuje sled činností potrebných pre vypracovanie návrhu územnoplánovacej dokumentácie a dodanie ďalších služieb architekta pre jej prerokovanie a schválenie v postupe obstarávania podľa zákona<sup>8)</sup>.

Pre zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie sa použijú primerane fázy a postupy územného plánovania. Obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie a ďalšie súvisiace činnosti a procesy sú samostatnými postupmi podľa príslušných právnych predpisov.

Bližšia špecifikácia základných a ďalších služieb architekta poskytovaných v priebehu jednotlivých fáz je uvedená v prílohách manuálu.

## 1.4 Základné služby architekta

**Základné služby architekta** predstavujú obvyklé odborné činnosti pri riešení štandardných úloh prípravy a realizácie projektov v oblasti architektúry, územného plánovania a krajinnej architektúry. Sú vyjadrením profesijných štandardov a ďalších osvedčených postupov práce architekta. Základné služby architekta sú primárnym obsahom zmluvnej dohody medzi klientom a architektom. Obvyklá odmena za tieto služby zodpovedá referenčnému honoráru architekta podľa tohto manuálu.

Súčasťou základných služieb architekta pri príprave architektonických a krajinárskych projektov je vypracovanie

stupňov projektovej dokumentácie v obsahu a rozsahu podľa stavebného zákona a nadväzujúcich právnych predpisov.

Príklady charakteristického rozsahu základných služieb architekta pre typické zadania sú uvedené v prílohe **A – Katalóg základných služieb architekta.**

## 1.5 Ďalšie služby architekta

Poradenstvo, rozmanité koordinačné a manažérske činnosti súvisiace s prípravou a realizáciou projektov a tiež riešenie špecifických úloh z oblasti architektúry, krajinskej architektúry, územného plánovania a projektového manažmentu sú **ďalšími službami architekta.** Ak nie je dohodnuté inak, odmena za ďalšie služby je účtovaná na podklade skutočne realizovaných dodávok vrátane ich zabezpečenia.

Príklady ďalších služieb architekta sú uvedené v prílohe **B – Katalóg ďalších služieb architekta.**

Pre niektoré zadania môže byť uzatvorená zmluva o postupnom dodaní kompletného rozsahu architektonických a inžinierskych služieb architektom [ďalej len „**kompletné služby**“]. Zmluva na dodávku kompletných služieb pre dosiahnutie vopred dohodnutého stupňa realizácie projektu podľa odsúhlaseného zadania je špeciálnym typom dohody medzi klientom a architektom. Honorár za kompletné služby preto primerane zohľadňuje špecifickú pozíciu a zodpovednosti architekta.

## 1.6 Manažment digitálnych dát

Špeciálnou oblasťou služieb architekta je **manažment digitálnych dát** dodávaných klientovi v rámci poskytovaných služieb. Digitálne dáta generované v procese prípravy a realizácie projektov sú vlastníctvom architekta. Poskytovanie dát, honorár za činnosti spojené s ich formátovaním, poplatky za dátové úložiská a dátové prenosy nie sú súčasťou základných služieb architekta. Rozsah a forma poskytovaných dát a príslušná odplata sú dohodnuté a účtované individuálne v rámci ďalších služieb.

Digitálne dáta projektu sú formou zobrazenia a vyjadrenia architektonického diela a tiež nositeľom iných práv. Spôsob ich používania a súvisiacu ochranu autorských práv a práv duševného vlastníctva upravujú predpisy o autorskom práve<sup>61</sup> a duševnom vlastníctve.

## 2 Postupy stanovenia honoráru

*„Bez optimizmu je nemožné byť architektom.“*

– Sir Norman Foster, architekt

### 2.1 Odmena za služby architekta

Architekt poskytuje svoje služby za odmenu – honorár<sup>1)</sup>. Základom stanovenia honoráru architekta je individuálna kalkulácia pre dohodnuté služby. Vypočítané honoráre sa budú líšiť podľa miery odborných skúseností, špecializácie a rozsahu služieb poskytovaných jednotlivými architektmi.

Pre dohodu o honorári je dôležité, aby si architekt a klient dôkladne vyjasnili a zmluvne zakotvili vzájomné podmienky a požiadavky na rozsah poskytovaných základných a ďalších služieb, a tiež všetky súvisiace náklady. V kalkulácii honoráru architekt zohľadňuje viaceré aspekty projektu, ako je miera požadovanej komplexnosti, rozsah a harmonogram projektu a jednotlivé náklady spojené s poskytovanými službami. Architekt môže v kalkulácii zohľadniť ďalšiu pridanú hodnotu pre klienta vzhľadom na svoju profesijnú dráhu, expertnú úroveň, špecializáciu, reputáciu alebo iné zručnosti a silné stránky. V súčasných rýchlo sa meniacich podmienkach je potrebné mať tiež na zreteli časté priebežné zmeny požiadaviek na špecifikáciu služieb a foriem ich prezentácie [napr. v oblasti legislatívy, energetickej a environmentálnej certifikácie budov, foriem digitálnych výstupov, BIM a pod.].

Uzatvorená dohoda o honorári nemá byť špekulatívna, má zodpovedať rozsahu a kvalite poskytovaných služieb, nepodliehať sebaklamu ani klamlivému príslubu. Nepostaču-

júce honoráre ohrozujú dodržanie kvality služieb, dohodnutých termínov a tiež vzájomnú dôveru a spoluprácu. Ani dlhodobá spolupráca neopravňuje klienta na požadovanie neúmerných zliav alebo výhod od architekta.

Pre overenie výšky dohodnutého honoráru sa použije **referenčný honorár architekta** podľa tohto manuálu, prípadne iný odbornou verejnosťou akceptovaný postup.

Typickou formou úhrady honoráru architekta za poskytnuté služby je platba klienta za jednotlivé zmluvné plnenia alebo za časové obdobie, obvykle jednotlivý kalendárny mesiac. Architekt poskytne klientovi prehľad o skutočne dodaných službách a honorár vyúčtuje. Platobné podmienky si môžu zmluvné strany dohodnúť aj individuálne, rešpektujúc pri tom zákonné požiadavky a princípy obchodnej etiky. Na dohodnutú odmenu môže architekt požadovať primeraný preddavok. Poskytovať služby bezodplatne môže architekt len v zákonom stanovených prípadoch<sup>1)</sup>.

Architekt, autor architektonického diela, má tiež právo na odmenu za použitie diela. Spôsobu použitia architektonického diela, rozsah a formu udelenia súhlasu architekta na jeho použitie na dohodnutý účel upravujú predpisy o autorskom práve<sup>6)</sup>. Odmena za použitie architektonického diela je dohodnutá nezávisle na honorári.

Pri stanovení honoráru architekt zohľadní:

- náklady architekta, najmä odmenu za tvorivú činnosť, za poskytované základné a ďalšie služby architekta, za vypracovanie projektovej a ostatnej dokumentácie, za návrh a posúdenie variantných riešení, za koordinačnú činnosť a činnosť generálneho projektanta;
- náklady na použitý materiál;

- mzdové náklady;
- náklady na odmeny subdodávateľov podieľajúcich sa na poskytovaných službách, napríklad odmenu spolupracujúceho architekta, krajinného architekta, projektantov stavebných konštrukcií, technického, energetického a technologického vybavenia, statika, reštaurátora, geodeta, dopravného inžiniera, sociológa, ekológa, rozpočtára, konzultanta a pod.;
- poistné z pripoistenia zodpovednosti za škodu nad rámec základného poistenia, ak ho klient požaduje;
- poplatky a náhrady výdavkov, najmä správne, súdne, miestne, notárske, poštovné a telekomunikačné poplatky a cestovné náhrady;
- režijné náklady;
- hodnotu svojej expertnej úrovne, špecializácie, reputácie alebo iných zručností a silných stránok;
- primeraný zisk;
- daň z pridanej hodnoty, ak je architekt jej platiteľom.

Pri kalkulácii honoráru architekt zohľadní tiež ďalšie faktory poskytovaných služieb, najmä zodpovedajúce zvýšenie, ak sa požadované služby týkajú kultúrnej pamiatky, rekonštrukcie alebo chráneného územia, alebo ak sa požaduje neobvykle rýchle dodanie služieb. Ak časť služieb zabezpečí alebo už zabezpečil sám klient, dohodne sa zodpovedajúce zníženie honoráru, pri započítaní zvýšených nárokov na koordináciu projektu. Ak nebolo dohodnuté inak, honorár neobsahuje vypracovanie variantných riešení a opakované dodanie služieb.

Architekt sa pri poskytovaní služieb nepodieľa na rizikách klienta spojených s projektom, okrem poskytnutia záruk v rozsahu poistenia zodpovednosti za škodu spôsobenú pri výkone profesie architekta. V prípade dohody o poskytovaní kompletných služieb sa špecifické riziká a zodpovednosti zakotvia v zmluve a primerane zohľadnia v honorári architekta.

## 2.2 Metódy stanovenia honoráru

Obvyklými metódami stanovenia honoráru za dohodnuté služby architekta sú:

- a . . . . . časový honorár**
- b . . . . . podielový honorár**
- c . . . . . paušálny honorár**

Pre jednotlivé fázy služieb je optimálne použiť rôzne metódy stanovenia honoráru. Pre správne ocenenie poskytovaných služieb je v záujme klienta použiť kombináciu týchto metód. Najmä v prípadoch služieb, kde nie je možné vopred určiť ich časovú a obsahovú náročnosť, je fér použiť časový honorár. Naopak, pre vypracovanie projektovej dokumentácie je typické využiť podielový honorár odvodený od celkových projektových nákladov. Niektoré ďalšie služby a vybrané činnosti, ktoré sú obvykle predmetom individuálnej dohody, je vhodné honorovať paušálnym honorárom.

**Časový honorár** je násobkom hodinovej sadzby a počtu aj začatých hodín poskytnutých služieb. Vhodný je najmä na výpočet honoráru za ďalšie služby architekta, na odmeňovanie za služby, ktoré nie sú podrobne definované, za čiastkové plnenia, expertné činnosti, zákresy skutočného stavu a pod.

Pri dohode o časovom honorári architekta a spolupracujúcich špecialistov sa zohľadňuje odborná úroveň poskytovaných služieb a činností v členení na:

- odborne vysoko náročné, koncepčné a koordinačné činnosti, ktoré sú rozhodujúce pre dodanie služby, najmä vytvorenie architektonického diela a určenie jeho hlavných charakteristík [architektonická tvorba], vedenie a koordinácia autorského kolektívu a projektového tímu, kľúčové činnosti a zastupovanie klienta v procese povoľovania a realizácie projektu, vypracovanie odborných posudkov a expertíz, odborné poradenstvo, odborný a autorský dohľad nad uskutočňovaním stavby, projektový manažment, koncepčné a koordinačné činnosti v procese územného plánovania a pod., ktoré sú obsahom vykonávania regulovaného povolania architekt a krajinný architekt;
- vysokokvalifikované činnosti, najmä služby architekta pre vypracovanie projektovej a ostatnej dokumentácie potrebnej pre prerokovanie, umiestnenie a povolenie projektu podľa stavebného zákona, pre vypracovanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie, stavebný dozor a ďalšie služby pre uskutočňovanie stavieb, exteriérov, interiérov alebo výstav a pod., ktoré sú obsahom vykonávania regulovaného povolania architekt a krajinný architekt;
- stredne kvalifikované činnosti, najmä konštruktérske práce, digitalizácia projektovej dokumentácie, čiastková tvorivá činnosť pod dohľadom architekta a pod., pre ktoré je potrebné architektonické vzdelanie alebo iné vysokoškolské vzdelanie z príbuzných odborov a najmenej trojročná odborná prax;
- málo kvalifikované činnosti, napríklad kresličské práce, jednoduché administratívne práce, jednoduché



prieskumné a meračské práce a pod., pre ktoré sa vyžaduje stredoškolské vzdelanie v stavebnom odbore a primerané zaučenie a prax;

- pomocné práce, napríklad rozmnožovanie, kompletizácia, doručovanie a archivácia projektovej a ostatnej dokumentácie, pomocné úkony pri vymeriavaní a pod., ktoré môžu vykonávať aj osoby bez osobitnej kvalifikácie.

**Podielový honorár** je honorár za dodanie služieb architekta vyčíslený určitým percentom z celkových projektových nákladov. Podielový honorár je vhodné využiť pre štandardný rozsah základných služieb podľa prílohy **A – Katalóg základných služieb architekta**. Hodnota podielu honoráru na celkových projektových nákladoch sa mení podľa druhu a komplexnosti zadania. Pri zmene nákladov sa výška podielového honoráru primerane upraví. Typické rozdelenie podielového honoráru medzi jednotlivé fázy je uvedené v prílohe **C – Referenčný honorár architekta pre vzorové rozsahy služieb**.

**Paušálny honorár** je určený pevnou sumou za všetky dohodnuté služby. Paušálny honorár sa použije vtedy, keď je už pri uzavretí zmluvy s dostatočnou presnosťou zrejmý rozsah objednávaných služieb. V prípade zmien parametrov projektu sa výška paušálneho honoráru primerane upraví. Paušálny honorár je vhodný aj na vyčíslenie odmeny v licenčnej zmluve, ktorou architekt udeľuje súhlas na použitie architektonického diela podľa autorského zákona<sup>61</sup>.

Úroveň komplexnosti riešenia úloh architektom a kvalita poskytovaných služieb sa primerane zohľadní v honorári.

## 2.3 Referenčný honorár architekta

Klienti a rovnako aj architekti potrebujú pre uzatvorenie zmlúv poznať realistické východiskové hodnoty honorárov za služby architekta pre konkrétne projekty.

**Referenčný honorár architekta** je jednoduchým a pochopiteľným informačným nástrojom pre klientov a architektov na báze referenčných hodnôt honorárov pre vzorové rozsahy služieb pre projekty podľa druhu a komplexnosti. Základom pre stanovenie referenčného honoráru je cenová informácia založená na nezávislej databáze úspešne realizovaných projektov.

Referenčný honorár architekta obvykle zodpovedá **predpokladanej hodnote zákazky** pre služby poskytované architektmi v procese verejného obstarávania<sup>31</sup>.

Kalkulácie referenčných honorárov architekta pre charakteristické rozsahy základných služieb architekta pre typické zadania sú uvedené v prílohe **C – Referenčný honorár architekta pre vzorové rozsahy služieb**.

- 
- <sup>1)</sup> zákon Slovenskej národnej rady č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných <sup>2)</sup> etický poriadok Slovenskej komory architektov
- <sup>3)</sup> zákon č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- <sup>4)</sup> súťažný poriadok Slovenskej komory architektov
- <sup>5)</sup> manuál súťaží návrhov Slovenskej komory architektov
- <sup>6)</sup> zákon č. 185/2015 Z. z. Autorský zákon v znení zákona č. 125/2016 Z. z.
- <sup>7)</sup> STN EN 16310 Inžinierske služby. Terminológia opisujúca inžinierske služby na výstavbu budov, infraštruktúry a priemyselných zariadení.
- <sup>8)</sup> zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov
- <sup>9)</sup> vyhláška č. 323/2010 Z. z. – vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- <sup>10)</sup> vyhláška č. 453/2000 Z.z. – vyhláška Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona vyhláška č. 532/2002 Z. z. – vyhláška Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie vyhláška č. 55/2001 Z.z. – vyhláška Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii, a iné
- <sup>11)</sup> vyhláška č. 157/2016 Z.z. – vyhláška Úradu pre verejné obstarávanie, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o druhoch súťaží návrhov v oblasti architektúry, územného plánovania a stavebného inžinierstva, o obsahu súťažných podmienok a o činnosti poroty
- <sup>12)</sup> nariadenie komisie [EÚ] č. 1209/2014 z 29. októbra 2014, ktorým sa mení nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 451/2008, ktorým sa zavádza nová štatistická klasifikácia produktov podľa činností (CPA) a ktorým sa zrušuje nariadenie Rady (EHS) č. 3696/93
- <sup>13)</sup> zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov

# Prílohy

- A Katalóg základných služieb architekta
- B Katalóg ďalších služieb architekta
- C Referenčný honorár architekta pre vzorové rozsahy služieb