



*Slovenská komora architektov*

## **POUČENIE NA VYPLNENIE ZMLUVY O POSKYTOVANÍ ARCHITEKTONICKÝCH SLUŽIEB**

### **Základné informácie pre zmluvné strany**

1. Táto zmluva upravuje vzájomné práva a povinnosti architekta a klienta pri navrhovaní, projektovaní a uskutočňovaní stavby.
2. Zmluvné strany použijú túto zmluvu vtedy, ak klientom je
  - a) podnikateľ v zmysle § 2 ods. 2 Obchodného zákonníka a uzatvára túto zmluvu v súvislosti so svojím podnikaním, alebo
  - b) štát, samosprávna územná jednotka (samosprávny kraj, mesto, obec), alebo právnická osoba zriadená zákonom ako verejnoprávna inštitúcia (napr. Rozhlas a televízia Slovenska, Sociálna poisťovňa) a uzatvára túto zmluvu v súvislosti so zabezpečením verejných potrieb alebo vlastnej prevádzky.

### **I. Informácie a vymedzenia základných pojmov pre klienta**

#### **Architektonický návrh**

Architektonický návrh (architektonická štúdia) je prvotným premietnutím zámeru klienta do konkrétnej priestorovej podoby. Dáva klientovi predstavu o možnom konkrétnom urbanistickom, architektonickom, výtvarnom, dispozično-prevádzkovom, interiérovom, konštrukčnom a materiálovom riešení budúcej stavby, ako aj o základných ekonomických parametroch jej zhotovenia. Slúži ako podklad na ďalšie strategické rozhodovanie klienta a na predbežné rokovania klienta so zainteresovanými orgánmi a s inými osobami, ako aj s jeho partnermi.

#### **Dokumentácia na územné konanie**

Dokumentácia slúži na rozhodnutie stavebného úradu o určení územia na zastavanie a na umiestnenie stavby na ňom. Dokumentácia na územné konanie musí poskytnúť dostatočný podklad na rozhodnutie stavebného úradu a dotknutých orgánov, najmä na posúdenie uvedených podmienok, vrátane jednoznačného polohopisného a výškového osadenia navrhovanej stavby v území s vyznačením vzťahov k okoliu. Obsah ustanovuje vykonávacia vyhláška.

#### **Projekt na stavebné konanie**

Účelom projektu je poskytnúť stavebnému úradu podklad na posúdenie navrhovanej stavby a jej súladu s podmienkami územného rozhodnutia. Projekt potrebný na stavebné povolenie musí poskytnúť jednoznačnú urbanistickú, architektonickú, výtvarnú, priestorovú, dispozično-prevádzkovú, konštrukčnú a materiálovú charakteristiku stavby na posúdenie požiadaviek verejných záujmov. Obsah ustanovuje vykonávacia vyhláška.

#### **Dokumentácia na výber zhotoviteľa stavby (tzv. tendrová dokumentácia)**

Účelom dokumentácie je jednoznačne vymedziť predmet dodávky budúceho zhotoviteľa (zhotoviteľov stavby). Tento podklad má umožniť jednotlivým uchádzačom v rámci výberového konania vypracovať porovnateľné ponuky a následne uzatvoriť s víťazným uchádzačom zmluvu o dielo na zhotovenie stavby. Dokumentácia predstavuje prvú etapu spracovania projektu pre realizáciu stavby, a to do miery, ktorá je potrebná na splnenie účelu tejto výkonovej fázy. Ak klient nepožaduje spracovanie podkladov na výber zhotoviteľa pred spracovaním projektu na uskutočnenie stavby, použije sa ako podklad pre na výber zhotoviteľa ukončený projekt na uskutočnenie stavby.

#### **Projekt na uskutočnenie stavby**

Účelom projektu na uskutočnenie stavby je rozpracovať stavebným úradom overenú projektovú dokumentáciu a podmienky stavebného povolenia do takej podrobnosti, aby poskytovala dostatočný podklad na prípravu a uskutočnenie stavby, najmä na kalkuláciu stavebných nákladov, na uzavretie zmlúv na realizačnej fáze výstavby a na prípravu jednotlivých zhotoviteľov. Projekt spolu s geodetickou dokumentáciou (vytýčením priestorovej polohy stavby) a výrobnou (dielenskou)

dokumentáciou jednotlivých zhotoviteľov častí pomocnej stavebnej výroby (napr. výroby atypických okien, zasklených stien, fasádnych obkladov) musí byť dostatočným podkladom na uskutočnenie stavby a na záverečné vyúčtovanie stavebných prác.

## II. Pokyny na vyplnenie zmluvy

### Vymedzenie zmluvných strán

Zmluvné strany v záhlaví zmluvy doplnia údaje do jednotlivých políček podľa stavu zapísaného v deň uzatvárania zmluvy v obchodnom registri, v živnostenskom registri alebo v inom verejnoprávnom registri (zozname autorizovaných architektov), v ktorom sú zapísané.

### Článok I.

Doplniť údaje o názve stavby, jej umiestnení, presnej adrese stavby, ak je v čase uzavretia zmluvy známa a vymedziť pozemok, na ktorom sa má stavba nachádzať podľa údajov katastra nehnuteľností, najmä označiť katastrálne územie, v ktorom sa nehnuteľnosť nachádza, parcelné číslo pozemku, jeho výmeru, druh pozemku, číslo listu vlastníctva. Doplniť ďalšie spresňujúce údaje o stavbe, ak sú potrebné na jej presnejšiu identifikáciu.

### Článok III.

Bod 1: V rozsahu objednávky a potrieb klienta označiť príslušné políčka, ktoré výkonové fázy sa objednávajú. V rámci objednaných výkonových fáz označiť príslušné políčka, či sa objednávajú aj manažérske služby (inžinierska činnosť), alebo nie. V návrhovej fáze, vo všetkých projektových fázach a v realizačnej fáze – projekt na uskutočnenie stavby zároveň doplniť počet písomných vyhotovení návrhu, dokumentácie alebo projektu a formát počítačového súboru, v akom sa ich architekt zaväzuje odovzdať klientovi v elektronickej forme (v súčasnosti napr. docx, pdf, dwg a pod.).

Bod 2: Ak sa neobjednávajú vedľajšie výkony, stačí označiť len políčko „nie“ a nie je už potrebné označovať políčka „nie“ pri každom vedľajšom výkone. Ak sa objednávajú vedľajšie výkony, označiť políčko „áno“ a následne postupovať tak, že pri každom vedľajšom výkone označiť políčko objednaného „áno“ a neobjednaného „nie“.

### Článok IV.

Doplniť dátumy vo formáte (DD/MM/RRRR), alebo počet týždňov len pre tie výkonové fázy, ktoré boli dohodnuté v článku III. Ak sa niektorá výkonová fáza nebude poskytovať, políčko patriace k tejto výkonovej fáze netreba vyplňať.

### Článok V.

Bod 2: Doplniť celkové náklady stavby.

Bod 3: Doplniť výšku percentuálneho bodu z celkových nákladov stavby a celkovú sumu honoráru v eurách. Podľa obchodných zvyklostí zachovávaných na trhu architektonických služieb v Slovenskej republike zmluvné strany podielový honorár architekta dojednávajú v rozdielnych výškach percentuálnych bodov, ktorých presná výška závisí od výšky celkových nákladov stavby a posúdenia náročnosti výkonov v zmysle článku 19 metodického odporúčania na výpočet honoráru za architektonické služby. Obvykle zmluvné strany dojednávajú podielové honoráre architekta približne v nasledovných výškach percentuálnych bodov:

Percentuálne podiely pre výpočet základného honoráru v jednotlivých honorárových zónach									
Započítateľné náklady	II		IV			V			
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
20.000 €	8.23	11.20	14.17	17.14	19.46	21.79			
30.000 €	8.09	11.00	13.91	16.83	19.11	21.40			
35.000 €	8.02	10.91	13.80	16.69	18.95	21.22			
40.000 €	7.96	10.82	13.69	16.55	18.80	21.05			
45.000 €	7.90	10.75	13.59	16.43	18.66	20.89			
50.000 €	7.85	10.67	13.49	16.31	18.52	20.74			
100.000 €	7.42	10.07	12.72	15.37	17.46	19.55			
150.000 €	7.13	9.67	12.20	14.73	16.73	18.73			

200.000 €	6.92	9.36	11.81	14.26	16.19	18.13
250.000 €	6.75	9.13	11.51	13.88	15.77	17.65
300.000 €	6.61	8.93	11.26	13.58	15.42	17.27
350.000 €	6.49	8.77	11.05	13.33	15.14	16.94
400.000 €	6.40	8.63	10.87	13.11	14.89	16.67
450.000 €	6.31	8.51	10.72	12.92	14.67	16.43
500.000 €	6.23	8.41	10.58	12.75	14.49	16.22
1.000.000 €	5.77	7.76	9.75	11.74	13.33	14.92
1.500.000 €	5.53	7.42	9.31	11.21	12.72	14.24
2.000.000 €	5.37	7.20	9.03	10.86	12.33	13.80
2.500.000 €	5.26	7.04	8.82	10.61	12.04	13.48
3.000.000 €	5.17	6.92	8.66	10.41	11.82	13.23
3.500.000 €	5.10	6.82	8.53	10.25	11.64	13.03
4.000.000 €	5.04	6.73	8.43	10.12	11.49	12.86
4.500.000 €	4.98	6.66	8.33	10.01	11.36	12.72
5.000.000 €	4.94	6.60	8.25	9.91	11.25	12.59
10.000.000 €	4.67	6.22	7.77	9.32	10.58	11.84
15.000.000 €	4.54	6.03	7.52	9.02	10.24	11.46
20.000.000 €	4.45	5.90	7.36	8.82	10.01	11.21
25.000.000 €	4.38	5.81	7.24	8.67	9.85	11.02
30.000.000 €	4.33	5.74	7.15	8.56	9.72	10.88
50.000.000 €	4.19	5.55	6.91	8.27	9.39	10.50
100.000.000 €	4.03	5.33	6.62	7.91	8.98	10.05

Bod 4: V tabuľke podľa dohody zmluvných strán doplniť sumy v eurách pre každú výkonnú fázu a to zvlášť pre základné, koordinačné a projektové výkony a zvlášť pre manažérske služby.

Podľa obchodných zvyklostí zachovávaných na trhu architektonických služieb v Slovenskej republike sú obvyklé percentuálne body z dohodnutého honoráru za súhrn základných, koordinačných a projektových výkonov a súhrn manažérskych služieb v rámci jednotlivých výkonných fáz nasledovné:

	<b>Základné, koordinačné a projektové výkony</b>	<b>Manažérske služby</b>
Prípravná fáza	<b>1 %</b>	<b>1 %</b>
Návrhová fáza	<b>7 %</b>	<b>0 %</b>
Projektová fáza – územné konanie	<b>11 %</b>	<b>4 %</b>
Projektová fáza – stavebné konanie	<b>25 %</b>	<b>3 %</b>
Projektová fáza – výber zhotoviteľa	<b>7 %</b>	<b>2 %</b>
Realizačná fáza – projekt na uskutočnenie stavby	<b>18 %</b>	<b>1 %</b>
Realizačná fáza – spolupráca pri uskutočňovaní stavby	<b>6 %</b>	<b>14 %</b>

Ak sa neobjednáva Projektová fáza – výber zhotoviteľa samostatne, navýši sa o jej výšku Realizačná fáza – projekt na uskutočnenie stavby.

Bod 6: Zmluvné strany sa môžu dohodnúť na paušálnom honorári za všetky objednané vedľajšie výkony, alebo na tarifnom alebo hodinovom honorári za jednotlivé výkony v závislosti od ich rozsahu a náročnosti. Súčasne možno dohodnúť aj tarifné honoráre pre časť objednaných vedľajších výkonov a hodinové honoráre pre zvyšnú časť.

Dohodnutý druh honoráru treba uviesť v zmluve označením políčok. Ak bol dohodnutý paušálny honorár, po jeho označení treba doplniť len jeho celkovú sumu. Ak bol dohodnutý hodinový alebo tarifný honorár, po jeho označení doplniť hodinovú sadzbu, resp. tarifu. Následne dopísať do políčka, buď „za všetky vedľajšie výkony“ alebo ak nebola dohodnutá jediná hodinová sadzba alebo tarifa pre všetky vedľajšie výkony, treba dopísať jednotlivé vedľajšie výkony pre každú z nich do toľko políčok, koľko bolo dohodnutých hodinových sadzieb alebo taríf, dopísať jednotlivé hodinové sadzby, resp. tarify a dopísať konkrétne jednotlivé vedľajšie výkony, pre ktoré boli dohodnuté.

Rovnako sa postupuje, ak boli dohodnuté súčasne aj hodinové a tarifné honoráre.

Bod 9: Ak bol dohodnutý preddavok architekta, treba označiť políčko „áno“ a doplniť v nich sumu, ich splatnosť počtom dní a vyznačiť deň, od ktorého plynie lehota splatnosti. Týmto dňom môže byť napr. deň podpisu zmluvy, deň ukončenia niektorého konkrétneho výkonu alebo niektorej výkonovej fázy. Preddavky možno dohodnúť aj pri vedľajších výkonoch. Do políčka sa napríklad doplní: „podpisu tejto zmluvy“, „ukončenia výkonu – zhotovenie dodávateľskej (výrobnej) dokumentácie“, „ukončenia návrhovej fázy“.

## **Článok VI**

Bod 3: Doplniť splatnosť faktúr.

Bod 4: Označiť príslušné políčko, či architekt je, alebo nie je platcom dane z pridanej hodnoty.

## **Článok IX**

Body 1 a 3: Obe zmluvné strany môžu dohodnúť na zabezpečenie základných záväzkových povinností vyplývajúcich im z tejto zmluvy zmluvné pokuty. Ak sa zmluvné pokuty nedohodli, v bode 1 a 3 sa označia krížikom políčka „nie“. V opačnom prípade treba označiť políčko „áno“ a doplniť jej výšku v percentách. Pri výške percent treba dbať na to, že zmluvná pokuta nie je prostriedkom na dosiahnutie neprimeraného zisku, ale jej účelom je zabezpečiť riadne plnenie povinností zo strany druhej zmluvnej strany. Neprimerane vysokú zmluvnú pokutu môže súd v súdnom konaní znížiť podľa § 301 Obchodného zákonníka.

Bod 2: Doplniť počet dní omeškania klienta so zaplatením honoráru alebo preddavku, po ktorých uplynutí je oprávnený architekt prerušiť poskytovanie architektonických služieb.

## **Článok X**

Bod 5: Doplniť počtom dní dĺžku výpovednej lehoty pre obe zmluvné strany.

Bod 6: Doplniť počet dní, v ktorých je klient v omeškani s poskytovaním súčinnosti po uplynutí, ktorých je architekt oprávnený odstúpiť od zmluvy. Odporúča sa, aby dĺžka omeškania klienta oprávňujúca architekta od zmluvy odstúpiť nebola kratšia ako 21 dní.

## **Článok XI**

Bod 5: Doplniť počet vyhotovení zmluvy a počet vyhotovení, ktoré dostane každá zo zmluvných strán.

## **Záver**

Na záver doplniť miesto a čas podpisu zmluvy vo formáte (DD/MM/RRRR) a pripojiť vlastnoručné podpisy osôb oprávnených konať za zmluvné strany, prípadne pripojiť aj odtlačky pečiatok zmluvných strán.