

Zavádění BIM: cesta, která začíná už dnes



Nečekejme na rok 2027 – připravujme se hned

Zavádění metody **BIM (Building Information Modeling/Management)** není jednorázová událost, která nastane až s účinností nového zákona od **1. ledna 2027**.

Naopak jde o dlouhodobý proces postupných změn, testování a učení uvnitř každého úřadu. Nový **zákon o správě informací o stavbě a vystavěném prostředí** (známý jako „zákon o BIM“) stanoví, že od roku 2027 budou veřejní zadavatelé povinni u nadlimitních stavebních zakázek využívat BIM.

Zákon zároveň zavádí pojmy jako **Informační model vystavěného prostředí (DiMS)** či **Společné datové prostředí (CDE)** pro efektivní správu a sdílení projektových dat. **Implementace bude probíhat postupně** – některé části (např. datové standardy, DiMS) se mají zavádět až do roku 2030, aby veřejné subjekty měly dost času se adaptovat. To ale neznamená, že můžeme čekat se založenýma

rukama. **Ted' je ten správný čas** začít budovat potřebné kompetence, nastavovat procesy a sbírat zkušenosti formou pilotních projektů, abychom o několik let později splnili nové povinnosti hladce a s náskokem.





První vlaštovky: pilotní projekty v praxi

Už dnes řada veřejných investorů **ověřuje BIM v pilotním provozu** a připravuje si datové podklady pro budoucnost. **Statutární město Prostějov** například ve spolupráci s Českou agenturou pro standardizaci zahájilo pilotní projekt nasazení **Společného datového prostředí (CDE)**. Tento krok představuje důležitou iniciativu směřující k přípravě na budoucí povinnosti stanovené zákonem o BIM. Cílem Prostějova je centralizovat všechna data o investičních akcích města na jednom místě a zlepšit koordinaci projektů – první fáze zavádění CDE už probíhá.

Podobné příklady najdeme napříč resorty: **Ministerstvo spravedlnosti** již dnes využívá BIM při výstavbě dvou velkých justičních areálů. V Ústí nad Labem probíhá výstavba moderního justičního centra (za ~2,25 mld. Kč) s plánovaným

dokončením v roce 2027 a **BIM nástroje** pomáhají i při rekonstrukci soudního areálu v Českých Budějovicích (570 mil. Kč, dokončení konec 2026).

Také **v dopravě nezahálí** – rezort dopravy a jeho organizace (ŘSD, Správa železnic aj.) se věnují pilotnímu využití BIM už *sedmým rokem*. Mají za sebou řadu projektů (silnice, železnice, mosty) ve zkušebním BIM režimu a nyní přecházejí od pilotů k plošnému nasazení BIM do skutečné výstavby dopravní infrastruktury.

Své **BIM piloty** rozběhly i kraje a města: například **Ústecký kraj** letos nasadil BIM metodiku spolu s CDE pro desítky připravovaných investic. Díky tomu má krajský úřad průběžný digitální přehled o stovkách milionů Kč investovaných do středních škol, sociálních ústavů či mostů – většina těchto akcí má být hotova do roku 2027.

Dalším příkladem jsou **nemocnice**: např. ve **Fakultní nemocnici Hradec Králové** se modernizace onkologického pavilonu (projekt za ~230 mil. Kč, realizace 2024-2026) plánuje již v BIM režimu. Nemocniční areál je velmi komplexní (kilometry sítí, speciální technologie) a BIM umožňuje **vytvořit digitální model všech systémů a simulovat jejich fungování**, zatímco CDE slouží k dokumentování a sledování instalací a údržby. Všichni účastníci – od projektantů přes dodavatele po správce areálu – tak sdílejí aktuální informace a pracují nad jediným „zdrojem pravdy“.

Realistické příklady ukazují, že mnoho veřejných institucí **začalo s přípravou na BIM dávno před rokem 2027**. Mají tak možnost včas odhalit úskalí, vyzkoušet nové postupy a postupně vyškolit svůj personál.





Praktický pohled místo teorie: workshop šitý na míru úřadům

Z výše uvedeného je zřejmé, že **úspěšné zavedení BIM vyžaduje více než jen nastudovat zákon.**

Je potřeba přenastavit vnitřní procesy, zajistit kompatibilní software (CDE aj.), vyškolit lidi a získat zkušenosti na menších projektech, než BIM povinnosti naplno odstartují. Právě na tyto konkrétní **interní potřeby úřadů** se zaměřuje náš připravovaný workshop.





Typové stavby ovlivněné zákonem o BIM (od 2027)

Přehled běžných investičních staveb obcí s rozšířenou působností (ORP) v ČR, na které dopadne zákon o správě informací o stavbě a vystavěném prostředí („zákon o BIM“) účinný od 1. 1. 2027. Zákon zavádí povinnost využití metody BIM pro nadlimitní veřejné zakázky na stavební práce a vztahuje se na široké spektrum veřejných zadavatelů včetně obcí.

To znamená, **že větší investiční projekty** obcí (přesahující limit cca 135 mil. Kč) **musejí od roku 2027 využívat BIM.** Do roku 2030 navíc musí veřejná správa zavést Informační model vystavěného prostředí (DiMS) pro digitální správu svého majetku.



Následující tabulka uvádí minimálně deset typických staveb realizovaných obcemi ORP, s uvedením popisu, časového horizontu dopadu zákona a poznámky k uplatnění BIM:

Stavba	Stručný popis	Časový horizont dopadu zákona	Poznámka
Školská budova (např. základní či střední škola)	Novostavba nebo rozsáhlá rekonstrukce budovy pro potřeby základního, středního či mateřského školství. Zahrnuje učebny, tělocvičny, jídelny a další zázemí pro vzdělávání.	2027	Výstavba nové školy je obvykle finančně náročná a často přesáhne limit nadlimitní zakázky, takže od roku 2027 spadá pod povinný BIM. Metoda BIM pomáhá koordinovat profese (stavba, elektro, TZB) již ve fázi projektování a zlepšuje kontrolu nad celým životním cyklem budovy. Přínosem je efektivnější výstavba i provoz školy, výzvou může být potřeba zaškolení personálu a projektantů na nové postupy.
Silniční komunikace a mosty	Výstavba nebo rekonstrukce místních Typová silnic, ulic, případně menších úseků silnic II. či III. třídy včetně souvisejících mostů a dopravního značení. Patří sem také obchvaty měst, křižovatky a další dopravní stavby v majetku obce.	2027	Větší dopravní stavby obcí (např. nové obchvaty) zpravidla překračují nadlimitní hodnotu, proto je na ně od 2027 vyžadováno použití BIM. Digitální model stavby silnice umožní lépe plánovat etapy výstavby a předcházet kolizím inženýrských sítí v trase. Řada veřejných investorů v dopravě (správci silnic a dálnic apod.) již metodu BIM pilotně využívá, což potvrzuje její přínosy – lepší koordinaci projektů a menší chybovost při výstavbě.



Kulturní dům / komunitní centrum	Víceúčelová budova pro společenské, kulturní a volnočasové aktivity. Obsahuje sál(y) pro konání akcí (koncerty, plesy, divadla), případně klubovny, knihovnu nebo výstavní prostory, často slouží širší veřejnosti.	2029	Investice do kulturních domů bývají středního rozsahu – některé projekty mohou zpočátku spadat pod limit (BIM tedy nebude ihned povinný), u větších staveb však platí povinnost BIM už od roku 2027. Očekává se, že kolem roku 2029 se metoda BIM rozšíří i u většiny těchto staveb, a to díky pozitivním zkušenostem z jiných sektorů. BIM usnadní navrhování akustiky sálů, technického vybavení a budoucí úpravy prostor podle potřeb obce. Výzvou může být zajištění potřebných digitálních podkladů u starších objektů a sladění BIM modelu s památkovými požadavky (pokud jde o historickou budovu).
Sportovní zařízení (hala, stadion, bazén)	Stavební projekty sloužící sportu a tělovýchově. Typicky jde o sportovní haly u škol, multifunkční městské sportovní haly, zimní stadiony, plavecké bazény či aquaparky budované obcemi. Tyto stavby zahrnují rozsáhlé halové konstrukce, tribuny, bazénové vany a technologické zázemí (strojovny, chlazení apod.).	2027	Velké sportovní stavby představují nadlimitní investice, proto na ně dopadá povinnost BIM od roku 2027. Například statutární město Třinec patřilo mezi první, které při výstavbě nové sportovní haly aplikovalo metodu BIM. BIM model výrazně pomáhá koordinovat nosné konstrukce, technické zařízení budovy i dodavatele – výsledkem je vyšší efektivita výstavby a snížení nákladů. Přínosem do budoucna je i jednodušší správa areálu (údržba, plánování renovací); počáteční výzvou však může být nutnost sladit data od různých subdodavatelů v jednotném modelu.

Zdravotnické zařízení (poliklinika, nemocniční pavilon)	Budova sloužící poskytování zdravotní péče. Může jít o městskou polikliniku či zdravotní středisko, případně o výstavbu nového pavilonu nemocnice (často ve spolupráci s krajem či zdravotnickou organizací). Tyto stavby mají specifické prostory jako ordinace, laboratoře, lůžková oddělení, urgentní příjem apod., včetně složitého technického vybavení (medicínské plyny, klimatizace, IT síť).	2027	Zdravotnické stavby bývají finančně náročné a technicky komplexní, a proto obvykle spadají mezi nadlimitní zakázky – od roku 2027 na ně platí povinné využití BIM. Již v současnosti se u takových projektů BIM uplatňuje: např. projekt infekční kliniky Nemocnice Prostějov počítá se zpracováním dokumentace ve všech stupních metodou BIM. Využití BIM zlepšuje koordinaci mnoha profesí (stavba, VZT, elektro, zdravotnické technologie) už ve fázi návrhu a snižuje riziko chyb při realizaci. Do provozu přináší kvalitní digitální dokumentaci budovy, což usnadní údržbu a případné rozšiřování či modernizace zdravotnického zařízení.
Sociální zařízení (domov pro seniory apod.)	Stavba sloužící sociálním službám, typicky domov důchodců, dům s pečovatelskou službou, případně zařízení pro osoby se zdravotním postižením. Obsahuje ubytovací pokoje, společné prostory (jídelsna, klubovna), zázemí pro personál a často i zdravotnickou část (ordinace, rehabilitace).	2029	Zákon o BIM dopadne i na investice v sociální oblasti, zejména u větších zařízení. Mnohé nové domovy pro seniory či podobné objekty mohou mít investiční náklady blízko nadlimitní hranice – u těch větších bude BIM povinný již od 2027, menší projekty ho zřejmě začnou využívat do konce dekády (kolem 2029) kvůli celkové digitalizaci stavebnictví. BIM model pomůže navrhnout bezbariérové prostředí a efektivně rozvrhnout provoz zařízení (např. rozmístění technologií pro asistenci péče); přínosem je též snadnější správa budovy (plánování údržby, revize výtahů atd.). Výzvou může být počáteční nedostatek zkušeností s BIM u projekčních týmů v sociální sféře a zajištění financí na potřebné technologie.

Administrativní budova (radnice, úřad)	Budova určená pro administrativu a veřejnou správu – sídlo obecního či městského úřadu, magistrátu apod. Může jít o novostavbu víceúčelové budovy (např. radniční komplex) nebo modernizaci stávající historické radnice. Tyto objekty obsahují kanceláře, jednací místnosti, klientská centra a technické zázemí.	2030	I když výstavba nových radnic není častá, zákon o BIM ovlivní správu a evidenci i těchto staveb. Do roku 2030 musí totiž všechny povinné subjekty veřejné správy zavést Digitální informační model vystavěného prostředí (DiMS). To znamená, že i budovy úřadů a radnic budou muset mít své digitální informační modely, aby mohly být efektivně spravovány. BIM tak pomůže s pasportizací a provozem stávajících administrativních budov (např. plánování rekonstrukcí, energetický management). Výzvou bude digitalizace starších objektů (nutnost vytvořit BIM model podle stávající dokumentace) a začlenění všech změn do živého modelu.
Dopravní terminál (autobusové nádraží)	Přestupní dopravní uzel budovaný městem – typicky autobusové nádraží nebo terminál kombinující více druhů dopravy (autobusy, vlaky, MHD). Zahrnuje venkovní stanoviště pro vozidla, nástupiště, případně navazující budovu (čekárny, pokladny, WC) a parkoviště P+R.	2029	Také dopravní terminály budou ovlivněny požadavky BIM. U velkých terminálů s komplexní výstavbou (např. kombinace autobusového a vlakového nádraží) bude BIM povinný od 2027, menší projekty (menší autobusová nádraží) k němu pravděpodobně přistoupí do několika let poté – kolem 2029 – v rámci obecného trendu digitalizace. Využití BIM usnadní koordinaci stavební části s navazující infrastrukturou (koleje, silnice, MHD) a lépe zobrazí vedení inženýrských sítí v území. Přínosem je i přesnější plánování kapacit (např. parkoviště, nástupiště) a možnost simulovat provoz v digitálním modelu; výzvou může být integrace BIM modelu s geografickými informačními systémy města a daty dopravních podniků.

Obecní bytový dům (sociální / dostupné bydlení)	Bytový objekt ve vlastnictví obce, sloužící k nájemnímu či sociálnímu bydlení. Obvykle má několik podlaží a desítky bytových jednotek, společné prostory (chody, výtah) a technické vybavení (kotelna, rozvody vody, vytápění atd.). Může jít o novostavbu nebo modernizaci staršího bytového domu patřícího obci.	2030	Výstavba či rekonstrukce obecních bytových domů mívá různý rozsah – u menších projektů nemusí být zpočátku BIM povinný (pokud investice nedosáhne nadlimitní hodnoty). Nicméně do roku 2030 se očekává, že i tyto stavby budou zapojeny do digitální správy majetku obce v rámci zavádění DiMS. Obec tak bude chtít mít k dispozici přesný informační model svého bytového fondu pro účely plánování údržby a hospodaření. Metoda BIM zvyšuje efektivitu a kontrolu nad celým životním cyklem stavby – v praxi to znamená např. lepší přehled o konstrukcích, vybavení a materiálech budovy, což usnadní provoz a opravy. Pro malé obce však může být výzvou zajistit dostatečné kapacity (odborníky či poradce) pro vytvoření a využití BIM modelu.
Vodohospodářská stavba (vodovod, kanalizace, ČOV)	Technická infrastrukturní stavba zajišťující vodní hospodářství. Patří sem výstavba či rekonstrukce vodovodních řadů, kanalizačních sítí, úpraven vod a čistíren odpadních vod. Tyto projekty často zasahují rozsáhlé území (pokládka potrubí) a zahrnují objekty jako čerpací stanice, retenční nádrže či technologie úpravy vody.	2027	Velké projekty vodovodů a kanalizací bývají financovány z veřejných rozpočtů a díky svému rozsahu obvykle přesahují nadlimitní hranici – BIM je proto bude povinně provázet u zakázek zahajovaných od 2027. V BIM modelu lze detailně zobrazit vedení potrubí v terénu, napojení na stávající sítě a okolní stavby, což napomáhá předcházet kolizím a chybám při realizaci. Digitální model rovněž usnadní kalkulaci objemů výkopů, materiálů a nákladů a poslouží později při správě infrastrukturních sítí (rychlé dohledání tras při havárii, plánování obnovy). Náročným úkolem může být interoperabilita BIM modelu s GIS systémy a zažitými postupy vodohospodářských firem.



Typové stavby pro pilotní příprava zákon o BIM

S blížícím se rokem 2027, kdy vstoupí v platnost zákon o BIM, vyvstává otázka, jak nejlépe začít s touto novou metodikou. Ideálním způsobem přípravy je vyzkoušet si BIM na menším, ale **viditelném projektu**. Ať už půjde například o revitalizaci parku nebo úpravu menšího náměstí, taková investice je dostatečně malá, abyste ji měli plně pod kontrolou, a zároveň natolik na očích veřejnosti, aby bylo jasné vidět přínosy nového postupu.

Během tohoto pilotního projektu si váš tým v bezpečném prostředí vyzkouší práci s digitálním modelem stavby, sdílení informací v prostředí CDE a efektivní spolupráci napříč odbory úřadu. Jak uvádí i **Koncepce zavádění BIM**, každá organizace by si měla novinku vyzkoušet nejprve na jednom projektu a poučit se z něj. Po zvládnutí takové menší akce získáte cenné zkušenosti, nastavíte si vnitřní procesy a do větších zakázek už vstoupíte s potřebnou jistotou. Navíc můžete občanům i kolegům ukázat hmatatelné výsledky – například modernizovaný park realizovaný s pomocí BIM – což všem dodá větší důvěru, podporu a nadšení pro další digitalizaci stavební agendy.

Typová stavba / projekt	Odhad investice (mil. Kč)	Vhodné pro BIM pilot	Poznámka
Revitalizace městského parku	cca 5-15	Ano	Jednoduchý projekt převážně krajinářského charakteru (úprava zeleně, cest, mobiliáře) – dobře přehledný pro modelování. Zapojí se více odborů (investice, správa zeleně, majetek), takže si město vyzkouší koordinaci v BIM napříč agendami . Veřejně viditelný výsledek zvyšuje důvěru v nové postupy, zatímco případné chyby nepředstavují velké riziko.
Rekonstrukce menšího náměstí	cca 10-30	Ano	Projekt zahrnuje úpravu povrchů, zeleně, mobiliáře a případně drobných staveb (např. fontána, osvětlení) v centru obce. Jde o relativně přehlednou stavbu s jasně vymezeným územím. Vyžaduje spolupráci více odborů (investice, doprava, kultura, majetek) a je „na očích“ veřejnosti, což pomůže propagovat přínosy BIM. Zároveň jde o méně složitou akci oproti výstavbě velkých budov.
Modernizace obecního hřbitova	cca 2-10	Ano	Menší projekt zahrnující například obnovu cest, oplocení, osvětlení či drobných staveb (kolumbárium, altán). Technicky jednoduchá akce, kterou lze snadno sledovat v BIM modelu. Účastní se více odborů (majetek, správa zeleně, investice) a projekt není tak na očích jako náměstí – umožní tedy bezpečně vyzkoušet BIM na skutečné zakázce s minimálními riziky.
Výstavba cyklostezky nebo pěší stezky	cca 5-20	Ano	Jednodušší liniová stavba v délce několika kilometrů (terénní úpravy, povrch stezky, případně menší mostky či značení). Díky své linearitě a omezenému rozsahu je modelování a koordinace v BIM přehledná. Vyžaduje součinnost odborů investic, dopravy a životního prostředí. Výsledek ocení veřejnost a projekt umožní vyzkoušet BIM bez složitých konstrukcí.

Obnova městského mobiiliáře	cca 1-5	Ano	Drobný projekt zahrnující instalaci nových laviček, odpadkových košů, případně označníků zastávek či informačních tabulí. Jde o investičně nenáročnou akci s velmi nízkým rizikem. Město si na ní může osahat evidenci majetku v BIM a nastavit si procesy pro správu dat. Do projektu se zapojí např. odbor investic a technické služby. Viditelný výsledek v ulicích navíc občanům ukáže přínosy digitálního přístupu.
--	---------	-----	---





Shrnutí

Přístup společností skupiny Liftrock staví na zkušenostech z reálných projektů a cílí na praktické otázky: *Jak se uvnitř úřadu organizačně připravit? Jak začlenit BIM do běžné agendy investičního oddělení? Co si vyzkoušet v pilotu a jak nastavit CDE, aby vyhovovalo našim procesům?* Diskutovat budeme konkrétní postupy, které si účastníci mohou **přizpůsobit svým podmínkám** – ať už jde o menší obec nebo krajský úřad. Místo pouhých definic nabídneme **návody, tipy a příklady** dobré praxe z prostředí českých měst a organizací.

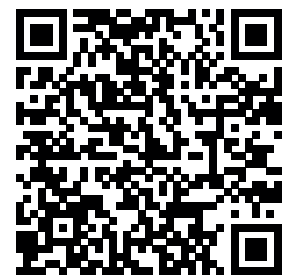
Profesionalita a věcnost jdou u nás ruku v ruce s lidským přístupem. Chápeme, že starostové, vedoucí odborů či projektoví manažeři ve veřejné správě nemají času nazbyt – o to důležitější je, aby každé setkání přineslo **opravdovou hodnotu**.

Aby se i z malého pilotního projektu stal skutečný odrazový můstek pro digitální transformaci, **nestačí mít jen dobrý záměr**. Úspěch závisí i na správném vedení a podpoře. Právě proto je důležité zapojit zkušené partnery, kteří pomohou projekt připravit, nastavit metodiku, vybrat správné nástroje (např. CDE) a provést úřad všemi fázemi změny.

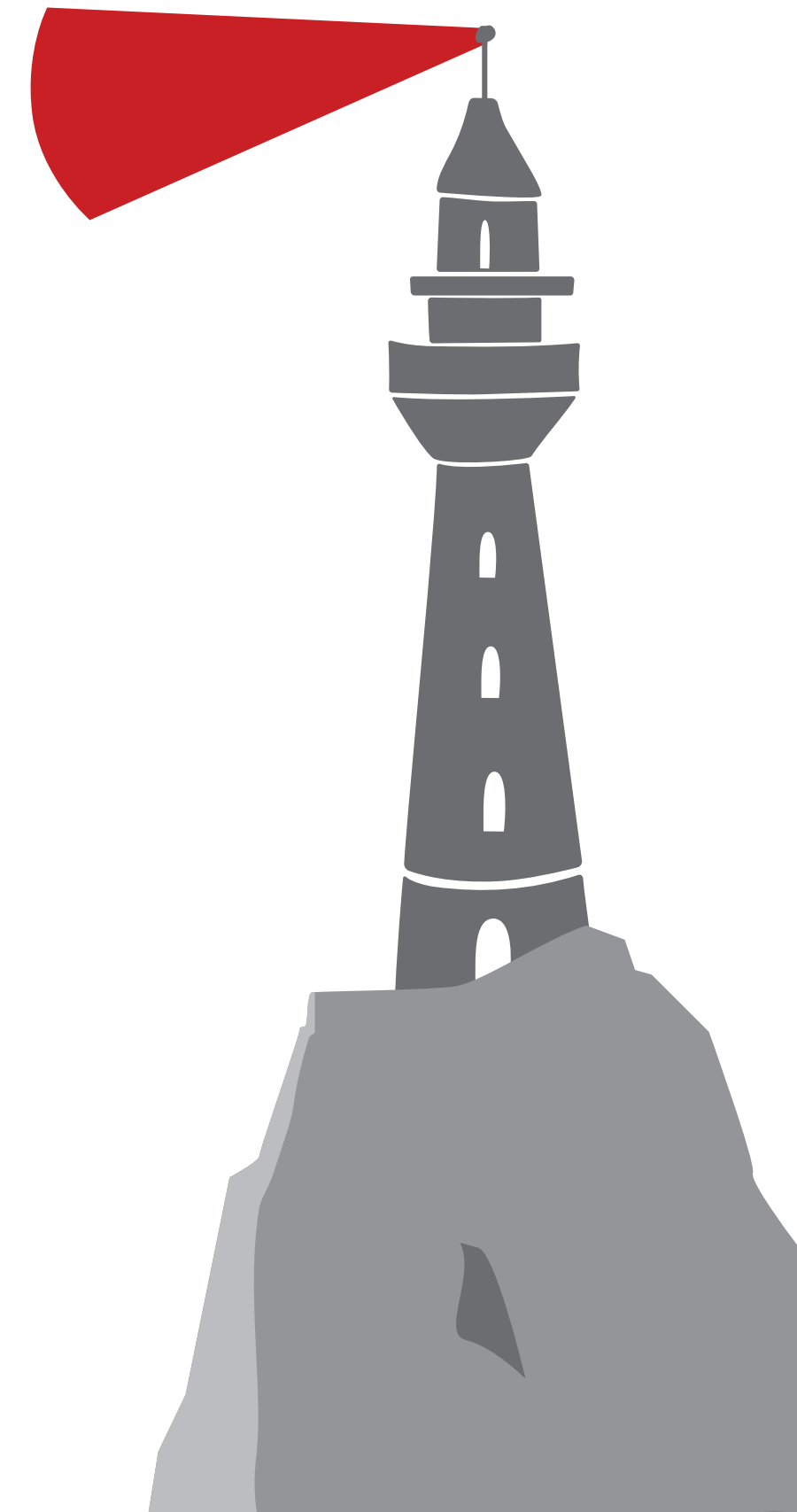
Ve spolupráci s těmito specialisty může každá obec či město zvládnout zavádění BIM **bez zbytečných rizik a zmatků** – systematicky, efektivně a s reálným přínosem pro každodenní práci úřadu i kvalitu veřejných investic.

Náš workshop proto poskytne prostor pro otázky účastníků, sdílení vlastních zkušeností a hledání řešení *na míru* vašim aktuálním výzvám. **BIM transformace** představuje velkou změnu, ale s dostatečným předstihem, praktickou přípravou a vzájemným sdílením know-how ji společně zvládneme.

Chcete se dozvědět více?



nebo www.liftrock.cz





Kontakt

Klientská péče a individuální přístup jsou pro nás samozřejmostí

Přesvědčte se sami

Centrála Praha

Parkview
Pujmanové 1753/10a
14000 Praha 4 – Nusle

Pobočka Liberec

OC Forum Liberec
Soukenné náměstí 669/2a
460 01 Liberec 1

Pobočka Brno

Cyrilská 508/7
602 00 Brno – Trnitá,
Česko

Pobočka České Budějovice

Pražská tř. 1280,
370 04 České Budějovice 3

Pobočka Bratislava

Galvaniho 16615/15B
821 04 Bratislava – Ružinov

🌐 www.liftrock.eu
✉ info@liftrock.eu
☎ +420 488 055 515

