

Management staveb

Jaroslava Tománková
Dana Čápková

FinEco

<http://fin-eco.eu/katalog/management-staveb/>

Management staveb

Autoři : Jaroslava Tománková
Dana Čápová

Recenzenti: doc. Ing. František Kuda, CSc. (VŠB–TU Ostrava)
Ing. Jiří Škabrada (výrobní ředitel stavební společnosti)

Tato publikace vznikla v rámci institucionální podpory na rozvoj výzkumné organizace na
Stavební fakultě Českého vysokého učení technického v Praze

© Ing. Jaroslava Tománková, Ph.D. 2013

© Ing. Dana Čápová, Ph.D. 2013

ISBN 978-80-86590-12-7

OBSAH:

1. MANAGEMENT VE VÝSTAVBĚ A VÝSTAVBOVÝ PROJEKT	6
1.1 ZÁKLADNÍ POJMY	6
1.1.1 Management ve výstavbě	6
1.1.2 Pozemek, území	7
1.1.3 Stavba	9
1.1.4 Výstavbový projekt a jeho životní cyklus	11
1.1.5 Účastníci výstavby	12
1.1.6 Náklady a výnosy výstavbového projektu	14
1.2 CHARAKTERISTIKY FÁZÍ VÝSTAVBOVÉHO PROJEKTU	21
1.2.1 Předinvestiční fáze	21
1.2.2 Investiční fáze – etapa investiční a realizační přípravy	23
1.2.3 Investiční fáze – etapa realizace	25
1.2.4 Fáze užívání	28
2. INVESTORSKÁ ČINNOST – PŘÍPRAVA STAVEB	30
2.1 LEGISLATIVNÍ RÁMEC VÝSTAVBY	30
2.2 ROZHODOVÁNÍ O ZAKÁZCE	31
2.2.1 Úkoly v předinvestiční fázi	31
2.2.2 Výběr lokality	31
2.3 POVOLOVÁNÍ STAVBY	36
2.3.1 Rozhodování v území – první stupeň povolování	38
2.3.2 Stavební řád – 2. stupeň povolovacího řízení	42
2.3.3 Další varianty povolování staveb	47
2.3.4 Prováděcí předpisy ke stavebnímu	48
2.4 OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ PŘI POVOLOVÁNÍ STAVEB	49
2.4.1 Posuzování vlivu na životní prostředí	50
2.4.2 Ochrana přírody a krajiny	51
2.4.3 Ochrana zemědělského půdního fondu	53
3. ORGANIZAČNÍ ZAJIŠTĚNÍ VÝSTAVBY A SMLUVNÍ VZTAHY	54
3.1 ORGANIZAČNÍ ZAJIŠTĚNÍ VÝSTAVBY	54
3.1.1 Tradiční dodavatelský systém	54
3.1.2 Dodavatelské systémy jednoho dodavatele	55
3.1.3 Dodavatelský systém BOT	56
3.1.4 Manažerské služby na výstavbovém projektu (Inženýring)	57
3.2 SMLUVNÍ VZTAHY	60
3.2.1 Závazkové vztahy v ČR	60
3.2.2 Typy kontraktů podle ujednání o ceně	62
3.2.3 Mezinárodní standardy obchodních podmínek	63
3.2.4 Claim management	65
3.2.5 Hlavní zásady při uzavírání obchodních smluv	66
4. INVESTORSKÁ ČINNOST – ZADÁVÁNÍ A REALIZACE STAVBY	67
4.1 VYHLEDÁNÍ DODAVATELE STAVBY	67
4.2 ZADÁVÁNÍ VEŘEJNÝCH ZAKÁZEK	68
4.2.1 Zadavatel veřejných zakázek	69
4.2.2 Druhy veřejných zakázek	70
4.2.3 Zadávací řízení	71
4.2.4 Podmínky zadavatele	76
4.2.5 Průběh zadávacího řízení	78
4.2.6 Spolupráce soukromého a veřejného sektoru	81
4.3 DOZOROVÁ ČINNOST	82
4.3.1 Dozory na stavbě	82
4.3.2 Stavební dozor	83
4.3.3 Autorský dozor	83
4.3.4 Technický dozor investora	84

4.3.5	Kontrolní činnost nad celým procesem – státní dozor	87
4.4	REALIZACE A UVEDENÍ STAVBY DO UŽÍVÁNÍ	87
4.4.1	Provádění stavby	87
4.4.2	Uvedení stavby do užívání	88
4.5	UŽÍVÁNÍ STAVBY	91
5.	PROJEKTOVÁ PŘÍPRAVA	92
5.1	DOKUMENTACE PROJEKTU	92
5.2	DOKUMENTACE PRO SPRÁVNÍ ŘÍZENÍ	95
5.2.1	Dokumentace pro územní rozhodnutí	95
5.2.2	Dokumentace pro stavební povolení	96
5.2.3	Dokumentace pro provádění stavby	97
5.2.4	Dokumentace skutečného provedení	98
5.3	OPRÁVNĚNÍ K PROJEKTOVÉ ČINNOSTI	99
6.	ČINNOST DODAVATELE STAVBY	102
6.1	NABÍDKOVÁ PŘÍPRAVA DODAVATELE	102
6.1.1	Plán organizace výstavby	104
6.1.2	Režim financování stavební zakázky	106
6.2	PŘEDVÝROBNÍ PŘÍPRAVA STAVEBNÍ ZAKÁZKY	107
6.2.1	Staveniště a zařízení staveniště	108
6.2.2	Časové plány	111
6.3	VÝROBNÍ PŘÍPRAVA - REALIZACE ZAKÁZEK	112
6.3.1	Vedení stavby (Stavbyvedoucí – manažer stavby)	115
6.3.2	Stavební deník a jednoduchý záznam o stavbě	117
6.3.3	Kontrolní dny stavby	120
6.3.4	Změny během realizace - Claimová agenda	120
6.3.5	Kontrolní a zkušební plány	120
6.3.6	Aktualizace časového plánu	120
6.3.7	Operativní plán	121
6.3.8	Výrobní faktura	126
6.3.9	Fakturace prací (postupné placení)	127
6.3.10	Dispečerské řízení	130
6.3.11	Předání a převzetí stavby	131
6.3.12	Závěrečné vyhodnocení zakázky	131
6.4	SUBDODÁVKY VE STAVEBNÍ FIRMĚ	132
6.5	PŘÍPRAVA REKONSTRUKCÍ STAVEB A DROBNÝCH ZAKÁZEK	133
6.5.1	Specifika přípravy rekonstrukcí staveb	133
6.5.2	Příprava drobných zakázek	134
6.6	PŘÍKLADY FINANCOVÁNÍ STAVEBNÍ ZAKÁZKY (KE KAP. 6.1.2)	135
6.7	PŘÍKLADY OPERATIVNÍHO PLÁNOVÁNÍ (KE KAP. 6.3.7)	142
7.	ČASOVÉ PLÁNOVÁNÍ	151
7.1	ÚROVNĚ ČASOVÉHO PLÁNOVÁNÍ	152
7.2	TVORBA ČASOVÝCH PLÁNŮ	153
7.3	STRUKTUROVÁNÍ PROJEKTU	153
7.4	STANOVENÍ DOBY TRVÁNÍ STAVEBNÍCH PRACÍ, OBJEKTŮ, STAVEB	155
7.4.1	Doba trvání práce	156
7.4.2	Doba trvání (lhůta výstavby) objektů	158
7.4.3	Lhůta výstavby staveb	158
7.5	METODY ČASOVÉHO PLÁNOVÁNÍ	159
7.5.1	Termínová listina	159
7.5.2	Harmonogram	159
7.5.3	Časoprostorový graf (cyklogram)	160
7.5.4	Sítová analýza	162
7.5.5	Sítová analýza za nejistoty	167
7.6	ANALÝZA ČASU, ZDROJŮ A NÁKLADŮ	171
7.6.1	Analýza času	171
7.6.2	Plánování a analýza zdrojů	171
7.6.3	Plánování a analýza nákladů a financování	173

7.7 PŘÍKLADY STANOVENÍ DOBY TRVÁNÍ PRÁCI (KE KAP. 7.4).....	177
7.8 PŘÍKLADY SESTAVENÍ ČASOVÉHO PLÁNU (KE KAP. 7.5).....	180
8. KVALITA A ZABEZPEČOVÁNÍ KVALITY	189
8.1 KVALITA VÝROBKU.....	189
8.1.1 <i>Technické požadavky na výrobky (zákon 22/1997 Sb.)</i>	190
8.1.2 <i>Technické požadavky na stavební výrobky</i>	191
8.2 SYSTÉMY ŘÍZENÍ KVALITY (JAKOSTI).....	194
8.2.1 <i>Standardy QMS</i>	195
8.2.2 <i>Dokumentace systému jakosti</i>	196
8.2.3 <i>Zásady managementu kvality</i>	197
8.2.4 <i>Zabe-pečování kvality</i>	198
8.2.5 <i>Náklady na kvalitu</i>	198
8.2.6 <i>Certifikace</i>	198
9. BEZPEČNOSTNÍ MANAGEMENT.....	200
9.1 BEZPEČNOST A OCHRANA ZDRAVÍ PŘI PRÁCI.....	201
9.1.1 <i>Základní legislativa BOZP</i>	201
9.1.2 <i>Povinnosti zaměstnavatelů a zaměstnanců</i>	202
9.1.3 <i>Další požadavky BOZP</i>	203
9.1.4 <i>Úkoly účastníků výstavby</i>	205
9.1.5 <i>Pracovní úrazy</i>	207
9.1.5 <i>Základní dokumentace BOZP</i>	207
9.2 POŽÁRNÍ OCHRANA (PO).....	208
9.3 ZABEZPEČENÍ MAJETKU.....	210
9.4 SYSTÉM MANAGEMENTU BEZPEČNOSTI (SMS).....	211
9.4.1 <i>Management BOZP</i>	211
9.4.2 <i>Prevence rizik</i>	212
10. ENVIRONMENTÁLNÍ MANAGEMENT.....	214
10.1 OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ PŘI VÝSTAVBĚ.....	214
10.2 SYSTÉMY ENVIRONMENTÁLNÍHO MANAGEMENTU (EMS).....	216
11. INTEGROVANÝ SYSTÉM ŘÍZENÍ.....	220
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....	221
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	222

<http://fin-eco.eu/objednat/>