Úvod do realizace staveb

- **Technologie** – obecný pojem zabývající se výrobními procesy, ovlivňuje rozvoj společnosti a životní úroveň každého jedince
- Zkoumá výrobní metody, způsoby zpracování surovin, materiálů a polotovarů při realizaci výrobku
- Jde o vědní obor, který využívá poznatky z přírodních, technických, ekonomických, organizačních a společenských věd
- **Technologie staveb** se zabývá výrobními procesy, jejichž výsledkem jsou hotové výrobky – dílčí konstrukce, objekty a ucelené stavby

Úvod do realizace staveb

- **Pojem výstavbový proces (projekt)** – složitý komplex činností zahrnující:
  - stavební (investiční, podnikatelský) záměr
  - studie proveditelnosti (hlediska ekonomické, věcné, časové)
  - technickou přípravu
  - ekonomické propočty a rozpočty
  - územní a stavební řízení
  - výběrové řízení
  - smluvní náležitosti
  - stavebně technologickou přípravu
  - vlastní realizační fázi
  - legislativní předání díla
  - veřejnoprávní projednání stavby
  - závěrečné vyhodnocení a užívání díla

Úvod do realizace staveb

- **Zásadní postavení ve výstavbovém procesu má stavebně technologická příprava** – ta především ovlivňuje:
  - Kvalitu díla
  - Rychlost výstavby
  - Jakost díla
  - Výslednou cenu
  - Užitnou hodnotu
- **Cíl technologie** – optimální tvorba výrobních procesů
- **Výrobní proces** – postupná a cílevědomá přeměna výchozích materiálů za spolupůsobení mnoha činitelů v požadovaný výrobek

Úvod do realizace staveb

- **Výrobní proces** – dynamické spolupůsobení zahrnující v systémovém pojetí tyto hlavní prvky:
  - Pracovní síly (duševní i fyzická práce)
  - Pracovní prostředky (nářadí, stroje, mechanizmy)
  - Pracovní předměty (materiály, suroviny, polotovary aj.)
  - Pracovní činnosti (organizované cílevědomé působení)
- Vše se děje za účasti těsných vazeb mezi nimi a okolních vlivů jako jsou:
  - Územní
  - Prostorové
  - Časové
  - Technické a Technologické
  - Organizační
  - Ekonomické

Úvod do realizace staveb

- Každá budoucí stavba, resp. záměr se může posuzovat z různých hledisek jako jsou:
  - Maximální zisk, resp. co nejrychlejší návratnost vložených prostředků (podnikající investoři)
  - Ochrana přírody a zachování jejího původního rázu (ochránci přírody)
  - Vytvoření neobvyklé dominanty území (architekti a projektanti)
  - Vytvoření pracovních míst (místní politici)
  - Zlepšení ekonomiky regionu (zástupci místních samospráv, místní podnikající subjekty)
  - Zvýšení atraktivity území (hoteliéři, restauratéři)
  - Konkurenční stavby (podnikající subjekty)
  - Zlepšení a stabilizace sociální struktury v regionu (místní samospráva)

Úvod do realizace staveb

- Po základním koncepčním rozhodnutí zda stavět či nikoliv přichází další fáze přípravy:
  - Zajištění finančních prostředků (banky, vlastní investice, veřejné finance)
  - Zajištění kvalitní technické dokumentace (studie proveditelnosti, další stupně technické resp.projektové dokumentace)
  - Zvážení návratnosti prostředků (komerční nebo nekomerční cíle)
  - Zajištění veřejnoprávních stanovisek (omezení, zákazy)
  - Zajištění vhodného dodavatele (reference, výběr, obchodní kontakty)
  - Dohodnutí způsobu financování akce (platební kalendář)
  - Dohodnutí časových možností realizace v návaznosti na potřebu užívání (podnikatelé – okamžitě)

Úvod do realizace staveb

- Každý výstavbový (podnikatelský, investiční) záměr musí být zpracován z následujících hledisek:
  - Společenský přínos investice
  - Vliv stavby na životní prostředí
  - Urbanisticko architektonické řešení
  - Řešení vnitřního provozu
  - Konstrukčně statické řešení
  - Stavebně technologické řešení
  - Ekonomie budoucího provozu
  - Doba užívání díla
  - Návratnost vložených prostředků
  - Náročnost případné změny stávajícího využití daného typu stavby na jiné využití

Účastníci výstavby

- Výstavbový proces rozdělujeme do tří fází:
  - Přípravná (studie, modely, projekty, nabídky, výběry, dodavatelská příprava)
  - Realizační (vlastní realizace stavby)
  - Uživatelská (užívání díla, kontrola jeho užitných vlastností)
- Výstavbového procesu se účastní následující subjekty:
  - Subjekty na straně poptávky:
    - Stavebník – osoba zamýšlející realizovat stavbu, žádá pro sebe stavební povolení nebo ohlašuje stavbu
    - Investor – osoba vkládající finanční prostředky
    - Objednatel – osoba objednávající dílo
    - Zadavatel – osoba zadávající veřejnou zakázku či jiné tendrové řízení
    - Uživatel – osoba užívající stavbu

Účastníci výstavby

- Výstavbového procesu se účastní následující subjekty:
  - Subjekty na straně nabídky:
    - Projektanti – dodavatelé projektu stavby, řídí se pokyny objednatelů a platnými legislativními ustanoveními (zákony, vyhlášky, normy)
    - Zhotovitelé – subjekty realizující stavby jako hlavní zhotovitelé nebo podzhotovitelé (řídí se smlouvami, projekty, platnou legislativou)
  - Nepravidelní účastníci výstavbového projektu:
    - Developer – podnikatel, zabezpečující rozvoj určitého území koncipováním změny řešené výstavbovým projektem, zhodnocuje pozemky s úmyslem docílit zisk, který dosahuje budoucím prodejem nebo nájmem zájemcům, stavbu sám neužívá a ani ji obvykle nefinancuje
    - Podílník – podnikatel účastnící se výstavby poskytnutím finančními nebo věcnými prostředky, jsou to jeho vlastní zdroje (banky, obce)

Účastníci výstavby

- Různé aktivity subjektů v průběhu výstavbového procesu

  T (typická aktivita), M (možná aktivita)

Subjekt	Idea	Získání lokality	Pláno-vání	Financo-vání	Uzaví-rání smluv	Projekto-vání	Vlastní výstavba	prodej	Proná-jem	Vlastní užívání
Stavebník	T	T	T	T	T			M	M	T
Projektant			M		T	T				
Zhotovitel				M	T		T			
Developer	T	T	T		T			T	T	
Podílník				T	T					

Účastníci výstavby

- Úkoly a činnosti jednotlivých subjektů ve výstavbě:
  - **Stavebník** (investor, objednatel):
    - Fyzická nebo právnická osoba
    - Cíle ziskové nebo neziskové
    - Soukromý
      - Individuální (jednotlivé osoby, podnikatelské subjekty)
      - Institucionální (banky, investiční společnosti, fondy)
    - Veřejný
      - Stát a státní orgány
      - Územně samosprávné celky
      - Nevýdělečné organizace
    - Investor jednorázový nebo pravidelný
    - Dle stavebního zákona má značnou odpovědnost za dílo

Účastníci výstavby

- Úkoly a činnosti jednotlivých subjektů ve výstavbě:
  - **Stavebník** (investor, objednatel) a jeho činnosti:
    - Formulace myšlenky a definování záměru
    - Přijetí investičního rozhodnutí
    - Obstarání a poskytnutí pozemku
    - Zajištění finančních prostředků
    - Rozhodnutí o způsobu organizace a řízení projektu výstavby (soutěže, z volné ruky apod.)
    - **Zajištění příslušných veřejnoprávních rozhodnutí**
    - **Vypsání soutěží (na projektanta, zhotovitele)**
    - **Uzavírání příslušných smluv**
    - **Sledování a kontrolování průběhu výstavby**
    - **Převzetí hotového díla**
    - **Organizace kolaudačního řízení**
    - **Zkušební provoz**
  - Barevné činnosti může smluvně zadat specializované inženýrské organizaci

Účastníci výstavby

- Úkoly a činnosti jednotlivých subjektů ve výstavbě:
  - **Projektant** a jeho činnosti:
    - Spolupracuje na formulaci stavebního programu, porovnává s podmínkami stavby hotový stavební program
    - Vypracovává provozně dispoziční a objemové řešení stavby – studie stavby
    - Vypracovává dokumentaci k územnímu řízení, včetně potřebných průzkumů
    - **Zajišťuje veřejnoprávní projednání a získání územního rozhodnutí**
    - Zapracovává podmínky z územního rozhodnutí do dalších stádií projektu
    - Zpracovává projekt pro stavební řízení (výkresová část, textová část, výpočtová část dokladová část)
    - **Zajištění veřejnoprávní projednání a získání stavebního povolení**
    - **Zpracovává podklady pro vyhledání zhotovitele stavby**
    - **Spolupracuje při výběru nejvhodnějšího zhotovitele**
    - **Někdy zpracovává dokumentaci pro provedení stavby**
    - **Vykonává autorský dozor v průběhu realizace stavby**
    - **Někdy zpracovává projekt skutečného provedení**
  - Barevné činnosti zajišťuje projektant pro objednatele jako inženýrské činnosti, pokud jsou smluvně dohodnuty

Účastníci výstavby

- Úkoly a činnosti jednotlivých subjektů ve výstavbě:
  - **Zhotovitel** je fyzická nebo právnická osoba, uskutečňuje stavební a montážní práce a dodávky pro stavbu, dělí se na stavební podniky, dodavatelé materiálů a výrobků, dodavatelé technologických zařízení
  - Zhotovitel a jeho činnosti:
    - Zpracování a podání nabídky
    - Uzavírá SOD a jiné smlouvy s podzhotoviteli
    - Zpracovává stavebně technologickou přípravu (projekt, kalkulace, HMG)
    - Zpracovává výrobní dokumentaci (dílenské výkresy, montážní výkresy)
    - Zajišťuje vlastní výstavbu, vedení stavby, řídí a koordinuje výstavbu
    - Kompletuje potřebnou dokumentaci
    - Někdy zpracovává dokumentaci skutečného provedení
    - Předává dílo objednateli a často se účastní kolaudačního řízení
    - Provádí záruční a pozáruční servis