

# Předání a převzetí staveniště a stavby

- Systém postupu realizačního procesu
  - Stavební řízení (ohlášení) – může být i v jiné úrovni
  - Tendrové řízení
  - Smluvní vztah
  - **Předání a převzetí staveniště**
  - Realizace akce
  - **Předání a převzetí díla**
  - Kolaudace (oznámení o užívání, souhlas)
  - Užívání

# Předání a převzetí staveniště a stavby

- Předání a převzetí staveniště
  - Po uzavření smlouvy o dílo a zpracování výrobní přípravy může dodavatel stavby zahájit vlastní stavební práce. Potřebuje k tomu zejména stavební povolení, realizační dokumentaci (stavební projekt), výrobní přípravu akce (stavebně technologický projekt) a uvolněné staveniště.
  - Objednatel stavby (investor) předává staveniště zhotoviteli (dodavateli stavebních prací).
  - Staveniště se má předávat celé najednou.
  - Musí být volné, přístupné a prosté nároků třetích osob.
  - Pokud jím procházejí veřejné sítě, komunikace, potrubí nebo kabelové rozvody, musí být jejich poloha vyznačena a stanovena příslušná ochranná pásma.
  - Obvod staveniště musí být zřetelně vyznačen, zejména pokud jej nevytváří viditelná a nesporná hranice jako je např. komunikace, zástavba, oplocení apod.

# Předání a převzetí staveniště a stavby

- Předání a převzetí staveniště

- Současně se staveništěm investor předává:

- Hlavní polohovou čáru a hlavní výškové body, které slouží k jednoznačnému vytyčení jednotlivých objektů stavby podle vypracovaného zastavovacího plánu. U těchto bodů se zapíše jejich absolutní nebo relativní výška, případně jejich souřadnice. Doporučuje se označit tyto body barvou nebo je jinak trvale fixovat. U rozsáhlých stavenišť to mohou být celé vytyčovací sítě nebo polygony, řádně geodeticky vytyčené a označené.
    - Připojovací body pro odběr elektřiny, vody, případně plynu a tepla pro zařízení staveniště a provádění stavebních prací.
    - Místo pro napojení kanalizace pro zařízení staveniště.
    - Případně další nezbytné údaje, např. určení příjezdové komunikace na staveniště.

- O převzetí staveniště sepíší obě strany zápis obvykle do stavebního deníku. Zápis podepisují pověření zodpovědní pracovníci obou smluvních stran. Vhodnou přílohou je schematický náčrt staveniště.

# Předání a převzetí staveniště a stavby

- Předání a převzetí staveniště

- Povinností dodavatele stavebních prací je zabezpečit oplocení staveniště v souladu s bezpečnou prací a to :
  - v zastavěném území oplocením vysokým nejméně 1,8m
  - mimo zastavěné území ohrazením, když sousedí s veřejnou komunikací ve vzdálenosti do 30 m
- Náhradní komunikace a chodníky musí být řádně označeny a osvětleny.
- Při stavebních pracích za provozu (např. uvnitř výrobního závodu) je provozovatel povinen seznámit pracovníky zhotovitele (dodavatele stavebních prací) se zásadami bezpečnosti práce na daném pracovišti a s možnými místy a zdroji ohrožení.
- Obdobně je povinen dodavatel stavebních prací seznámit určené pracovníky provozovatele s riziky stavební činnosti.

# Předání a převzetí staveniště a stavby

- Předání a převzetí staveniště

- Vzájemné povinnosti, pokud nejsou obsaženy ve smlouvě o dílo, se pak zapíše rovněž do stavebního deníku.
- Dodavatel převzetím staveniště potvrzuje, že přejímá odpovědnost za vše, co se na staveništi stane, zejména také za škody, které tam mohou vzniknout ostatním účastníkům výstavby.
- Je proto vhodné pojistit se proti následkům takových rizik.
- Vytyčení jednotlivých objektů zabezpečuje dodavatel stavby podle schválené dokumentace v souladu se stavebním povolením.
- Stavební úřad si může vyžádat od orgánů geodezie a kartografie kontrolu vytyčovací prací.

# Předání a převzetí staveniště a stavby

- Předání a převzetí stavby

- V průběhu výstavby se vyskytují změny a doplňky stavby vyvolané požadavky stavebníka nebo i objektivními skutečnostmi na které musí reagovat zhotovitel.
- Jedná-li se o podstatnější záležitosti, je třeba zpracovat dodatek nebo změnu projektu. Po jeho odsouhlasení se stává součástí dokumentace stavby.
- Různé drobné úpravy provedené v průběhu stavby se zakreslí do stávající dokumentace, která se předá stavebníkovi při kolaudaci.
- Jde o tzv. dokumentaci skutečného provedení stavby. Provádění některých choulostivých míst složitých a důležitých konstrukcí stavby se také dokládá fotodokumentací, případně videozáznamy.
- Zhotovitel stavby v souladu se svým organizačním a provozním řádem archivuje realizační dokumentaci. Podle platných předpisů je třeba vést záznamy a doklady o předepsaných odborných školeních a z oblasti bezpečnosti práce, záznamy o pracovních úrazech a zdravotních prohlídkách pracovníků. Dále je třeba uchovávat doklady z oblasti účetní evidence a fakturace stavby apod.

# Předání a převzetí staveniště a stavby

- Předání a převzetí stavby

- Pro předání a převzetí stavby do užívání mají rozhodující význam podmínky dohodnuté v příslušné smlouvě o dílo.
- V zásadě je stavba dokončena, jestliže umožňuje stavebníkovi s ním nakládat v souladu s projektovou dokumentací a smlouvou.
- Stavební zákon stanovuje, že dokončenou stavbu (stavební povolení, ohlášení) lze užívat jen na základě oznámení o užívání nebo kolaudačního souhlasu.
- U staveb právnických osob a fyzických osob podnikajících podle zvláštních předpisů, kde komplexní vyzkoušení funkčnosti stavby přechází plynule do zkušebního provozu, může být zkušební provoz zahájen se souhlasem stavebního úřadu před vydáním kolaudačního rozhodnutí, avšak za stanovených podmínek.

# Předání a převzetí staveniště a stavby

- Předání a převzetí stavby

- Do užívání stavbu předává její zhotovitel, přebírá ji stavebník (uživatel). Předání a převzetí stavby může proběhnout ve dvou alternativách:

- Předání a převzetí stavby **nepředpokládá provedení zkušebního provozu** a stavba může být předána bez provozních zkoušek, častěji však na základě individuálního vyzkoušení jednotlivých technických systémů po jejich zhotovení. Předání a převzetí stavby probíhá zásadně před kolaudačním řízením málokdy i po něm.
    - Předání a převzetí stavby **předpokládá provedení zkušebního provozu**. V zásadě se postupuje podle obchodního zákoníku a podstatná jsou příslušná ustanovení ve smlouvě o dílo. Rozhodujícím je předání stavby ke zkušebnímu provozu, který obvykle zabezpečuje stavebník (uživatel) a splnění závazku zhotovitele končí teprve po provedených zkouškách. Vlastní konečné předání a převzetí stavby k trvalému užívání po ukončení zkušebního provozu se doporučuje uskutečnit až po kolaudačním řízení.

# Předání a převzetí staveniště a stavby

- Předání a převzetí stavby

- Před vlastním předáním se doporučuje velmi často provedení mezi objednatelem a zhotovitelem, resp. jejich zástupci i podzhotoviteli tzv. předpřejímkové pochůzky, kde jsou v určitém časovém předstihu kontrolovány a zjišťovány nedodělky, resp. odchylky, které by při předání mohly způsobit mezi smluvními stranami i odmítnutí podepsání předávacího protokolu.
- Body sepsané v předpřejímkovém řízení jsou pak při vlastním předávacím řízení kontrolovány a zjišťovány stavy jejich odstranění. Předávací řízení je tak snazší a časově méně náročnější.
- K vlastnímu jednání o předání stavby vyzve stavebníka písemně zhotovitel.
- Připraví k tomu doklady potvrzující, že stavba byla provedena v souladu se schválenou projektovou dokumentací, smlouvou o dílo a podmínkami stavebního povolení a že má požadovanou kvalitu.
- Doklady jsou v zásadě jsou shodné s těmi, které jsou pak předkládány při kolaudačním řízení.
- O jednání se sepisuje zápis, v němž mohou být specifikovány i případné nedodělky a zjištěné závady s termíny jejich dokončení nebo odstranění.

# Předání a převzetí staveniště a stavby

- Předání a převzetí stavby

- O předání a převzetí stavby je pořízen zápis, kterým:
  - bude objednatelem přebráno dílo bez vad a nedodělků
  - dílo bude přebráno nedokončené s nedodělkami, jejichž seznam bude uveden v příloze zápisu. Od tohoto okamžiku začíná běžet lhůta nebo pokračuje, pokud nebyl splněn konečný termín dokončení stavby, smluvní pokuty za nedodržení termínu dokončení díla, která pak bude ukončena odstraněním vad a nedodělků uvedených v zápise, což musí být potvrzeno technickým dozorem objednatele a zástupcem zhotovitele.
  - dílo nebude objednatelem převzato vzhledem k rozsahu vad, přičemž vadou může být i nedodání dokumentace uvedené výše buď celé nebo i pouze části. Objednatel pak vyúčtuje zhotoviteli náklady zmařeného jednání a smluvní pokutu za nedodržení termínu dokončení díla, která běží až do doby úspěšného předání.

# Předání a převzetí staveniště a stavby

- Předání a převzetí stavby

- Standardní doklady přikládané k předání a převzetí díla:

- dokumentace skutečného provedení stavby, případně prohlášení, že stavba je provedena podle schválené dokumentace
    - protokol o předání a převzetí stavby mezi objednatelem a zhotovitelem s případným seznamem zjištěných vad a nedodělků
    - protokoly o provedených zkouškách zejména:
      - stavebních materiálů a konstrukcí
      - atesty materiálů, zařízení, prohlášení o shodě
      - tlakové zkoušky vodovodu
      - tlakové zkoušky plynovodu
      - zkoušky těsnosti kanalizace
      - topné zkoušky
      - revizní zprávu elektroinstalace
      - revizní zprávu kotelny vč. připojení kotlů na komíny
      - revizní zprávu vzduchotechniky a strojovny vzduchotechniky
      - revizní zprávu výtahů
      - atesty požadované inspekcí požární ochrany o požární odolnosti vybraných zabudovaných materiálů
      - případně další, vyplývající z charakteru stavby a provozních zařízení.

# Předání a převzetí staveniště a stavby

- Předání a převzetí stavby

- Veřejnoprávní projednání dokončené stavby (kolaudace)

- Kolaudace stavby (nebo změny v jejich užívání) se řídí příslušnými ustanoveními stavebního zákona. Stavba může být užívána pouze v souladu s podmínkami za kterých bylo vydáno stavební povolení. Změny stavby před jejich dokončením vyžadují souhlas stavebního úřadu.
    - Podle rozsahu a významu stavby přizve stavební úřad zástupce dalších veřejných orgánů a institucí, jejichž vyjádření jsou důležitá pro kolaudační rozhodnutí. Jsou to zejména tyto organizace:
      - příslušná hygienická stanice (KHS)
      - český inspektorát bezpečnosti práce (IBP)
      - Hasiči České republiky (HZS)
      - Český svaz tělesně postižených
      - případně další podle uvážení stavebního úřadu.

# Předání a převzetí staveniště a stavby

- Předání a převzetí stavby
  - **Veřejnoprávní projednání dokončené stavby (kolaudace)**
    - V kolaudačním řízení stavební úřad zkoumá, zda stavba byla provedena podle dokumentace schválené stavebním úřadem ve stavebním řízení a zda byly splněny podmínky stanovené ve stavebním povolení. Podle zjištěných skutečností pak vydá kolaudační souhlas, kterým povoluje užívání stavby k určenému účelu případně stanoví podmínky pro užívání stavby.