

Životní cyklus výstavbového projektu

Ing. Markéta Francíková

Abstrakt

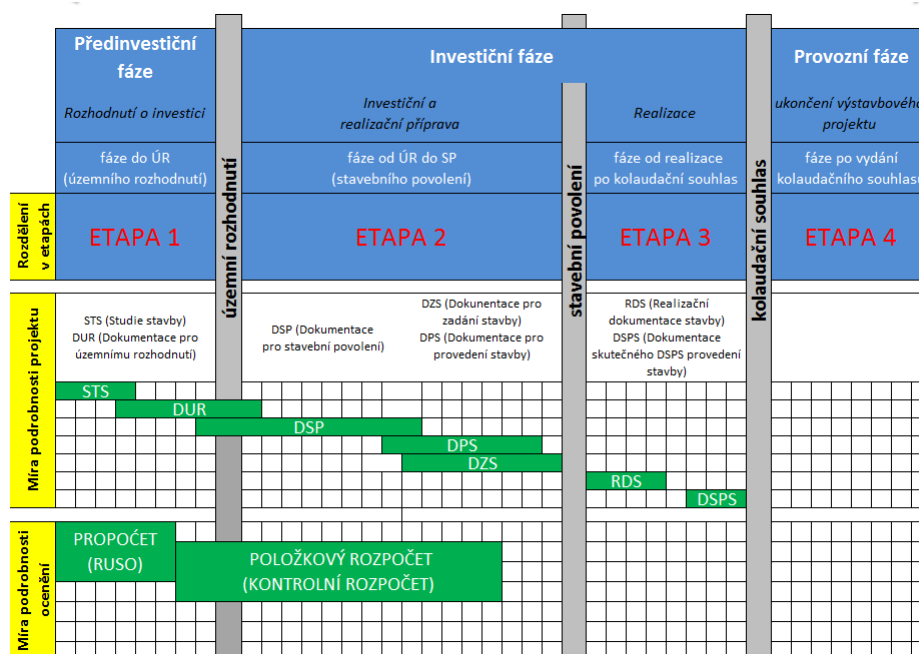
Výstavbový projekt zahrnuje celý komplex činností, které je nutno plánovat, organizovat, financovat, kontrolovat, vyhodnocovat, tedy řídit po celý životní cyklus výstavbového projektu. Životní cyklus výstavbového projektu je rozdělený do několika fází, kde každá fáze má svojí charakteristiku a je z hlediska úspěšnosti projektu důležitá.

Abstract

The project includes all activities that are necessary to plan, organize, finance, monitor, evaluate, manage the Project Life Cycle. Project Life Cycle is divided into several phases, each phase has its own characteristics and is important to the success of the project.

Výstavbový projekt je komplexní, jedinečný, konečný proces přeměny investičního záměru v provozuschopnou stavbu, která je prostředkem k dosažení finálního cíle projektu. Životní cyklus výstavbového projektu je znárodněn na obrázku č. 1 a obecně je rozdělený do tří hlavních fází, tj. fáze předinvestiční neboli přípravná, fáze investiční zahrnující realizační přípravu a realizaci a fáze provozní neboli fáze užívání stavby.

Obr. č. 1 Životní cyklus výstavbového projektu



Zdroj: Zpracováno dle Management výstavbových projektů, Ing. Zity Prostějovské, Ph.D, vlastní úprava

Etapy projektu je možné rozdělit i z hlediska veřejnoprávního do fází,

- kterou končí vydání územního rozhodnutí,
- kterou končí vydání stavebního povolení,
- kterou končí vydání kolaudačního souhlasu.

Jednotlivými etapami projektu procházejí různé stupně dokumentace stavby. Každý stupeň dokumentace je propracovanější variantou předchozí fáze, kdy dochází k upřesňování požadavků na stavbu. Čím je více známa podrobnost projektu, tím by měla být i podrobněji zpracovaná dokumentace. Kvalitně zpracována projektová dokumentace je podmínkou pro správné ocenění stavební zakázky.

Rozdělení do etap

- **ETAPA 1** (Předinvestiční fáze)
- **ETAPA 2** (Investiční fáze – etapa investiční a realizační přípravy)
- **ETAPA 3** (Investiční fáze – realizace)
- **ETAPA 4** (Provozní fáze – ukončení výstavbového projektu)

ETAPA 1 (Předinvestiční fáze)

Smyslem předinvestiční fáze je definovat účel a cíle projektu. Tato fáze zahrnuje především sběr informací, jejich analýzu a vyhodnocení. Cílem této fáze je shromáždit informace a poznatky z hlediska marketingového, technického, ekonomického a finančního a tyto poznatky vyhodnotit. Výstupem této fáze je rozhodnutí, zda se projekt bude realizovat či nebude. U složitějších projektů se obvykle zpracovávají různé studie podnikatelských příležitostí, které posuzují a vyhodnocují podrobné propracování investičního záměru.

Hlavní činnosti v této fázi

- a) Strategie postupu a cíl projektu
- b) Výběr lokality a vhodného stavebního pozemku
 - Je vždy třeba přesně zvážit, na jakém pozemku a kde má být stavba umístěna. To, že je investor vlastníkem pozemku, neznamená, že na tomto pozemku může stavbu postavit. Všechny pozemky jsou dle evidence katastru nemovitostí rozčleněny do několika typů dle účelu, ke kterému jsou užívány (např. stavební parcela, louka, orná půda, trvalý travnatý porost atd.
- c) Způsob organizace a řízení
- d) Způsob financování (*rozhoduje se o způsobu financování*)

Obecně se způsob financování dělí na vlastní zdroje a na cizí zdroje. Často používaným cizím zdrojem financování investora je poskytnutí bankovního úvěru (investičního úvěru).

e) Zpracování dokumentace:

- Studie stavby (dále jen „STS“)

„STS“ zpracovává architekt. Jedná se o základní situaci, půdorysy, řezy, pohledy, prověřuje se vhodnost lokality, limity území apod.

- Dokumentace pro územní rozhodnutí (dále jen „DUR“)

Na základě „DUR“ je povoleno umístění stavby. Objednavatelem je investor, který předkládá žádost o vydání územního rozhodnutí. Jde o základní jednoduchou projektovou dokumentaci, v níž se řeší například rozvržení inženýrských sítí, rozvržení ploch (*například k bytovému domu náleží určité množství parkovacích ploch, určité procento pozemku musí zůstat volné pro zeleň apod.*). V této etapě se definuje cíl projektu, provádí se předběžné ekonomické a technické vyhodnocení.

f) Odhad pořizovacích nákladů – resp. propočet nákladů investora

ETAPA 2 (Investiční fáze – etapa investiční a realizační přípravy)

Tato etapa navazuje na předchozí etapu tj. předinvestiční fáze. Jedná se o propracovanější verzi předchozí etapy, kdy se zpřesňuje architektonické a stavebnětechnické řešení, ekonomické důsledky tohoto řešení, zpřesňuje se způsob financování, organizace a řízení projektu. Cílem této etapy je zpracovat příslušnou projektovou dokumentaci stavby, získat stavební povolení, vybrat nevhodnějšího dodavatele stavby a uzavřít s ním smlouvu a umožnit zahájení realizace stavby.

Hlavní činnosti v této fázi

- a) Upřesňuje se způsob organizace a řízení
- b) Definiují se hlavní termíny výstavby
- c) Způsob financování (*je rozhodnuto o způsobu financování*)
- d) Zpracování dokumentace:

- Dokumentace pro stavební povolení „(dále jen „DSP“)

„DSP“ se předkládá k žádosti o vydání stavebního povolení. Tato dokumentace je podrobnější než dokumentace pro územní rozhodnutí. Obsahuje materiálové a technické řešení, rozvody inženýrských sítí, základní statické ověření konstrukce, souhrnnou zprávu, situaci stavby a další. Stavbu je třeba navrhnout tak, aby byla proveditelná v souladu s požadavky klienta, s podmínkami územního rozhodnutí, technických požadavků, bezpečnostních apod. Musí splňovat platné předpisy, vyjadřují se kompetentní orgány.

- Dokumentace pro provedení stavby „(dále jen „DPS“)

Pokud se „DPS“ provádí, je podrobnější dokumentací než dokumentace pro stavební povolení. Zahrnuje detailní provedení konstrukcí a stavebních prvků, s většími podrobnostmi. Například jsou vyhotoveny detailní specifikace výplní otvorů, klempířských, zámečnických a truhlářských prvků a jiné konstrukční detaily. Význam dokumentace spočívá v tom, aby podle ní bylo možno stavbu realizovat. Rozsah Projektové dokumentace ve stupni DPS je určen vyhláškou č. 499/2006 Sb.

- e) Rozhoduje se o rozpočtových nákladech stavby

Projektant zpracovává kontrolní rozpočet, který slouží jako podklad pro porovnání nabídkových cen od dodavatelů.

- f) Výběr nejvhodnějšího dodavatele stavby

Investor provádí výběr nejvhodnějšího dodavatele formou výběrového řízení.

Pokud je stavební zakázka financována z veřejných rozpočtů, způsob výběrového řízení se řídí zákonem č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách. V takovém případě je povinné zpracování Dokumentace pro zadání stavby, dále jen („DZS“), která obsahuje pokyny pro zpracování nabídky, požadavky na zpracování slepého rozpočtu, obchodní (smluvní) podmínky – doporučuje se návrh smlouvy, kritéria hodnocení nabídek a další. Tento zákon se nevztahuje na zakázky financované ze soukromých zdrojů.

- g) Uzavření smlouvy o dílo

ETAPA 3 (Investiční fáze – realizace)

Tato etapa začíná předáním a převzetím staveniště mezi investorem a dodavatelem. Cílem této etapy je provést stavbu podle uzavřené smlouvy za stanovenou cenu, ve stanoveném čase a požadované jakosti. Vítěz výběrového řízení realizuje stavební práce buď vlastními zdroji, nebo si najímá na některé práce subdodavatele.

Hlavní činnosti v této fázi

- a) Předání a převzetí staveniště

Podmínky předání a převzetí staveniště by měly být sjednány ve Smlouvě o dílo.

- b) Kontrola kvality a průběhu stavebních prací

- c) Vedení stavebního deníku

Stavební deník obsahuje denní záznam o dění na stavbě, a to od zahájení stavby až po její dokončení.

- d) Předání a převzetí stavebního díla

- e) Odstranění vad a nedodělků

- f) Zpracování dokumentace

- Realizační dokumentace (dále jen „RDS“)
„RDS“ zpracovává dodavatel stavby. Zpracovávají se zde změny, které se vyskytnou v průběhu realizace stavby. V případě, že se jedná o změny malého rozsahu, zapracují se do Dokumentace pro stavební povolení. V praxi se většinou realizační dokumentace nezpracovává, protože se vychází z již zpracované Dokumentace skutečného pro provedení stavby.
- Dokumentace skutečného provedení stavby (dále jen „DSPS“)
Po dokončení stavby projektant podle stavebního deníku a podle dodatků k projektu, zpracovaných v průběhu realizace stavby a na základě změn vyvolaných požadavky zhotovitele nebo investora zpracuje „DSPS“. Tento projekt pak slouží jako podkladový materiál ke kolaudačnímu souhlasu.

ETAPA 4 (Provozní fáze – ukončení výstavbového projektu)

V této fázi probíhá již vlastní provoz stavby. Výstavbový projekt je ukončen a začíná běžet záruční doba, která byla sjednaná ve Smlouvě o dílo.

Závěr

Každá z etap výstavbového projektu je důležitá, rozdělení do etap umožňuje lepší kontrolu nad průběhem celého projektu, například sledovat hlavní činnosti (ukazatele) projektu. Jednotlivé etapy na sebe navazují. Úspěšné ukončení jedné etapy je potřebné pro zahájení etapy další. V praxi se mohou jednotlivé etapy překrývat, proto bychom neměli podcenit jejich vzájemné návaznosti.

Literatura:

- [1] Management výstavbových projektů, Ing. Zita Prostějovská, Ph.D. a kolektiv, vydavatel ČVUT v Praze, 2008
- [2] Řízení projektů ve výstavbě, Tománková Jaroslava, Čápová Dana, vydavatel ČVUT v Praze, 2012
- [3] Jak jednat se stavebním úřadem, Michal Lalík, vydavatel Grada Publishing, 2011
- [4] Investiční rozhodování a řízení projektů, Jiří Fotr, Ivan Souček, 2011
- [5] UNIKA – Sazebník pro navrhování nabídkových cen projektových prací a inženýrských činností, Ing. Vojtěch Kaisler, Elga Brogyanyiová, vydavatel UNIKA, 2010
- [6] Zákon 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- [7] Vyhláška č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb
- [8] Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
Zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách