

Obsah

Předmluva	VII
Názvosloví	XI
Přehled použitých zkratk	XXIII
1. Výstavbový projekt	1
1.1 Fáze a prvky projektu	2
1.2 Účastníci projektu	5
1.2.1 Stavebník	7
1.2.2 Projektant, architekt, inženýr	8
1.2.3 Dodavatel/stavební podnikatel	10
1.2.4 Další účastníci	10
1.3 Zájem na úspěchu projektu	12
1.4 Formy projektů	13
1.4.1 Tradiční projekty	14
1.4.2 Projekty D/B	15
1.4.3 Projekty EPC a projekty na klíč	18
1.4.4 Širší formy	19
1.4.5 Projekty Fast Track	20
1.5 Řízení výstavbového projektu	21
1.5.1 Proaktivní a reaktivní management	22
1.5.2 Projektový management	23
1.5.2.1 Systémy projektového managementu	25
1.5.2.2 Projektový manažer a projektový tým	26
1.5.3 Management realizace stavby	27
1.6 Parazitní vlivy ve výstavbových projektech	29
1.6.1 Ovlivňování trhu	29
1.6.2 Korupce	30
1.7 Neprofesionalita	32
Doporučená literatura	33

2. Rozhodování stavebníka	35
2.1 Stavebníková situace	37
2.2 Stavebníkovo zadání	37
2.3 Zahraniční stavebník	40
Doporučená literatura	43
3. Projektování	44
3.1 Projektová dokumentace	45
3.2 Vyhledávání, výběr a volba projektanta	46
3.2.1 Kritéria	46
3.2.2 Postup	48
3.2.3 Dotazník	49
3.2.4 Pohovor	52
3.3 Cena za projektovou dokumentaci	52
3.3.1 Obecné zásady	54
3.3.2 Paušální honorář	55
3.3.3 Procentní honorář	55
3.3.4 „Náklady plus“	56
3.3.5 Hodinové, popř. denní sazby	56
3.3.6 Podmíněné honoráře	56
3.3.7 Honorářové řády	57
3.4 Příprava projektování	58
3.4.1 Okrajové podmínky	58
3.4.2 Kroky	59
3.4.3 Požadavky na stavbu	61
3.4.4 Dokumentace pro výběr zhotovitele stavby	62
3.4.5 Rozpory v projektové dokumentaci	64
3.5 Specifikace	64
3.5.1 Zásady	66
3.5.1.1 Druhy specifikací	66
3.5.1.2 Volba druhu a uspořádání specifikací	67
3.5.2 Popisná specifikace	68
3.5.3 Formulace textu specifikací	70
3.5.4 Specifikace – proč a komu?	71
3.6 Seznamy	72
3.7 Manuál užívání stavby	73
3.8 Kontrolní den projektování	76
Doporučená literatura	76
4. Vyhledání dodavatele	78
4.1 Všeobecné zásady	79
4.2 Veřejné zakázky	79

4.3	Soukromé zakázky	81
4.3.1	Zadávací dokumentace	81
4.3.2	Soutěžní zadávání	83
4.3.3	Fáze širšího výběru	83
4.3.3.1	Kvalifikační fáze	86
4.3.3.2	Soutěžní fáze	87
4.3.4	Zadávání z volné ruky	89
4.3.5	Elektronické zadávání	89
4.3.5.1	Standardní zadávání	89
4.3.5.2	Dražební zadávání on-line	91
4.4	Zadávací podmínky	92
4.4.1	Zpracování nabídky	92
4.4.2	Nabídkový list	93
4.5	Ceny za zhotovení stavby	93
4.5.1	Druhy cen	94
4.5.1.1	Pevná a pohyblivá cena	95
4.5.1.2	Paušální cena	96
4.5.1.3	Jednotková cena	98
4.5.1.4	Položková cena	99
4.5.1.5	Nákladové ceny	100
4.5.1.6	Nabídková, dohodnutá, celková, předpokládaná a pořizovací cena	101
4.5.1.7	Rozpuštěné položky	102
4.5.1.8	Podmíněné (opční) položky	103
4.5.1.9	Sleva	103
4.5.2	Rozpočtové podklady	105
4.5.3	Rozpočtář	105
	Doporučená literatura	106
5.	Hodnocení nabídek	107
5.1	Hodnotitelé	107
5.2	Kritéria hodnocení	108
5.2.1	Kritérium nabídkové ceny	110
5.2.2	Kritérium ekonomické výhodnosti	111
5.2.3	Kritérium doby realizace	113
5.2.4	Kritérium jakosti	115
5.2.5	Kritérium záruční doby	116
5.2.6	Kritérium platebních podmínek	116
5.2.7	Kritérium smluvních pokut	117
5.2.8	Kritérium referencí	118
5.2.9	Kritérium finanční síly	118
5.2.10	Kritérium počtu zaměstnanců	119

5.2.11 Kritérium technické úrovně/funkčních vlastností	120
5.3 Vícekriteriální hodnocení	121
Doporučená literatura	124
6. Smluvní vztahy ve výstavbových projektech	125
6.1 Smlouvy	126
6.1.1 Smluvní svoboda	126
6.1.2 Několik pojmů	127
6.1.3 Některé smlouvy ve výstavbových projektech	128
6.1.4 Subjekty smluv	130
6.2 Smlouvy o dílo	131
6.2.1 Uspořádání smlouvy o dílo	131
6.2.2 Korpus smlouvy	134
6.2.3 Změny díla	136
6.2.3.1 Stavebníkův požadavek změny	137
6.2.3.2 Dodavatelův podnět ke změně	138
6.2.4 Majetkové sankce za neplnění závazků	139
6.2.4.1 Smluvní pokuta a náhrada škody	139
6.2.4.2 Prodlení platby	142
6.2.5 Záruka a záruční doba	142
6.2.5.1 Záruka a záruční doba na projektovou dokumentaci	143
6.2.5.2 Záruka a záruční doba na dodávku a subdodávku	144
6.2.6 Tvorba smlouvy o dílo	145
6.2.7 Smlouva dodavatele se subdodavatelem	147
6.3 Všeobecné smluvní podmínky	148
6.3.1 Dvoustupňové uspořádání	149
6.3.2 Vzorové dokumenty FIDIC, VOB, A.I.A	150
6.4 Rozpory, chyby a omyly ve smlouvě	152
6.5 Jazykové problémy	154
6.5.1 Cizojazyčné smlouvy	154
6.5.2 Překlady smluv	155
6.6 Několik rad	157
Doporučená literatura	159
7. Řízení realizace	160
7.1 Zásady	160
7.2 Staveniště	161
7.2.1 Předávání a přejímání staveniště	162
7.2.1.1 Technicko-organizační zásady	163
7.2.1.2 Protokol o předání a převzetí staveniště	163
7.2.2 Organizační vybavení staveniště	164
7.3 Administrativa řízení realizace	165

7.3.1	Nástroje	166
7.3.2	Postupy řízení realizace	166
7.3.3	Komunikace	168
7.3.4	Vzorkování	169
7.4	Kontrolní dny	171
7.4.1	Kontrolní den subdodavatelů	171
7.4.2	Kontrolní den realizace	171
7.5	Deníky	173
7.5.1	Stavební deník	173
7.5.2	Pracovní a montážní deníky	174
7.6	Dokumentace skutečného provedení stavby	175
7.7	Předávání a přejímání stavby	175
7.7.1	Ukončení realizace	175
7.7.2	Postup předávání a přejímání	177
7.7.3	Protokol P/P stavby	178
7.7.4	Zvláštní případy P/P stavby	180
7.8	Reklamace a claiming	180
	Doporučená literatura	181
8.	Mimořádné události při realizaci	182
8.1	Zastavení a přerušení realizace stavby	183
8.2	Havárie	185
8.2.1	Jednorázová havárie	186
8.2.2	Opakované havárie	187
8.2.3	Havarijní plánování	188
	Doporučená literatura	189
9.	Zajištění jakosti	190
9.1	Jakost a standard	190
9.1.1	Projevy jakosti	190
9.1.2	Rozhodování o standardu a jakosti	191
9.1.3	Aprobace	193
9.1.4	Hodnotová analýza a inženýring	194
9.2	Systémy jakosti	195
9.2.1	Odpovědnosti vedení	197
9.2.1.1	Politika jakosti	197
9.2.1.2	Cíle jakosti	199
9.2.2	Podstata systému jakosti	199
9.2.2.1	Subjekty systému jakosti	199
9.2.2.2	Objekty systému jakosti	200
9.2.2.3	Prostorový a časový faktor	200
9.2.3	Formát systému jakosti	201

9.2.4	Zpracování systému jakosti	202
9.2.4.1	Postup	203
9.2.4.2	Úvodní kroky	204
9.2.4.3	Průzkum	205
9.2.5	Užívání systému jakosti	206
9.3	Defektologické pojmy	206
9.3.1	Poškození, defekt a porucha	207
9.3.2	Vada	209
9.3.2.1	Výskyt vady	209
9.3.2.2	Povaha vady	211
9.3.2.3	Původce vady	211
9.3.2.4	Zjistitelnost vady	212
9.3.2.5	Časová závislost vad	213
9.3.2.6	Vady podstatné a nepodstatné	214
9.3.3	Aberace	215
9.4	Rozhodování o vadách	216
9.4.1	Význam vady	217
9.4.2	Kategorizace vad	219
9.4.3	Náklady na vady	220
9.5	Specifikace jakosti	221
9.5.1	Všeobecné zásady	222
9.5.2	Specifikace jakosti truhlářských prací	222
9.5.3	Specifikace jakosti nátěrů	223
9.5.4	Specifikace jakosti zámečnických prací	223
9.5.5	Specifikace jakosti omítek a maleb	223
9.5.6	Specifikace jakosti obkladů a dlažeb	224
9.5.7	Specifikace jakosti systémů	224
9.6	Jakost a patenty	224
	Doporučená literatura	225
10.	Dozory	226
10.1	Autorský dozor	228
10.1.1	Zásady autorského dozoru	230
10.1.1.1	Počátek autorského dozoru	230
10.1.1.2	Konec autorského dozoru	231
10.1.1.3	Četnost a podrobnost autorského dozoru	231
10.1.2	Obsah autorského dozoru	232
10.2	Technický dozor	233
10.2.1	Zásady technického dozoru	234
10.2.1.1	Počátek technického dozoru	235
10.2.1.2	Konec technického dozoru	235
10.2.1.3	Četnost a podrobnost technického dozoru	236

10.2.2	Obsah technického dozoru	236
10.2.3	Požadavky na technický dozor	237
10.2.4	Vybavení technického dozoru	238
10.2.4.1	Pracoviště a dokumentace	238
10.2.4.2	Deník technického dozoru stavebníka	239
10.2.5	Vztah mezi technickým a autorským dozorem	240
10.3	Nákladový dozor	240
10.3.1	Zásady nákladového dozoru	241
10.3.2	Obsah nákladového dozoru	241
10.4	Právní dozor	243
10.5	Pojistný dozor	244
	Doporučená literatura	245
11.	Rizika výstavbového projektu	246
11.1	Tři otázky analýzy rizika	247
11.2	Základní pojmy	247
11.2.1	Nebezpečí (první otázka)	248
11.2.2	Pravděpodobnost (druhá otázka)	250
11.2.3	Škoda (třetí otázka)	250
11.2.4	Riziko	253
11.2.4.1	Pojem rizika	253
11.2.4.2	Výpočet rizika	254
11.3	Vyšetření rizika ve výstavbových projektech	256
11.3.1	Aspekty a segmenty výstavbových projektů	256
11.3.2	Zdroje nebezpečí ve výstavbových projektech	257
11.3.3	Matice nebezpečí	258
11.4	Management rizika	259
11.4.1	Zásady managementu rizika	260
11.4.1.1	Čtyři strategie ovládnutí rizika	260
11.4.1.2	System managementu rizika	261
11.5	Alokace rizik ve výstavbových projektech	261
11.5.1	Tradiční koncepce alokace rizik	262
11.5.2	Moderní koncepce alokace rizik	262
	Doporučená literatura	264
12.	Pojišťování	265
12.1	Přehled pojmů	266
12.1.1	Souhrnné pojmy	266
12.1.2	Pojistitelnost a nepojistitelnost	267
12.1.2.1	Podmínky pojistitelnosti	267
12.1.2.2	Nepojistitelná rizika výstavbového projektu	268
12.1.3	Pojmy majetkového pojištění	269

12.2 Pojištění ve výstavbovém projektu	269
12.2.1 Pojištění účastníci	270
12.2.2 Způsoby pojištění	270
12.3 Pojistné smlouvy	272
12.3.1 Pojistná částka	274
12.3.2 Pojistné	275
12.4 Pojistitel a zajistitel	276
12.5 Pojišťovací makléř	277
Doporučená literatura	278
13. Zajištění nepojistitelných rizik	279
13.1 Možnosti zajištění	279
13.2 Bankovní záruky	281
13.2.1 Pojmy	281
13.2.2 Základní pravidla	282
13.2.3 Formy bankovních záruk	283
13.2.4 Druhy bankovních záruk	284
13.2.4.1 Záruky požadované stavebníkem na dodavateli	285
13.2.4.2 Záruka požadovaná dodavatelem na stavebníkovi	287
13.2.5 Poplatky za bankovní záruku	288
13.3 Mechanics lien	289
Doporučená literatura	290
14. Spory ve výstavbových projektech	291
14.1 Řešení technických a organizačních sporů	293
14.2 Řešení majetkových sporů	293
14.2.1 Expertní řízení	295
14.2.1.1 FIDIC	295
14.2.1.2 Americká praxe	296
14.2.1.3 Německá praxe	297
14.2.2 Rozhodčí řízení	298
14.2.2.1 Vznik rozhodčího sporu	299
14.2.2.2 Rozhodčí smlouva	299
14.2.2.3 Vnitrostátní a mezinárodní spory	303
14.2.2.4 Rozhodčí soudy a řízení ad hoc	303
14.2.2.5 Rozhodci a rozhodčí senát	304
14.2.3 Řízení před RS HK/AK ČR	305
14.2.3.1 Znalci, tlumočníci a svědci	306
14.2.3.2 Rozhodování sporu	306
14.2.3.3 Výsledek sporu	307
14.2.3.4 Náklady rozhodčího řízení	307
14.2.4 Rizika rozhodčích sporů	308

14.2.5 Výhody a nevýhody rozhodčího řízení	309
14.3 Některá doporučení	310
Doporučená literatura	311
15. Experti, znalci a posudky	312
15.1 Funkce znalce	312
15.1.1 Znalec svědčící	312
15.1.2 Znalec rozhodující	313
15.1.3 Znalec pomáhající	314
15.1.4 Znalec potvrzující	314
15.2 Volba znalce	314
15.3 Znalecký posudek	315
15.3.1 Zásady posudku	315
15.3.2 Odměna znalci	316
Doporučená literatura	317
Literatura – souhrnný přehled	319
Rejstřík	323