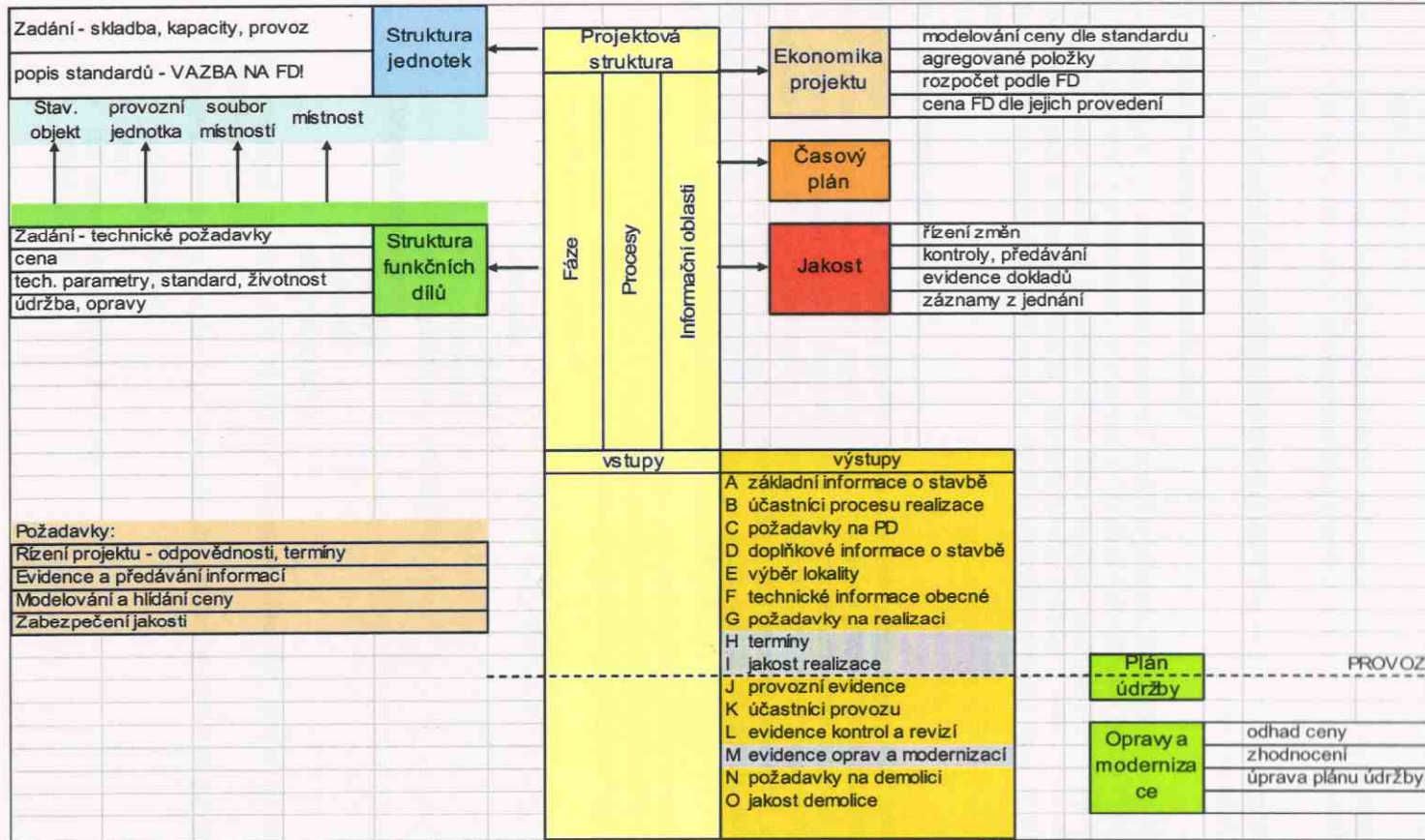


OBSAH

1	ÚVOD, VYMEZENÍ POJMŮ	7
2	ŽIVOTNÍ CYKLUS STAVBY	12
3	TECHNICKOEKONOMICKÉ CHARAKTERISTIKY STAVEBNÍHO DÍLA.....	14
3.1	Výběr technickoeconomických charakteristik.....	14
3.2	Technické charakteristiky.....	16
3.3	Ekonomické charakteristiky.....	18
3.4	Vztahy a závislosti technickoeconomických charakteristik.....	21
4	STRUKTURA INFORMACÍ	23
4.1	Zdroj informací	23
4.2	Změny a tok informací	24
4.3	Úlohy jednotlivých účastníků životního cyklu stavby.....	24
4.4	Charakteristika hlavních zúčastněných subjektů	25
4.5	Možnosti třídění - kategorie informací.....	26
4.6	Možnosti třídění - druhy informací.....	26
4.7	Možnosti třídění - struktury informací.....	28
4.8	Možnosti řešení.....	28
4.9	Základní struktury	29
4.10	Provoz budovy (souboru budov)	34
4.11	Vazby mezi strukturami.....	34
4.12	Závěr.....	37
5	STRUKTUROVANÁ DOKUMENTACE STAVBY	38
5.1	Úvod.....	38
5.2	Funkční díly staveb	38
5.3	Strukturovaná technická zpráva.....	39
5.4	Strukturovaný rozpočet.....	39
5.5	Strukturovaný stavební deník.....	39
6	KATALOG STAVEBNÍCH OBJEKTŮ.....	41
6.1	Určení nákladů stavby pomocí katalogu stavebních objektů	41
6.2	Indexy standardu	41
6.3	Indexy modernizace.....	43
7	PRINCIPY OPTIMALIZACE TECHNICKO-EKONOMICKÝCH CHARAKTERISTIK	44
7.1	Statická optimalizace	44
7.2	Dynamická optimalizace	45
7.3	Rozhodování o odstranění stavby.....	46

8	OPTIMALIZACE ROZHODOVÁNÍ O MODERNIZACI STAVBY.....	47
8.1	Hodnotový management	47
8.2	Metody optimalizace rozhodnutí.....	47
8.3	Optimalizace rozhodnutí o modernizaci funkčního dílu.....	49
8.4	Náklady životního cyklu – příklad	51
9	ZÁVĚR	56
10	INFORMAČNÍ ZDROJE	57
11	PŘÍLOHY	61
	P1 - FÁZE ŽIVOTNÍHO CYKLU	62
	P2 - ŽIVOTNOST STAVEB.....	67
	P3 - INFORMAČNÍ STRUKTURA FD	72
	P4 - PROSTOROVÁ STRUKTURA	74
	P5 - PROJEKTOVÁ STRUKTURA.....	77
	P6- FUNKČNÍ DÍLY.....	88
	P7- INDEXY STANDARDU PRO JEDNOTLIVÉ FUNKČNÍ DÍLY	99
	P8 - MODEL MANAGEMENTU INFORMACÍ	109
	P9 - INDEXY MODERNIZACE.....	132
	P10- STRUKTUROVANÁ TECHNICKÁ ZPRÁVA	138
	P11- STRUKTUROVANÝ ROZPOČET.....	155
	P12 – ANALÝZA CENOVÝCH PODÍLŮ.....	163
	P13 - PŘÍKLADY OPTIMALIZACE ROZHODOVÁNÍ O FUNKČNÍM DÍLU STAVEBNÍHO OBJEKTU.....	176
	P14 - PŘÍKLAD VÝPOČTU NÁKLADŮ ŽIVOTNÍHO CYKLU STAVBY	188
	P15 - PŘÍKLAD VEDENÍ E - DENÍKU.....	191



Graf 3) Schéma vazeb mezi jednotlivými strukturami

P1 - FÁZE ŽIVOTNÍHO CYKLU

Fáze	Komentář	
Předinvestiční fáze	1. Iniciování vzniku projektu	
	2. Definování	
	2.1 Studie příležitostí	Definování řady investičních příležitostí, u kterých lze předpokládat, že budou pro investora ekonomicky zajímavé. Důvodem pro vyřazení projektů jsou zejména: riziko, nízká výnosnost, vysoké investiční náklady. Vytypovaný projekt obsahuje pouze nejpodstatnější informace a odhady bez výrazné analytické argumentace.
	2.2 Studie potřeb	Průzkum za účelem uplatnění výstupů projektu na trhu. TEZ - zadání základních technických a ekonomických parametrů pro vypracování architektonické studie a předběžné studie proveditelnosti.
	2.3 Architektonická studie stavby	
	2.4 Studie proveditelnosti	Shrnuje všechny technické, technologické, ekonomické, finanční informace, které jsou zapotřebí pro kvalifikované rozhodnutí o realizaci nebo zamítnutí projektu. Obsahem jsou podrobné údaje o kapacitě projektu, trhu, technickém a technologickém řešení, lokalitě, pracovních silách a harmonogramu projektu. Jsou zde řešeny všechny fáze projektu, oblast financování projektu, analýza rizik. Výstupem je vyčíslení ekonomické efektivnosti a finanční proveditelnosti projektu.
2.5 Rozhodnutí o investici	Rozhodnutí investora o investici vzhledem k ekonomické efektivnosti, věcné a finanční proveditelnosti projektu.	
Investiční fáze	3. Projektování, návrh stavby	
	3.1 Příprava projektu	
	3.1.1 Průzkumy	Inženýrsko-geologický průzkum (geologické poměry a geotechnické vlastnosti zemín). Hydrogeologický průzkum (kvantitativní a kvalitativní ukazatele zdrojů vod). Stavebně historický průzkum (zjištění a zpracování informací o stavební památce). Stavebně technický průzkum (průzkum přírodních podmínek, technicko-hospodářských pro provádění stavby podmínek, podmínek, speciální průzkumy).
	3.1.2 Zajištění pozemku	Uzavření kupní smlouvy nebo smlouvy o pronájmu. Zápis změny vlastnictví do katastru nemovitostí (listu vlastnictví).
3.1.3 Výběrové řízení na inženýring	Forma zadání je volena podle finančního objemu zakázky a investičního zdroje. Zadávací řízení podle zákona o veřejných zakázkách. Obchodní veřejná soutěž - soutěž o nejhodnější návrh na uzavření smlouvy podle obchodního zákoníku. Veřejná soutěž na určité dílo nebo výkon podle občanského zákoníku.	

Fáze		Komentář
Investiční fáze	3.1.4 Smlouva s inženýrskou organizací	Obvykle forma mandátní smlouvy. Obsahuje smluvní strany (mandant, mandatář), předmět smlouvy - seznam a popis obsahu všech činností (příprava, organizace a vyhodnocení veřejné obchodní soutěže, koordinační a kompletační činnost – vypracování projektu, rozhodnutí o umístění stavby, stavební povolení, autorský dozor, zhotovitelé prací a technický dozor, stavební průzkum, řízení stavby, výrobní kalkulace, kontrola díla, převzetí díla, vyúčtování, zkušební provoz, kolaudační rozhodnutí; garanční zkoušky, archivace).
	3.1.5 Výběrové řízení na projektanta	Forma zadání volená podle finančního objemu zakázky a investičního zdroje. Zadávací řízení podle zákona o veřejných zakázkách. Obchodní veřejná soutěž - soutěž o nejvhodnější návrh na uzavření smlouvy podle obchodního zákoníku. Veřejná soutěž na určité dílo nebo výkon podle občanského zákoníku.
	3.1.6 Smlouva s projektantem	Obvykle forma smlouvy o dílo. Obsahuje smluvní strany, předmět smlouvy, doba plnění, cena díla (a podmínky změny ceny díla), platební podmínky, záruka za dílo, pojištění, autorský dozor, předání a převzetí díla, technická forma díle, smluvní pokuty, podmínky odstoupení od smlouvy, postoupení práv a povinností ze smlouvy, závěrečná ustanovení.
	3.2 Územní řízení	
	3.2.1 Dokumentace pro územní řízení	Obsahuje seznam účastníků, nároky stavby (voda, energie, doprava, odpady, napojení na sítě), přílohy (právo k pozemku, výkres současného stavu, architektonické a urbanistické začlenění, doklady o jednání s účastníky – vodovod, kanalizace, elektrická energie, komunikace, obec, správa a údržba sítí, meliorační správa), dotčené orgány státní správy (hygiena, životní prostředí, půdní fond, požární ochrana, bezpečnost práce, spoje, energetika, vojenská správa, ministerstvo vnitra) a další organizace (kabelová televize, dráhy)
	3.2.2 Územní řízení	Správní řízení vedené místně příslušným stavebním úřadem. Účastní se navrhovatel, vlastník pozemku a stavby, občanské iniciativy nebo sdružení, vlastníci sousedních pozemků a staveb
3.2.3 Rozhodnutí o umístění stavby	Druh územního rozhodnutí vydávaný stavebním úřadem, vymezuje stavební pozemek, podmínky pro umístění stavby, podmínky a podrobnost zpracování dokumentace	