



STAVEBNÍ ZÁKON, SMLOUVA O DÍLO, INŽENÝRING, ISO NORMY, PPP PROJEKTY, MARKETING VE STAVEBNICTVÍ

126EKMN - Ekonomika a management
letní semestr 2013/2014

Ing. Eduard Hromada, Ph.D.
eduard.hromada@fsv.cvut.cz



Evropský sociální fond
Praha a EU – Investujeme do vaší budoucnosti



STAVEBNÍ ZÁKON

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Definuje stavby:

- bez ohlášení (drobné stavby)
- s ohlášením
- se stavebním povolením

Účastníci stavebního řízení:

- stavebník
 - vlastník stavby
 - vlastník pozemku
 - vlastníci sousedních pozemků
 - oprávnění z věcných břemen
 - společenství vlastníků
-
- Účastníkem řízení není nájemce bytu, nebytového prostoru nebo pozemku.



STAVEBNÍ ZÁKON

- Stavební řízení (stavební úřad) zkoumá soulad projektu s územním plánem, příp. územním rozhodnutím a s obecnými požadavky na výstavbu, opatřuje stanoviska dotčených. Dbá na dodržování pravidel a ochranu veřejných zájmů. Je-li vše v pořádku, vydá stavební povolení.
- Stavby se stavebním povolením se mohou užívat jen po kolaudačním souhlasu, kde se zkoumá soulad stavby se stavebním povolením.
- Vlastník stavby má povinnost stavbu udržovat.
- Stavebník u stavby svépomocí musí zajistit stavební dozor, není-li sám k tomu způsobilý.



Vzorová SMLOUVA O DÍLO

č. objednatele:

č. zhotovitele:

uzavřená podle § 536 a násl. z.č. 513/1991 Sb. Obchodní zákoník, v platném znění a
v souladu se zákonem č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách,
kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

1. Česká republika - Český báňský úřad, se sídlem Kozí 4/748, 110 01 Praha 1
zastoupený JUDr. Pavlem Dvořákem, náměstkem předsedy úřadu

IČ: 00025844

Bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu: 4021001/0710

(dále jen „*objednatel*“)

2. _____, se sídlem _____

zastoupená

IČ:

DIČ:

Obchodní rejstřík:

Bankovní spojení:

číslo účtu:

(dále jen „*zhotovitel*“)



I.

Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je provedení stavby: „**Rekonstrukce administrativní budovy Obvodního báňského úřadu v Ostravě**“ (dále jen dílo).

II.

Vymezení předmětu díla

1. Rozsah předmětu díla je vymezen:

a) **Zadávací dokumentací** k veřejné zakázce,

b) **Projektovou dokumentací (včetně výkazu výměr)**, zpracovanou společností ADAM architects, s.r.o., se sídlem Kroftova 2619/45, 616 00 Brno, kterou tvoří:

- projektová dokumentace pro provedení stavby včetně výkazu výměr, zpracovaná společností ADAM architects s.r.o. v březnu 2009,
- projektová dokumentace interiéru včetně výkazu výměr, zpracovaná společností ADAM architects s.r.o. v prosinci 2009.

c) **Nabídkou zhotovitele** ze dne, předloženou v otevřeném zadávacím řízení.

2. Dílo bude provedeno v souladu s podmínkami zadání veřejné zakázky, přijatou nabídkou zhotovitele, předanou schválenou projektovou dokumentací a právními a technickými požadavky platnými v době podpisu smlouvy a v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a předpisy souvisejícími.



IV.

Cenové ujednání a platební podmínky

1. Objednatel se zavazuje zaplatit zhotoviteli dohodnutou smluvní cenu za provedení díla stanovenou v souladu s cenovou nabídkou zhotovitele (výkaz výměr), která je jako její nedílná součást přílohou této smlouvy. Nabídková cena se považuje za cenu konečnou, pevnou a neměnnou a musí obsahovat veškeré náklady potřebné ke splnění díla.

Cena za dílo:

Cena celkem bez DPH	
DPH ve výši .. %	
Cena celkem včetně DPH	
slovy:	



Smlouvy FIDIC

- Nová červená kniha – Smlouva na dodávku stavby na stavební a inženýrské práce vyprojektované objednatelem (investorem)
- Nová žlutá kniha – Smlouva na dodávku výrobní jednotky a pro Vyprojektuj-Postav elektrické a strojní zařízení a pro stavební a inženýrské práce vyprojektované zhotovitelem
- Stříbrná kniha – Smlouva pro dodávku na klíč
- Zelená kniha – Jednoduchá smlouva



Inženýring

- Pojem není právně definován.

= kompletace pro přípravu a realizaci projektů spojených s výstavbou.

= řízení výstavby na staveništi v souladu s dokumentací projektu.

• Inženýring:

- Investorský,
- Dodavatelský.



Inženýring

● Investorský:

- je vykonávaný investorem, popřípadě „obstaravatelem“
- vyhovuje spíše pro menší a jednodušší stavby

- Činnosti:
 - formulace zadání ze strany investora
 - rozhodnutí o typu a rozsahu stavby
 - pozemek
 - posouzení efektivity, návratnosti
 - zajištění financování
 - zajištění dokumentace projektu podle potřebných stupňů
 - zajištění územního řízení či územního souhlasu
 - zajištění stavebního povolení či ohlášení
 - realizace
 - zajištění kolaudačního souhlasu.



Inženýring

• Dodavatelský:

- je vykonávaný vyšším dodavatelem stavby
- největší rozsah inženýringu - funkce vyššího dodavatele „na klíč“
- nejmenší - funkce vyššího dodavatele kompletované dodávky na úrovni poddodávky pro jiného vyššího dodavatele.



ISO normy

- ČSN EN ISO 9001 Systémy managementu jakosti
- OHSAS 18001 Systémy managementu bezpečnosti a ochrany zdraví při práci
- ČSN EN ISO 14001 Systémy environmentálního managementu



EMS (Environmental Management System)

- Systém environmentálního managementu.
- Nástroj k úspěšnému zvládnutí ochrany životního prostředí a k získání konkurenční výhody.
- Dobrovolná aktivita podniku.

Pro zavedení EMS existují v zásadě dva předpisy:

- technické normy řady ISO 14 000, reprezentované především kmenovou normou ČSN EN ISO 14001,
- Nařízení Rady EHS č. 1836/93 Systém environmentálního managementu a auditů – EMAS.

- Politika EMS



PPP projekty

- Představují zpravidla dlouhodobý, smluvně upravený vztah mezi veřejným sektorem a soukromým sektorem, na jehož základě dochází k přípravě, financování, realizaci a provozování projektu soukromým sektorem výměnou za budoucí příjmy z veřejných zdrojů.
- Charakteristické rysy PPP projektů:
 - Dosažení vyšší užitné hodnoty za stejné peníze.
 - Dlouhodobý smluvní vztah.
 - Rozdělení či přenesení rizik mezi veřejný a soukromý sektor podle toho, která strana je schopna efektivněji tato rizika řídit.
- Sektory: doprava, justice, zdravotnictví, atd.



MARKETING

- je aktivita k uspokojování potřeb a přání zákazníka, která se provádí na trhu,
- je filozofie úspěšného podnikání v tržní ekonomice, kde základem úspěchu je spokojený zákazník.

ČINNOSTI MARKETINGU:

- vyhledávání příležitostí na trhu,
- řízení produktu,
- řízení distribučních kanálů,
- reklama a propagace výrobků a služeb,
- navržení ceny a termínu dodání zboží,
- plánování.

SPECIFIKA MARKETINGU VE STAVEBNICTVÍ:

- výrobek = stavba
- stavební výroba
- stavební trh



ÚTVAR MARKETINGU:

- Analýza konkurence
- Analýza a prognóza stavebního trhu
- Analýza potenciálních zakázek
- Marketingový informační systém
- Výrobní program
- Zakázková komise
- Internetové stránky
- Marketingové prezentace

MARKETINGOVÝ MIX:

- Product (výrobek)
- Price (cena)
- Place (distribuce)
- Promotion (podpora prodeje)