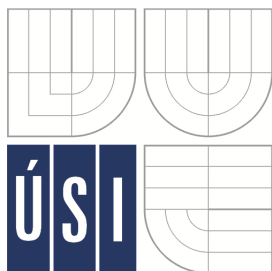


VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ZJIŠŤOVÁNÍ A SPECIFIKACE VÍCEPRACÍ A MÉNĚPRACÍ U STAVEBNÍCH DODÁVEK A PRACÍ

DETERMINED AND SPECIFICATION OF EXTRA WORK AND UNREALIZED WORK IN
CONSTRUCTION SUPPLIES AND WORK.

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Ing. ŠÁRKA BRADÁČOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. MILAN ŠMAHEL, Ph.D.

BRNO 2010

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství
Akademický rok: 2009/2010

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Ing. Šárka Bradáčová

který/která studuje v **magisterském navazujícím studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Zjišťování a specifikace víceprací a méněprací u stavebních dodávek a prací

v anglickém jazyce:

Determined and Specification of Auxiliary Work in Construction Supplies and Work

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Definování pojmů vícepráce a méněpráce.

Výčet nejčastějších důvodů vzniku víceprací a méněprací.

Způsob specifikace a kvantifikace víceprací a méněprací.

Přehled možných způsobů evidence víceprací a méněprací vznikajících na stavbě v průběhu výstavby.

Cíle diplomové práce:

Specifikace problematiky vzniku víceprací a méněprací a jejího negativního dopadu na investorsko - dodavatelské vztahy.

Návrh optimálního řešení specifikace, kvantifikace a evidence víceprací a méněprací v průběhu výstavby.

Seznam odborné literatury:

Slovník pojmů ve výstavbě, ČKAIT, 2000

Stavební zákon, 183/2006 Sb., vč. prováděcích předpisů


Stavbení deník, ČKAIT, 1996

Vedoucí diplomové práce: Ing. Milan Šmahel, Ph.D.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2009/10.

V Brně, dne 30.10.2009





prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.
ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Diplomová práce pojednává o vícepracích a méněpracích, jenž vznikají u stavebních projektů a posléze i v době realizace staveb, a to jak u nové výstavby, tak u rekonstrukcí a ostatní stavební činnosti. Zabývá se především jejich vznikem a optimalizováním jejich rozsahu v jednotlivých fázích výstavby, od přípravy projektu, přes uzavření smlouvy o dílo se zhotovitelem, až po samotnou realizaci stavby.

V teoretické části jsou uvedeny běžně užívané základní pojmy, dle platných zákonů a vyhlášek a popis jednotlivých fází výstavby včetně samotného definování víceprací a méněprací. V praktické části je na názorném příkladu předveden negativní vliv těchto prací na vztahy mezi investorem a zhotovitelem, rozbor pochybení, kterých se jednotliví účastníci v tomto případě dopustili.

Výsledkem práce je vypracování návrhu na omezení v běžné praxi často vznikajících pochybení, která způsobují vícepráce a méněpráce, a na důslednou evidenci těchto prací pro jejich lepší vzájemné prokazování a fakturaci mezi investorem a zhotovitelem. Hlavním cílem práce je ukázat jak nejlépe předcházet konfliktům vznikajícím právě z důvodů uznávání víceprací a méněprací mezi jednotlivými stranami.

Abstract

The thesis deals with extra work and unrealized work that originate at construction projects and further on during realizing the construction, both at new constructions, and at reconstructions and other construction activities. It mainly focuses on their origination and optimizing their amount in individual construction phases, from preparing the project through entering into an agreement with the supplier, to carrying out the project itself.

The theoretical part outlines used basic concepts according to valid laws and regulations, and introduces individual construction phases including defining extra work and unrealized work. The practical part shows a real-world example of the negative influence of such work on the investor-supplier relationships and the analysis of failures by individual participants.

The result of the thesis is processing a suggestion for reducing the frequent failures caused by the extra work and unrealized work, and a consistent evidence for better argumentation and invoicing between the investor and the supplier. The main aim is to

prevent conflicts between the parties that arise because of admitting the extra work and unrealized work.

Klíčová slova

Stavebnictví, stavební zakázka, výstavba, objednatel, zhotovitel, nabídková cena, cena a hodnota, řízení projektu, výkaz výměr.

Keywords

Building industry, building order, construction, customer, supplier, contract price, price and value, project management, contract, bill of Quantities.

Bibliografická citace (vzor)

BRADÁČOVÁ, Šárka. *Zjišťování a specifikace víceprací a méněprací u stavebních dodávek a prací: diplomová práce*. Brno, 2010. 96 s., 28 s. příl. Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství. Vedoucí diplomové práce Ing. Milan Šmahel, Ph.D.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval/a samostatně a že jsem uvedl/a všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 24. 5. 2010

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and horizontal strokes, positioned above a dotted line.

podpis diplomanta

Poděkování

Děkuji zejména vedoucímu diplomové práce Ing. Milanu Šmahelovi, Ph.D. Za jeho odbornou pomoc, vedení a motivaci, poskytnuté informace nezbytné ke zpracování diplomové práce a v neposlední řadě i za jeho trpělivost.

OBSAH

PŘEHLED POUŽITÝCH POJMŮ	14
PŘEHLED POUŽITÝCH TABULEK A OBRÁZKŮ.....	15
1 ÚVOD.....	16
2 ZÁKLADNÍ NÁZVOSLOVÍ VE STAVEBNICTVÍ.....	17
2.1 Nemovitost, stavba, pozemek.....	17
2.1.1 <i>Nemovitost</i>	17
2.1.2 <i>Stavba</i>	18
2.1.3 <i>Pozemek</i>	20
2.2 Rodinný dům, byt a nebytové prostory	23
2.2.1 <i>Budova</i>	23
2.2.2 <i>Rodinný dům</i>	24
2.2.3 <i>Byt</i>	24
2.2.4 <i>Nebytový prostor</i>	25
2.2.5 <i>Společné části domu</i>	25
2.2.6 <i>Jednotka</i>	26
2.2.7 <i>Podlahová plocha bytu</i>	26
2.2.8 <i>Podlahová plocha nebytového prostoru</i>	26
2.3 Stavební úpravy, přestavby a nástavby.....	26
2.4 Součást věci a příslušenství.....	28
2.4.1 <i>Součást věci</i>	28
2.4.2 <i>Příslušenství</i>	29
2.5 Podlaží a podkroví.....	30
2.6 Podlahová a obytná plocha.....	32
3 POVINNOSTI A ODPOVĚDNOST OSOB PŘI PŘÍPRAVĚ A PROVÁDĚNÍ STAVEB	33
3.1 Investor (INV)	33

3.2	Vlastník (majitel).....	33
3.3	Stavebník	34
3.4	Zhotovitel	35
3.4.1	Vyšší zhotovitel.....	36
3.4.2	Vyšší zhotovitel „na klíč“	37
3.4.3	Podzhotovitel	37
3.5	Stavbyvedoucí, stavební dozor a technický dozor	37
3.6	Autorizovaný inspektor	38
3.7	Architekt (ARCH)	40
3.8	Projektant (PRO)	40
3.9	Autorský dozor (AD).....	41
4	FÁZE VÝSTAVBY A ČINNOSTI S NIMI SPOJENÉ	42
4.1	Pojmy a projektová dokumentace.....	42
4.1.1	Výkonová fáze	42
4.1.2	Návrh/studie stavby (STS)	42
4.1.3	Dokumentace k územnímu řízení (DUR).....	42
4.1.4	Dokumentace pro stavební povolení (DSP).....	42
4.1.5	Dokumentace pro provedení stavby (DPS)	42
4.1.6	Dokumentace pro výběr podzhotovitele stavby (DZS)	43
4.1.7	Realizační dokumentace	43
4.1.8	Dokumentace skutečného provedení stavby (DSPS).....	43
4.2	Fáze 1 – Přípravné práce (PPR).....	43
4.3	Fáze 2 – Studie stavby (STS)	45
4.4	Fáze 3 – Dokumentace pro územní rozhodnutí (DUR).....	46
4.5	Fáze 4 – Dokumentace pro stavební povolení (DSP).....	48
4.6	Fáze 5 – Dokumentace pro provedení stavby (DPS).....	51

4.7	Fáze 6 – Dokumentace pro výběr podzhotovitelů stavby (DZS)	52
4.8	Fáze 7 – Výběr podzhotovitelů stavby (VDS)	53
4.9	Fáze 8 – Autorský dozor a technický dozor investora (AD, TDI)	54
4.10	Fáze 9 – Uvedení stavby do užívání (SKP).....	55
4.11	Další činnosti, které nejsou obsahem výkonových fází.....	56
4.11.1	<i>Výkony, resp. dokumentace, která není obsahem výkonových fází.....</i>	56
4.11.2	<i>Výkony, resp. dokumentace, kterou zabezpečuje zhotovitel stavby nebo její části jako součást své dodávky, zejména:</i>	57
4.11.3	<i>Výkony, resp. dokumentace, kterou zabezpečuje zhotovitel stavby nebo její části v rámci své výrobní přípravy, zejména:</i>	58
5	VÍCEPRÁCE A MĚNĚPRÁCE	60
5.1	Pojmy.....	60
5.1.1	<i>Výkaz výměr.....</i>	60
5.1.2	<i>Cena a hodnota.....</i>	61
5.1.3	<i>Ceníky.....</i>	65
5.1.4	<i>Stavební kalkulace</i>	65
5.1.5	<i>Stavební deník.....</i>	67
5.1.6	<i>Smlouva o dílo</i>	67
5.2	Přehled nejčastějších důvodů vzniku víceprací a méněprací.....	68
5.2.1	<i>Fáze 1 - Přípravné práce (PPR).....</i>	68
5.2.2	<i>Fáze 2 – Studie stavby (STS)</i>	68
5.2.3	<i>Fáze 3 – Dokumentace pro územní rozhodnutí (DUR)</i>	68
5.2.4	<i>Fáze 4 – Dokumentace pro stavební povolení (DSP).....</i>	69
5.2.5	<i>Fáze 5 – Dokumentace pro provedení stavby (DPS).....</i>	70
5.2.6	<i>Fáze 6 – Dokumentace pro výběr podzhotovitelů (DZS).....</i>	70
5.2.7	<i>Fáze 7 – Výběr podzhotovitelů stavby (VDS).....</i>	71
5.2.8	<i>Fáze 8 – Autorský dozor a technický dozor investora (AD, TDI)</i>	71

5.2.9	<i>Fáze 9 – Uvedení stavby do užívání (SKP)</i>	72
5.3	Fakturace víceprací a méněpráce.....	72
6	UKÁZKA PROBLEMATIKY Z PRAXE.....	74
6.1	Návrh investora k Okresnímu soudu na vydání platebního rozkazu.....	74
6.2	Smlouva o dílo (SOD).....	74
6.3	Odstoupení investora od smlouvy o dílo.....	75
6.4	Platební rozkaz.....	76
6.5	Odpor zhotovitele proti platebnímu rozkazu.....	76
6.5.1	<i>Žaloba dodavatele Městskému soudu</i>	76
6.6	Vyjádření žalovaného dodavatele k žalobě investora.....	77
7	ROZBOR UKÁZKY Z PRAXE.....	78
7.1	Specifikace pochybení investora a doporučení.....	78
7.1.1	<i>Fáze 1 – Přípravné práce (PPR)</i>	78
7.1.2	<i>Fáze 2 – Studie stavby (STS)</i>	78
7.1.3	<i>Fáze 3 – Dokumentace pro územní rozhodnutí (DUR)</i>	79
7.1.4	<i>Fáze 4 – Dokumentace pro stavební povolení (DSP)</i>	79
7.1.5	<i>Fáze 5 – Dokumentace pro provedení stavby (DPS)</i>	79
7.1.6	<i>Fáze 6 – Dokumentace pro výběr podzhotovitelů stavby (DZS)</i>	80
7.1.7	<i>Fáze 7 – Výběr podzhotovitelů stavby (VDS)</i>	80
7.1.8	<i>Fáze 8 – Autorský dozor a technický dozor investora (AD, TDI)</i>	80
7.1.9	<i>Fáze 9 – Uvedení stavby do užívání (SKP)</i>	81
7.2	Specifikace pochybení zhotovitele a doporučení.....	81
7.2.1	<i>Fáze 1 – Přípravné práce (PPR)</i>	81
7.2.2	<i>Fáze 2 – Studie stavby (STS)</i>	82
7.2.3	<i>Fáze 3 – Dokumentace pro územní rozhodnutí (DUR)</i>	83
7.2.4	<i>Fáze 4 – Dokumentace pro stavební povolení (DSP)</i>	83
7.2.5	<i>Fáze 5 – Dokumentace pro provedení stavby (DPS)</i>	83

7.2.6	<i>Fáze 6 – Dokumentace pro výběr podzhotovitelů stavby (DZS)</i>	84
7.2.7	<i>Fáze 7 – Výběr podzhotovitelů stavby (VDS)</i>	84
7.2.8	<i>Fáze 8 – Autorský dozor a technický dozor investora (AD, TDI)</i>	84
7.2.9	<i>Fáze 9 – Uvedení stavby do užívání (SKP)</i>	86
8	ZÁVĚR	87
9	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	93
10	SEZNAM PŘÍLOH.....	95

PŘEHLED POUŽITÝCH POJMŮ

INV	- Investor
TDI	- Technický dozor investora
AD	- Autorský dozor
PPR	- Přípravné fáze
STS	- Studie stavby
DUR	- Dokumentace pro územní řízení
DSP	- Dokumentace pro stavební povolení
DPS	- Dokumentace pro provedení stavby
DZS	- Dokumentace pro výběr zhotovitele stavby
VDS	- Výběr zhotovitele stavby
DIO	- Dopravně-inženýrské opatření
BOZ	- Bezpečnost a ochrana zdraví při práci
POV	- Projekt organizace výstavby
DSPS	- Dokument skutečného provedení stavby
SOD	- Smlouva o dílo
ARCH	- Architekt
PRO	- Projektant

PŘEHLED POUŽITÝCH TABULEK A OBRÁZKŮ

Tab. č. 1 – Přehled dílčích činností pro nabídkovou kalkulaci.....	66
Tab. č. 2 – Přehled fází výstavy a seznam kontrolních dnů.....	Chyba! Záložka není definována.
Tab. č. 3 – Přehled přítomnosti účastníků výstavby na kontrolních dnech	Chyba! Záložka není definována.
Obr. č. 1 – Postavení účastníků výstavby (INV - investor a zhotovitelé)	36

1 ÚVOD

Dobrá příprava na výstavbu není zrovna „běh na krátkou trať“. Prvním předpokladem úspěchu je dobrý investiční záměr, dále pak úspěšná realizace vyžaduje důkladný plán a kvalitní projekt. Jednotlivé přípravné fáze se pak střídají s čekacími lhůtami na vyjádření úřadů s jednáním úředníků a dalšími úkony, které vyžadují od všech zúčastněných důslednost a zodpovědnost. Stejně tak jako v minulosti ani v současné době není výstavba jen stavební praxe se zvládnutím stavebních procesů a technologií k úspěšnému dokončení projektu stále více potřebujeme schopnost výstavbu dobře koordinovat. Jelikož je zanedbání koordinace jeden z hlavních důvodů vzniku víceprací a méněprací, chtěla bych se v mé diplomové práci pokusit navrhnout způsoby, jak zlepšit koordinaci stavební zakázky a doporučit metodiku, která by mohla omezit vznik víceprací případně méněprací a jejich neblahý dopad na vzájemné vztahy především mezi investorem a zhotovitelem.

V teoretické části jsou uvedeny běžně užívané základní pojmy, dle platných zákonů, vyhlášek a předpisů, úvodní popisy jednotlivých fází výstavby včetně samotného definování víceprací a méněprací, v takovém rozsahu, aby bylo možné na tuto práci plynule navázat řešením problematiky oceňováním víceprací a méněprací.

V praktické části je na uvedeném názorném příkladu předveden negativní vliv těchto prací na vztahy mezi investorem a zhotovitelem, rozbor pochybení, kterých se jednotliví účastníci výstavby v tomto případě dopustili, s následným doporučením jak se lze pokusit chybám předcházet.

2 ZÁKLADNÍ NÁZVOSLOVÍ VE STAVEBNICTVÍ

2.1 NEMOVITOST, STAVBA, POZEMEK

Zájmem právním vztahů jsou především věci. V právním smyslu se rozumí ovladatelné hmotné předměty a přírodní síly, které slouží k potřebě lidí (jsou užitečné).

2.1.1 Nemovitost

Věci, které používáme, můžeme dělit podle různých kritérií, nejdůležitější je ovšem třídění na dvě skupiny:

- 1) movité
- 2) nemovité

Za věci nemovité se považují především: pozemky, budovy, objekty a inženýrské stavby všeho druhu. Jsou to věci, které nelze oddělit od zemského povrchu aniž by byla porušena jejich podstata. Nemovitosti z velké části tvoří vodní plochy, rybníky, vodní toky a také půda, jenž je součástí zemského povrchu a spojením se stavbou určuje základní pravidlo, proto aby veškeré objekty byly prohlášeny za nemovitosti. Spolu s prací a kapitálem jsou nemovitosti nejdůležitějším výrobním faktorem. Nemovitosti jsou hodnoty vytvořené minulými generacemi. [1]

Pravidla pro nemovitosti:

- a) nemovitosti se nedají přemístit
- b) nemovitosti mají pokaždé své specifické řešení
- c) nemovitosti mají dlouhou dobu životnosti
- d) nemovitosti mají delší fyzickou životnost než účelovou (morální)
- e) na nemovitosti používáme velké množství neobnovitelných zdrojů
- f) při stavební výrobě se používá většina výrobních oborů
- g) vyžadují připojení na další nemovitostní systémy

Definice z Občanského zákoníku

Definice je uvedena §119 občanského zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů) [2]:

„ (1) *Věci jsou movité a nemovité.*

(2) *Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.* “

2.1.2 Stavba

Stavbou nemusí být pouze dokončená stavební činnost, ale i stavba rozestavěná, nezkolaudovaná a objekt, který není zapsaný do katastru nemovitostí. Lze ji dělit podle druhu, účelu a využití, a zejména podle využití v terénu. I když by tvořil soubor objektů určitý funkční celek, považuje se za jednotlivý stavební objekt. Kdyby nastal takový případ, pak podle funkčního, účelového využití objektů jeden z nich tvoří postavení věci hlavní (např. rodinný domek, garáž, rekreační chata) a jiná postavení věci vedlejší (např. studna, kůlna).

Stavby, jež jsou spojeny se zemí pevným základem, nazýváme nemovitostmi. V roce 1950 za platnosti občanského zákoníku se za nemovitost považovala stavba trvalá i stavba dočasná, i když byla se zemí spojena pevným základem, byla považována za věc movitou např. rekreační chaty.

Konkrétní stavby se zapisují do katastru nemovitostí, jsou určeny číslem popisným a číslem evidenčním nebo parcelním číslem. Zapisuje se druh i účel užití stavby.

Za vznik stavby se považuje, když zřetelně rozeznáme obrysy půdorysu a první nadzemní podlaží sahá minimálně do výšky jednoho metru, v některých případech je vyžadována plná výška stěn 1.NP. Toto pravidlo platí i pro zánik, to znamená, pokud se pod tuto úroveň stěny prvního nadzemního podlaží sníží, lze tuto dobu považovat za zánik stavby. Dle literatury [3]

Definice ze Stavebního zákona

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, definuje stavbu jako [4]:

„§2 – *Základní pojmy*

(3) *Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.*

(4) *Pokud se v tomto zákoně používá pojmu stavba, rozumí se tím podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby.“*

Přesný popis a dělení staveb nalezneme ve vyhlášce č. 137/1998 Sb. o obecných požadavcích na výstavbu §3, ve znění pozdějších předpisů.

Definice ze zákona o oceňování majetku

Zákon č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů je uvádí:

„§3 Členění staveb

(1) *Pro účely oceňování se stavba člení na*

a) *stavby pozemní, kterými jsou*

1. *budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,*

2. *venkovní úpravy,*

b) *stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvoj energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,*

c) *vodní nádrže a rybníky,*

d) *jiné stavby.*

Členění staveb na jednotlivé druhy stanoví vyhláška.

(2) *Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí nebo ve stavebním povolení a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Nejsou-li zachovány doklady o účelu, pro který byla stavba povolena, nebo při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým*

stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.“

Vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů (prováděcí vyhláška k zákonu 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů) uvádí:

„§2 Vymezení pojmů

Pro účely této vyhlášky se rozumí:

- a) halou stavba o jednom nebo více podlaží, ve kterých souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů vymezených svislými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí, o velikosti každého prostoru minimálně 400m³, činí více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby, za svislé konstrukce vymežující vnitřní volné prostory se nepovažují vnitřní samostatné podpěrné tyčové prvky (sloupy, pilíře) a svislé konstrukce nedosahující výšky 1,7m, zastavěná plocha haly činí nejméně 150m². Způsob měření a výpočtu je uveden v příloze č. 1,*
- b) vedlejší stavbou stavba, která tvoří příslušenství¹) stavby hlavní nebo doplňuje užívání pozemku a jejíž zastavěná plocha nepřesahuje 100m², vedlejší stavbou není garáž a zahrádkářská chata,“*

Není důležité rozpětí stropu, u každého objektu o zastavěné ploše 150m² a více, je třeba zjistit, zda nejsou vnitřní prostory o výměře nejméně 400m³, jestliže ano, je důležité, zda zaujímají více jak 2/3 z celkového obestavěného prostoru stavby. [5]

Stavba postavená na základě stavebního povolení vydaného stavebním úřadem a splňující všechny závazné podmínky pro provedení a užívání stavby ve stavebním povolení uvedené, se nazývá stavba povolená. Stavba, která nespĺňuje podmínky a nevlastní stavební povolení je stavba nepovolená. Následky spojené s nepovolenou stavbou vymezuje stavební zákon.

Stavba neoprávněná je stavba, která je postavena stavebníkem, jenž nemá k tomu z hlediska občanskoprávních předpisů příslušné oprávnění (nemá patřičné právo k pozemku). Postihy za neoprávněnou stavbu vymezuje občanský zákoník. [7]

2.1.3 Pozemek

Pozemek se dá chápat jako individualizovaná část zemského povrchu, která je oddělena od sousedních částí hranic, bez ohledu na to, jakým substrátem je pokryta. Za

hranici uvažujeme hranici územní správní jednotky, katastrálního území, vlastnickou. Pozemek, který je zobrazen v katastrální mapě a vlastní své parcelní číslo se nazývá parcela. Jeden pozemek může obsahovat více parcel a někdy i naopak.

Vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách, zaokrouhlená na celé čtvereční metry je nazývána výměrou parcely. Kultura pozemku zapsaná v katastru nemovitostí je pro ocenění v určitém období velmi důležitá [3].

Definice z Katastrálního zákoníku

Zákon o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) č. 344/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů uvádí [6]:

„§2

(1) Pozemky se člení podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty (dále jen "zemědělské pozemky"), lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy.“

Definice ze Stavebního zákona

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, definuje pozemek jako [4]:

„§2 Základní pojmy

(1) V tomto zákoně se rozumí

b) stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem,

c) zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitost jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami,

e) nezastavitelným pozemkem pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán, a to

- 1. pozemek veřejné zeleně a parku¹) sloužící obecnému užívání;*
- 2. v intravilánu zemědělský pozemek nebo soubor sousedících zemědělských pozemků o výměře větší než 0,5 ha, s tím, že do toho souboru*

zemědělských pozemků se nezahrnují zahrady o výměře menší než 0,1 ha a pozemky, které jsou součástí zastavěných stavebních pozemků;

3. v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha;“

Definice ze zákona o oceňování majetku

Zákon č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů je uvádí [5]:

„§9 Členění pozemků

(1) Pro účely oceňování se pozemky člení na

a) stavební pozemky, kterými jsou

1. nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přístupná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,

2. pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy – staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu,

3. plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí,

b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina,

c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,

d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky,

e) jiné pozemky, kterými jsou např. hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklina, mez s kamením, ochranná hráz, močál, bažina.

- (2) *Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěn jen pozemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součástí pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěn stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.*
- (3) *Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.“*

2.2 RODINNÝ DŮM, BYT A NEBYTOVÉ PROSTORY

2.2.1 Budova

Budovu můžeme charakterizovat jako trvalou stavbu spojenou se zemí pevným základem, která je prostorově ucelena a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí s minimálně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory s výjimkou hal.

Jde-li o stavbu splňující charakteristiku, či nikoli, vždy je potřeba posoudit podle okolností konkrétního případu.

Budova je v první řadě stavbou. I kdyby objekty tvořili určitý funkční celek, jde o jednotlivý stavební objekt, nikoliv o soubor objektů. I kdyby taková situace nastala, je důležité vycházet z účelového určení jednotlivých objektů, jedna zaujímá postavení stavby hlavní (např. právě budova) a ostatní stavby vedlejší. Dalším znakem pro budovu je její trvalost, nelze, aby byla stavbou dočasnou tj. stavba s omezenou dobou trvání např. stavba zařízení staveniště stavba zřizovaná ke krátkodobému účelu, stavba umístěná na pozemku, který je výhledově určen k jinému účelu.

Dalším důležitým vymezením budovy je její prostorová soustředěnost a uzavřenost obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi. To znamená, že každý objekt vlastní číslo popisné nebude považován za samostatnou budovu. Jako příklad můžeme uvést sídlištní celky, kde každý vchod má své číslo popisné, ovšem není každý zvlášť budovou. Za budovu se pokládá celek. Od 1. 7. 2000 zákon č. 72/1994, ve znění pozdějších předpisů umožňuje, aby na základě žádosti vlastníka byla za budovu považována i sekce se

samostatným vchodem, pokud je samozřejmě označena číslem popisným a je stavebně technicky uspořádána, aby mohla plnit samostatně základní funkce budovy.

V §1 odst. 4 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů je podmínkou pro budovu, aby vlastnila nejméně dva prostory pro vznik samostatných jednotek (byty, nebytové prostory) [3].

2.2.2 Rodinný dům

Podle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na užívané území, ve znění pozdějších předpisů [9]:

„§ 2 Základní pojmy

Pro účely této vyhlášky se rozumí

a) stavbou pro bydlení

- 2. rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomu účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví,*

2.2.3 Byt

Podle rozhodnutí stavebního úřadu je místnost nebo soubor místností určených k bydlení prohlášen za byt. Rozhodnutí stavebního úřadu je nezbytným požadavkem, bez něj nelze uvažovat o bytu.

V § 42 odst. 3 vyhlášky č. 83/1967 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů, jsou definována bližší stavebně technická charakteristika bytu. Bytem je soubor místností a prostorů pod společným uzavřením splňující svým stavebně technickým a funkčním uspořádáním požadavky na trvalé bydlení. Byt musí obsahovat obytný prostor, vlastní uzavíratelný vstup, předsíň, prostor pro vaření, pro uskladnění potravin, koupelnu a toaletu. Velikosti bytu nemusí odpovídat druh ani velikost vybavení [3].

2.2.4 Nebytový prostor

Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu, je to místnost nebo soubor místností určených, podle rozhodnutí stavebního úřadu k jiným účelům než k bydlení např. komerční prostory.

V zákonu č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů najdeme vymezení nebytového prostoru, který koresponduje nynějšímu pojetí (např. § 1 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů).

Ve stavebně právních rozhodnutích nalezneme charakteristiku účelové určení místností nebo souboru místností k jinému účelu než k bydlení (např. z kolaudačního rozhodnutí vydaného podle § 76 – 84 stavebního zákona č. 50/1976 Sb. a podle § 34 – 36 prováděcí vyhlášky č. 132/1998 Sb., anebo z rozhodnutí o změně užívání stavby vydaného podle § 85 tohoto stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů). Stavba je určena k účelu, pro který byla povolena, je uveden ve stavební dokumentaci (především ověřená dokumentace). Pokud tato dokumentace není k dispozici a nelze z ní zjistit účel stavby, platí, že stavba je určena k účelu, pro který je vybavena svým stavebně technickým uspořádáním. Podle § 104 stavebního zákona může nastat situace, kdy vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, za těchto podmínek je stavba určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.

Za nebytové prostory se považují kanceláře, prodejní prostory, učebny, ordinace, sklady, provozovny služeb, restaurační místnosti, ateliéry, místnosti určené pro pořádání výstav, kulturní sály, dílny, garáže, také haly, ovšem jen ty, které můžeme prohlásit za budovy (§ 2 písmeno a) zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů). Společné prostory (např. schody, půdní a sklepní prostory) domů nejsou nebytové prostory, společně s příslušenstvím bytu, za které považujeme vedlejší místnosti, které jsou určeny, aby byly s bytem užívány např. sklep [3].

2.2.5 Společné části domu

Společné části domu nazýváme části, které jsou vyhrazené pro společné užívání a to, i když se nacházejí mimo dům. Jsou to zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, dále se za společné

části domu uvažují příslušenství domu (např. drobné stavby) a společná zařízení domu (např. vybavení společné prádelny).

Účelem je dána základní charakteristika těchto částí, slouží ke společnému užívání. V zákoně č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů se za společné části domu považují i ty které nejsou součástí domu. Jako příklad můžeme uvést definici o příslušenství: příslušenství jsou samostatné věci, které jsou určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány a sdílely právní osud věci hlavní. Nazýváme tak stavby a zařízení různého druhu (např. altány, oplocení, studny, vodovodní vedení, bazény) a také stavby vedlejší (např. garáž, prádelna, plot, hospodářské budovy) [3].

2.2.6 Jednotka

Podle zákona č. 72/1994, ve znění pozdějších předpisů je bytem nebo nebytovým prostorem jako vymezená část domu. Jednotka není prohlášena přímo za nemovitost, pokud zákon č. 72/1994Sb., ve znění pozdějších předpisů nestanoví jinak, tak se k ní právní vztahy řídí, podle ustanovení příslušných právních předpisů, předně ustanoveními občanského zákoníku, které se týkají nemovitostí. [7]

2.2.7 Podlahová plocha bytu

Je součtem podlahových ploch všech místností bytu včetně místností, které tvoří příslušenství bytu. [7]

2.2.8 Podlahová plocha nebytového prostoru

Je součtem podlahových ploch všech místností nebytového prostoru včetně ploch určených výhradně k užívání s nebytovým prostorem. Do této plochy je započítávána jednou polovinou podlahová plocha vnitřních ochozů a jiných ploch, které jsou součástí meziprostoru [3].

2.3 STAVEBNÍ ÚPRAVY, PŘESTAVBY A NÁSTAVBY

Podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů [4]:

„§2 Základní pojmy

(5) *Změnou dokončené stavby je*

a) nástavba, kterou se stavba zvyšuje,

b) přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně

provozně propojena s dosavadní stavbou,

c) stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby.

(6) Změnou stavby před jejím dokončením se rozumí změna v provádění stavby oproti jejímu povolení nebo dokumentaci stavby ověřené stavebním úřadem.“

Z Jednotné klasifikace stavebních objektů definujeme následující změny staveb [7] :

- novostavba objektu – je nově budovaný stavební objekt, který má charakter nového základního prostředku a tvoří prostorově ucelenou nebo alespoň technicky samostatnou část stavby,
- rekonstrukce objektu investiční povahy prostá – stavební úpravy, jimiž se provádějí zásahy do stavebních konstrukcí, mající za následek změnu technických parametrů, popř. i účelu stavebního objektu, ovšem při zachování vnějšího půdorysného a výškového ohraničení stavebního objektu,
- modernizace objektu investiční povahy prostá – stavební rekonstrukce a úpravy, které nahrazují části stavebního objektu za modernější tak, aby byly odstraněny následky opotřebení způsobené technickým rozvojem, zvyšuje se vybavenost a popř. i použitelnost stavebního objektu,
- rozšíření objektu:
 - a) zvětšení půdorysné plochy stavebního objektu, ovšem přístavba nesmí změnit původní výšku při současném technickém a provozním spojení přistavované části,
 - b) zvýšení původní výšky stavebního objektu nástavbou, bez hlubšího zásahu do původního stavebního objektu, u jeho části půdorysné plochy, nebo i v celé jeho stávající půdorysné ploše,
- zvětšení obestavěného (zastavěného) prostoru současně přístavbou i nástavbou,
- rekonstrukce objektu s rozšířením – rekonstrukce spojena s přístavbou nebo nástavbou nebo oběma současně,
- modernizace objektu s rozšířením – modernizace spojená s přístavbou nebo nástavbou nebo oběma současně,

- údržba stavební povahy – pravidelná údržba (popř. i odstranění drobných závad) stavebního objektu a jeho částí, zpomalující průběh fyzického opotřebení a předcházející následkům tohoto opotřebení,
- demolice - odstranění celého stávajícího objektu,
- zásadní přestavba – rekonstrukce, která mění stavebné technický charakter objektu.

2.4 SOUČÁST VĚCI A PŘÍSLUŠENSTVÍ

2.4.1 Součást věci

Definice je uvedena §120 občanského zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů) [2] :

„§120

(1) Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.

(2) Stavba není součástí pozemku.“

Za součást stavby považujeme konstrukce s ní spojené např. zdi, schody, krovy, okna, dveře, ústřední vytápění včetně kotle, kamna zapojená do komína, i průduchem přes vnější zeď. Naopak za součást neuvažujeme především elektrické spotřebiče s pohyblivým příívodem do zásuvky ve zdi, ty označujeme za věci movité a neuvažují se při hodnocení stavby. Pokud jsou pevné zapojeny, např. jako sporákové kombinace, považujeme je za součást stavby a hodnotíme je, jsou to např. akumulční kamna, pračky, sporáky. Žumpy, domácí vodárny, studny, ať jsou umístěny kdekoliv i v budově, považujeme za samostatnou věc, tudíž ji nehodnotíme.

Z právního hlediska se za součást věci považují i další stavby, pokud jsou provozně propojeny.

Provozní propojení je stav, kdy jsou dvě části stavby propojeny komunikačně, ovšem nestačí, když mají pouze společné instalace.

Ze soudní praxe je známo, že součást není způsobilým předmětem samostatných ujednání, ani občanskoprávního vztahu. Součást sdílí právní osudy věci hlavní, protože je vždy ve vlastnictví vlastníka této věci. I když vynaloží náklad na zabudování nebo pořízení součásti věci od vlastníka hlavní věci rozdílná osoba, stane se majitelem vlastníka věci hlavní,

neboť se součást stane fyzicky součástí hlavní věci. Je totiž zákonným předpokladem, že součástí věci je její neoddělitelnost bez znehodnocení věci hlavní, zda se znehodnotí součást, je nerozhodné. Znehodnocení nelze chápat pouze jako poškození věci, ale také snížení ceny hlavní věci. Například pozemek se odstraněním stavby neznehodnotí, ovšem klesne jeho hodnota. Za znehodnocení také můžeme považovat znehodnocení funkční a estetické.

Dle českého právního řádu stavba není součástí pozemku, když se stane věcí v právním smyslu, od toho okamžiku se stane samostatnou věcí. Přístavby, nástavby i stavební úpravy - vestavby můžeme považovat za součásti stavby. Podle §120 občanského zákoníku jsou součástí pozemku venkovní úpravy – opěrné zdi, dlažby a obruby, vodovodní a kanalizační přípojky, květinová jezírka, venkovní předložené schody atd. Soudní praxe také poukazuje na to, že součástí může být i jiná nemovitost např. meliorační zařízení, terasy, výměňková stanice, některé komunikace nebo také ložiska nevyhrazených nerostů [3].

2.4.2 Příslušenství

Příslušenství definuje §121 občanského zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů) [2]:

„§121

- (1) Příslušenstvím věci jsou věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.*
- (2) Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.*
- (3) Příslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení, poplatek z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním.“*

Z §121 uvedeného výše, vyplývá, že příslušenství se považuje za samostatnou věc, není součástí věci a náleží majiteli věci hlavní, je určena k tomu, aby byla s hlavní věcí trvale používána.

Majitelem příslušenství a hlavní věci je stejný subjekt. Není rozhodující, zda je s hlavní věcí spojena technicky či s ní takto nesouvisí. Důležité je to zvláště pro stavby různého druhu např. stodoly, ploty, skleníky nebo různých zařízení např. kanalizační a vodovodní vedení apod.

Některé stavby mohou být jak příslušenství hlavní věci, tak i samostatnými věcmi např. samostatně stojící garáž [3].

I příslušenství podobně jak součást věci sdílí právní osud věci hlavní a je převedena spolu s ní na nabyvatele. Při převodu nemovitostí je důležité do smlouvy uvést i příslušenství a náležitě ho identifikovat, pokud se tak nestane, mohou vzniknout pochybnosti.

Za příslušenství bytu jsou považovány vedlejší místnosti a prostory, které jsou určeny k užívání společně s bytem např. komory, koupelny, toalety, spíže, šatny, předsíně a stavebně technicky oddělené kuchyňské kouty. Ovšem např. sklepní kóje jsou považovány za vedlejší prostory [3].

2.5 PODLAŽÍ A PODKROVÍ

Podlaží se používá podle dřívějšího názvu „patro“, tato charakteristika je uvedena v ČSN 73 4301 „Obytné budovy“, článku 5. Podlažím můžeme nazvat část budovy, vymezená dvěma následujícími úrovněmi horního povrchu nosné části stropních konstrukcí. Jestliže je podlaží založené ne rostlé půdě nebo násypu, za spodní vymežující rovinu se považuje horní úroveň podkladu pod podlahou. Podlaží, kterými je budova rozdělena po výšce, se dělí na podzemní a nadzemní. Podle normy se nadzemní podlaží nazývají 1. podlaží, 2. podlaží, atd., ovšem ve znalecké praxi se používá názvů 1. nadzemní podlaží (1. NP), 2. nadzemní podlaží (2. NP), atd., podzemní podlaží, pokud je pouze jedno, dle normy nazýváme podzemí. Ve znalecké praxi se pak pro přesnost uvádí název 1. podzemní podlaží (1. PP), 2. podzemní podlaží (2. PP), atd..

Podkroví je podle článku 6 této normy střešní prostor nebo jeho část stavebně určená k účelovému využití (byt, prádelna, ateliér atd.), je rovněž podlažím. Není podmínkou, aby v podkroví byly bytové prostory, důležité je, aby bylo stavebně upraveno. Ve sporných případech rozhoduje stavební dokumentace.

V normě se pro 1. NP uvádí, že podlaha 2. NP musí být nejméně 2 metry nad úrovní okolního terénu do vzdálenosti 5 metrů od budovy. Novelizovaná ČSN 73 4301/1987 naopak podzemní podlaží definuje jako každé, které má úroveň podlahy nebo její části níže než 0,80 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 5,00 m po obvodu domu, ostatní jsou považovány za nadzemní. V této souvislosti je potřeba přihlídnout k oběma normám. V první řadě je potřeba vycházet z názvů jednotlivých podlaží ve schválené projektové dokumentaci [7].

Vyhláška č. 3/2008 Sb. v příloze č. 1, ve znění pozdějších předpisů uvádí [11]:

„ 3. Měření podlaží

- (1) *Podlažím se pro výpočet výměr rozumí část stavby oddělená*
 - a) *dole dolním lícem podlahy tohoto podlaží,*
 - b) *nahoře dolním lícem podlahy následujícího podlaží,*
 - c) *u posledního podlaží horním lícem stropní konstrukce, případně podlahy půdy u střech, resp. částí bez půdního prostoru průměrnou rovinou horního líce zastřešení.*
- (2) *Podlaží je i podkroví nebo podzemí, jimž se rozumí přístupný prostor o světlé výšce nejméně 1,70 m alespoň v jednu místě, stavebně upravený k účelům užití.*
- (3) *Podlaží se rozdělují na podzemní a nadzemní. Za nadzemní podlaží se považuje každé podlaží, které má úroveň horního líce podlahy v průměru níže než 0,80 m pod úroveň okolního terénu ve styku s lícem budovy. Pro výpočet průměru se uvažují místa ve čtyřech reprezentativních rozích posuzovaného podlaží.*
- (4) *Nadzemní podlaží (NP) se číslují směrem nahoru jako první nadzemní podlaží (1. NP), druhé nadzemní podlaží (2. NP) a tak dále. Je-li podlaha částí podlaží výše nejméně o jednu a nejvýše o dvě třetiny výšky podlaží, je možno ji označit jako mezipatro (MeP), s pořadovým číslem odvozeným od podlaží nejbližší nižšího (tedy mezi 1. NP a 2. NP je 1. MeP).*
- (5) *Podzemní podlaží (PP) se číslují směrem dolů jako první podzemní podlaží (1. PP), druhé podzemní podlaží (2. PP) a tak dále. Je-li podlaha částí podlaží níže nejméně o jednu a nejvýše o dvě třetiny výšky podlaží, je možno ji označit jako mezipatro (MePP), s pořadovým číslem odvozeným od podlaží nejbližší vyššího (tedy mezi 1. NP a 1. PP je 1. MePP).*
- (6) *Při popisu budovy se uvádí počet nadzemních podlaží včetně podlaží o menší ploše a obdobně počet podzemních podlaží, například budova se čtyřmi nadzemními a jedním podzemním podlažím.“*

2.6 PODLAHOVÁ A OBYTNÁ PLOCHA

Podlahovou plochu místnosti můžeme definovat jako vnitřní plochou místností (od líce zdi – omítky, obkladu), měřená u podlahy. Výsledky uvádíme a používáme v m², zaokrouhlené na dvě desetinná místa, měření je provedeno s přesností na centimetry.

Je třeba prověřit, zda je půdorys místností pravoúhlý, abychom předešli nepřesnostem. Místnosti, které se jeví jako obdélníkové (čtvercové) měříme přibližně uprostřed délky protilehlých stěn.

Je třeba zmínit, že při výpočtu plochy pro stanovení nájemného může být postup odlišný, některé místnosti se třeba nezapočítají vůbec, jiné jen polovinou, naopak se započtou plochy, které bychom nepředpokládali (sklepy, terasy) apod.. Zde je důležité prostudovat příslušný předpis [7].

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v §8 odstavce 5, ve znění pozdějších předpisů uvádí [5]:

„Podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru je součet všech plošných výměr podlah jednotlivých místností a prostor tvořících příslušenství bytu nebo nebytového prostoru.“

3 POVINNOSTI A ODPOVĚDNOST OSOB PŘI PŘÍPRAVĚ A PROVÁDĚNÍ STAVEB

3.1 INVESTOR (INV)

Investor je osoba, která hledá optimální způsob, jak zhodnotit své volné finanční prostředky. Vynakládá kapitál v peněžní i nepeněžní formě do projektu spojeného s výstavbou za účelem zisku nebo ve veřejném i soukromém zájmu. Ve výstavbě může mít funkci stavebníka, vlastníka, uživatele. [12]

3.2 VLASTNÍK (MAJITEL)

Vlastník nemovitosti (fyzická nebo právnická osoba) může nakládat se svou nemovitostí volně, může nemovitostí ručit, za své případné závazky, ovšem také musí plnit povinnosti spojené s vlastnictvím.

Podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů [4]:

„§ 154 – Vlastník stavby a zařízení

(1) Vlastník stavby je povinen:

- a) udržovat stavbu podle § 3 odst. 4 po celou dobu existence,*
- b) neprodleně ohlásit stavebnímu úřadu závady na stavbě, které ohrožují životy či zdraví osob nebo zvířat,*
- c) umožnit kontrolní prohlídku stavby, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit,*
- d) uchovávat stavební deník po dobu 10 let od vydání kolaudačního souhlasu, popřípadě od dokončení stavby, pokud se kolaudační souhlas nevyžaduje,*
- e) uchovávat po celou dobu trvání stavby dokumentaci jejího skutečného provedení, rozhodnutí, osvědčení, souhlasy, ověřenou projektovou dokumentaci, popřípadě jiné důležité doklady týkající se stavby.*

(2) Vlastník zařízení, které podléhá tomuto zákonu, je povinen

- a) udržovat zařízení v řádném stavu po celou dobu existence,*
- b) neprodleně ohlásit stavebnímu úřadu závady na zařízení, které ohrožují životy či zdraví osob nebo zvířat,*

- c) *umožnit kontrolní prohlídku zařízení, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit,*
- d) *uchovávat dokumentaci skutečného provedení zařízení, rozhodnutí, souhlasy a jiné důležité doklady týkající se zařízení po celou dobu jeho existence.*

3.3 STAVEBNÍK

Je osoba, která zamýšlí realizovat stavbu a je za stavbu veřejně odpovědná. Může být taktéž vlastníkem nebo uživatelem.

Povinnosti, jež musí plnit, jsou uvedeny §152 stavebního zákoníku (zákon č. 183/2006 Sb., ve znění dalších předpisů) [4]:

„§ 152 - Stavebník

- (1) Stavebník je povinen dbát na řádnou přípravu a provádění stavby, tato povinnost se týká i terénních úprav a zařízení. Přitom musí mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku, i šetrnost k sousedství. Tyto povinnosti má i u staveb a jejich změn nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení nebo u jiného obdobného záměru, například zřízení reklamního zařízení. U staveb prováděných svépomocí je stavebník rovněž povinen uvést do souladu prostorové polohy stavby s ověřenou projektovou dokumentací. O zahájení prací na stavbách osvobozených od povolení je povinen v dostatečném předstihu informovat osoby těmito pracemi přímo dotčené.*
- (2) Stavebník je povinen pro účely projednání záměru podle tohoto zákona opatřit předepsanou dokumentaci. Vyžaduje-li zákon zpracování projektové dokumentace osobou k tomu oprávněnou, je stavebník povinen zajistit zpracování projektové dokumentace takovou osobou, pokud nemá potřebné oprávnění sám.*
- (3) Při provádění stavby, pokud vyžadovala stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu, je stavebník povinen
 - a) *oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět, u svépomocné formy výstavby jméno a příjmení stavbyvedoucího nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor, změny v těchto skutečnostech oznámí neprodleně stavebnímu úřadu,**

- b) *před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby a ponechat je tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního souhlasu, rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku,*
 - c) *zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace stavby a všechny doklady týkající se prováděné stavby nebo její změny, popř. její kopie*
 - d) *ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby podle plánu kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit,*
 - e) *ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby, tuto povinnost má stavebník i u staveb podle § 103.*
- (4) *U stavby financované z veřejného rozpočtu, kterou provádí stavební podnikatel jako zhotovitel, je stavebník povinen zajistit technický dozor stavebníka nad prováděním stavby. Pokud projektovou dokumentaci pro tuto stavbu může zpracovat jen osoba oprávněná podle zvláštního právního předpisu, zajistí stavebník autorský dozor projektanta, popřípadě hlavního projektanta nad souladem prováděné stavby s ověřenou projektovou dokumentací.“*

3.4 ZHOTOVITEL

Smluvní strana, která se zavázala nebo může zavázat druhé straně (odběrateli) k nějakému plnění, se obecně označuje zhotovitel. Zhotovitel je stavební podnikatel, který má za úkol poskytnout zákazníkovi výrobek či službu. [13]

Zhotovitele pro výstavbu lze členit:

- zhotovitele výrobků (většinou vlastní výroby) – například stroje, zařízení nebo materiály (polotovary), software
- zhotovitele smontovaných výrobků nebo zařízení – například smontovaných strojů, ocelových konstrukcí
- zhotovitele prací - například stavebních, montážních
- zhotovitele služeb – například poradenských, inženýrských

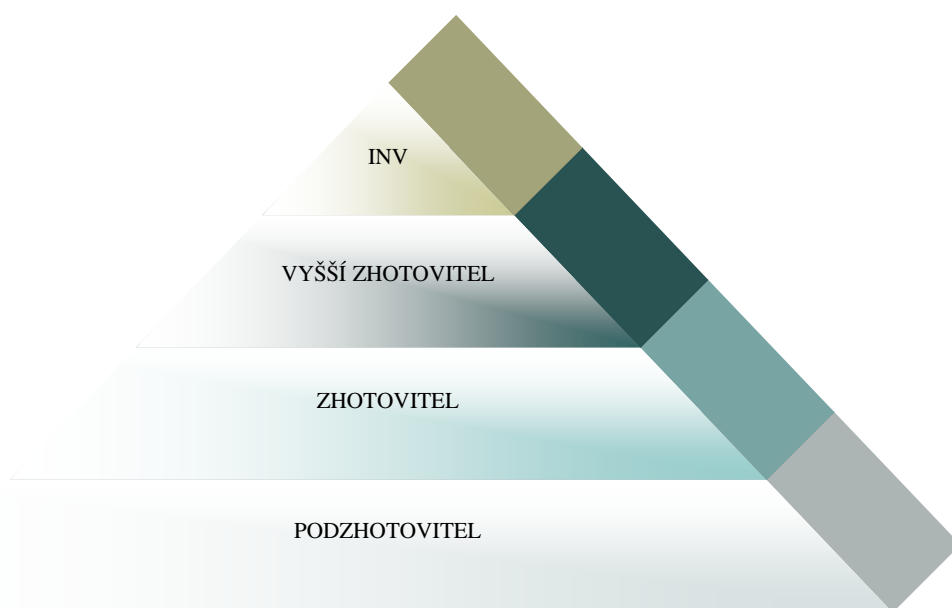
Podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů má za povinnost [4]:

„§ 160 *Provádění staveb*

- (1) *Provádět stavbu může jako zhotovitel jen stavební podnikatel, který při její realizaci zabezpečí její odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím, pokud v odstavcích 3 a 4 není stanoveno jinak. Dále je povinen zabezpečit, aby práce na stavbě, k jejichž provádění je předepsáno zvláštní oprávnění, vykonávaly jen osoby, které jsou držiteli takového oprávnění.*
- (2) *Zhotovitel stavby je povinen provádět stavbu v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu a s ověřenou projektovou dokumentací, dodržet obecné požadavky na výstavbu, popřípadě jiné technické předpisy a technické normy a zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.“*

3.4.1 Vyšší zhotovitel

Je zhotovitel pracující v přímém spojení s investorem nebo jiným vyšším zhotovitelem (vyšší úrovně). Pracuje podle projektové dokumentace, kterou převzal od svého odběratele (objednavatele). Své vlastní výrobky, práce a služby kompletuje s nakupovanými a ty na stavbě koordinuje a řídí. [12]



Obr. č. 1 – Postavení účastníků výstavby (INV - investor a zhotovitelé)

3.4.2 Vyšší zhotovitel „na klíč“

Je to nejvyšší typ vyššího zhotovitele, který zajišťuje kompletní řešení a úplnou realizaci výstavby. Je v přímém kontaktu s investorem a na základě jeho poptávky předkládá úplný návrh stavby. [12]

3.4.3 Podzhotovitel

Představuje úroveň zhotovitelů pro investora stavby, kterým mohou být jak vyšší zhotovitel (nižších úrovní), tak zhotovitelé pouze vlastních produktů, materiálů, zařízení, prací nebo služeb. [16]

3.5 STAVBYVEDOUČÍ, STAVEBNÍ DOZOR A TECHNICKÝ DOZOR

Stavební dozor je kontrola provádění stavebních prací. Tento dozor je veden zejména z důvodů zajištění stavby dle projektové dokumentace a dle platných předpisů a norem. Hlavním úkolem této činnosti je zajištění správného a bezpečného provádění prací. Dle stavebního zákona jde vždy o kontrolní (dozorovou činnost), kterou provádí jednak stavební úřad v průběhu realizace a užívání stavby nebo stavebník, který je povinen pro svou stavbu zajistit stavební dozor, provádí-li stavbu svépomocí a sám nesplňuje kvalifikační požadavky stavebního zákona.

Technický dozor investora (TDI) se ve stavebním zákoně neobjevuje, zákon používá označení technický dozor stavebníka. Stavebník povinen tento dozor zajistit u stavby financované z veřejného rozpočtu, kterou provádí stavební podnikatel jako zhotovitel. Úkolem osoby, která vykonává technický dozor stavebníka je kontrola průběhu výstavby s ohledem na kvalitu a správnost prováděných prací. Obvykle sleduje i správnost vykazovaných prací ve vztahu na čerpání finančních prostředků. Kvalifikační požadavky pro vykonávání technického dozoru stavebníka stavební zákon nestanovuje. [14]

Stavební zákon č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů uvádí [4]:

„§ 153 Stavbyvedoucí a stavební dozor

(1) Stavbyvedoucí je povinen řídit provádění stavby v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu a s ověřenou projektovou dokumentací, zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících za zvláštních právních předpisů, zajistit řádné uspořádání staveniště a provoz na něm a dodržení obecných požadavků na výstavbu (§ 169),

popřípadě jiných technických předpisů a technických norem. V případě existence staveb technické infrastruktury v místě jejich střetu se stavbou.

- (2) Stavbyvedoucí je dále povinen působit k odstranění závad při provádění stavby a neprodleně oznámit stavebnímu úřadu zásady, které se nepodařilo odstranit při vedení stavby, vytvářet podmínky pro kontrolní prohlídku stavby, spolupracovat s osobou vykonávající technický dozor stavebníka nebo autorský dozor projektanta, pokud jsou zřízeny, a s koordinátorem bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, působí-li na staveništi.*
- (3) Osoba vykonávající stavební dozor odpovídá spolu se stavebníkem za soulad prostorové polohy stavby s ověřenou dokumentací, za dodržení obecných požadavků na výstavbu, za bezbariérové užívání stavby a jiných technických předpisů a za dodržení rozhodnutí a jiných opatření vydaných k uskutečnění stavby.*
- (4) Osoba vykonávající stavební dozor sleduje způsob a postup provádění stavby, zejména bezpečnosti instalací a provozu technických zařízení na staveništi, vhodnost ukládání a použití stavebních výrobků, materiálů a konstrukcí a vedení stavebního deníku nebo jednoduchého záznamu o stavbě, působí k odstranění závad při provádění stavby, a pokud se jí nepodaří takové závady v rámci vykonávání dozoru odstranit, oznámí je neprodleně stavebnímu úřadu.“*

3.6 AUTORIZOVANÝ INSPEKTOR

Podle autorizačního zákona je to fyzická osoba, které bylo uděleno oprávnění vykonávat odborné činnosti ve výstavbě a je zapsána v České komoře autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě - ČKAIT. Pro provozování některých živností je autorizace zvláštní podmínkou. Autorizovaný inspektor může vykonávat svoji činnost jako svobodné povolání (svobodní architekti, nebo svobodní inženýři), jako podnikatelé nebo jako zaměstnanci v pracovním, služebním, členském nebo jiném podobném poměru.

Dle [12] rozeznáváme:

- autorizovaný architekt
- autorizovaný inženýr ve výstavbě
- autorizovaný technik ve výstavbě (autorizovaný stavitel)

Povinnosti a odpovědnost autorizovaného inspektora definuje stavební zákon č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů [4]:

„§ 146 Odměna, odpovědnost za škodu a evidence činnosti

(1) Autorizovaný inspektor vykonává svoji činnost za úplatu, která se sjednává písemnou smlouvou. Ve smlouvě může být sjednána i úhrada vynaložených nákladů.

(2) Autorizovaný inspektor odpovídá za škodu způsobenou výkonem své činnosti. Před započítím činnosti a po celou dobu jejího trvání musí mít uzavřeno pojištění z odpovědnosti za škodu. Na požádání osoby, se kterou uzavírá smlouvu podle odstavce 1, je povinen sdělit výši částky, na kterou je pojištěn.

(3) Autorizovaný inspektor je povinen vést o svých úkonech evidenci a uchovávat ji po dobu nejméně 5 let. Při tom postupuje podle zvláštního předpisu.“

„§ 147 Vydávání certifikátů a jiných dokumentů

Autorizovaný inspektor odpovídá za odbornou úroveň jím zpracovaných a vydaných certifikátů, stanovisek, jakož i jiných dokumentů a prováděných úkonů, za řádné a nestranné posouzení zjištěných skutečností, dokumentace stavby a dalších podkladů podle požadavků stanovených v tomto zákoně a odpovídá rovněž za návrh plánu kontrolních prohlídek stavby.“

„§ 148 Zákaz výkonu činnosti

Autorizovaný inspektor nesmí svoji činnost vykonávat u staveb, na kterých se podílel, podílí nebo má podílet při jejich přípravě anebo provádění sám nebo osoba jemu blízká, kterou se pro účely tohoto zákona rozumí

a) příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel,

b) osoby, s nimiž je ve vztahu

1. obchodním jako společník společnosti nebo jako účastník sdružení anebo jako člen družstva,

2. pracovním nebo služebním.“

„§ 149 Oprávnění a povinnosti

(1) Autorizovaný inspektor je oprávněn na základě smlouvy se stavebníkem a na jeho náklad

- a) *osvědčit způsobem stanoveným v § 117, že navrhovaná stavba může být provedena,*
 - b) *zpracovat odborný posudek (certifikát) pro vydání kolaudačního souhlasu nebo pro jiné účely podle tohoto zákona,*
 - c) *dohlížet na provádění stavby.*
- (2) *Autorizovaný inspektor je povinen na výzvu stavebního úřadu a na jeho náklad poskytnout v rozsahu své odborné kvalifikace expertní součinnost.*
- (3) *Autorizovaný inspektor je povinen dbát soustavným vzděláváním o prohlubování svých odborných a právních znalostí potřebných pro řádný výkon funkce. K tomu vedle samostatného studia využívá zejména vzdělávací akce organizované Komorou a vysokými školami.“*

3.7 ARCHITEKT (ARCH)

Architekt tvoří plán realizace budovy nebo souboru budov a dohlíží na jeho realizaci. Architekt je osobou, která transformuje potřeby uživatele do návrhu stavby. Musí navrhovat design stavby tak, aby splňoval všechny principy, vlastnosti a předpisy a také musí znát všechny prostředky, které může stavitel použít pro realizaci, aby byl schopen navrhnout co nejlepší kompromisní řešení s ohledem na požadavky, čas a náklady. Řeší také vnitřní souvislosti stavby, návrhy interiérů. [14]

3.8 PROJEKTANT (PRO)

Je osoba, která zpracovává pro investora projektovou dokumentaci v různém rozsahu a poskytuje poradenské služby ve věcech výstavby.

Podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů [4]:

„§ 159 Projektová činnost ve výstavbě

- (1) *Projektant odpovídá za správnost, celistvost úplnost jím zpracované územně plánovací dokumentace, územní studie a dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, zejména za respektování požadavků z hlediska ochrany veřejných zájmů a za jejich koordinaci. Je povinen dbát právních předpisů a působit v součinnosti s příslušnými orgány územního plánování a dotčenými orgány.*

(2) Projektant odpovídá za správnost, celistvost, úplnost a bezpečnost stavby provedené podle jím zpracované projektové dokumentace a proveditelnost stavby podle této dokumentace, jakož i za technickou a ekonomickou úroveň projektu technologického zařízení, včetně vlivů na životní prostředí. Je povinen dbát právních předpisů a obecných požadavků na výstavbu vztahujících se ke konkrétnímu stavebnímu záměru. Statické, popřípadě jiné výpočty musí být vypracovány tak, aby byly kontrolovatelné. Není-li projektant způsobilý některou část projektové dokumentace zpracovat sám, je povinen k jejímu zpracování přizvat osobu s oprávněním pro příslušný obor nebo specializaci, která odpovídá za jí zpracovaný návrh. Odpovědnost projektanta za projektovou dokumentaci stavby jako celku tím není dotčena.“

3.9 AUTORSKÝ DOZOR (AD)

Autorský dozor je činnost zpracovatele projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení nebo dokumentace pro provádění stavby, prováděná na základě smlouvy mezi projektantem a stavebníkem na dobu provádění stavby. Autorský dozor ověřuje zejména soulad projektové dokumentace s realizovanou stavbou. Nedostatky, které zjistí je povinen zapsat do stavebního deníku společně s návrhem a postupem na odstranění. [12]

4 FÁZE VÝSTAVBY A ČINNOSTI S NIMI SPOJENÉ

4.1 POJMY A PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE

4.1.1 Výkonová fáze

Je sled činností autorizovaných architektů, inženýrů a techniků, jejichž výsledkem je určitý dílčí cíl (například návrh stavby, vypracování dokumentace k žádosti o stavební povolení). [15]

4.1.2 Návrh/studie stavby (STS)

Návrhem/studií stavby se rozumí předprojektová část dokumentace, která má za úkol vzájemné ujasnění záměrů a stavebního programu mezi zhotovitelem (architektem/inženýrem/technikem) a investorem. [15]

4.1.3 Dokumentace k územnímu řízení (DUR)

Tato dokumentace je připojovaná společně s dalšími podklady k žádosti o vydání územního rozhodnutí, které rozhoduje o umístění stavby. Dokumentaci může zpracovat pouze osoba oprávněná (autorizovaná). [15]

4.1.4 Dokumentace pro stavební povolení (DSP)

Je dokumentace připojována společně s dalšími podklady k žádosti o vydání stavebního povolení, zpracovává se podle typu stavby (samostatná stavba, soubor staveb včetně zařízení staveniště, atd.). Dokumentaci může zpracovat pouze osoba oprávněná (autorizovaná). [15]

4.1.5 Dokumentace pro provedení stavby (DPS)

Objednavateli slouží k definování požadavků na konečné provedení stavebního díla, které nebyly nebo nemohly být stanoveny v dokumentaci zpracované v předchozích fázích, a které jsou důležité pro výslednou kvalitu stavebního díla.

Je podrobněji zpracovaná dokumentace předchozích fází do té úrovně, aby odborně způsobilému dodavateli bylo zřetelné, jaké jsou nároky na kvalitu a charakteristické vlastnosti stavby a instalovaných zařízení.

V některých případech může sloužit i jako dokumentace pro vyhledání zhotovitele stavby, ovšem nikdy nenahrazuje realizační dokumentaci. [15]

4.1.6 Dokumentace pro výběr podzhotovitele stavby (DZS)

Tato dokumentace je zpracovaná na základě dokumentace pro provedení stavby, upravená do rozpočtové struktury za účelem posouzení skladby a výše cenové nabídky jednotlivých uchazečů o dodávky stavby, ověření odborné způsobilosti uchazečů provést řádně a v čas dodávku stavby a porovnání dalších smluvních podmínek, za kterých bude dodávka stavby provedena. [15]

4.1.7 Realizační dokumentace

Je určená pro zhotovitele, kterému slouží k zhotovení stavby nebo její části. Připravuje ji zhotovitel stavby. [15]

4.1.8 Dokumentace skutečného provedení stavby (DSPS)

Dokumentace skutečného provedení stavby se vypracovává po dokončení výstavby. Zachycuje pouze skutečné provedení stavby, bez ohledu na realizační dokumentaci. Zakresluje skutečnou polohu všech objektů stavby. Obsahuje technický popis stavby a jejího vybavení, popis všech prostorů a místností podle současného způsobu užívání. Investorovi slouží k užívání stavby nebo k navazujícím inovacím. [15]

4.2 FÁZE 1 – PŘÍPRAVNÉ PRÁCE (PPR)

Je časový úsek, od vzniku myšlenky realizovat konkrétní projekt, po rozhodnutí investora, že projekt bude zrealizován. Investor si nachází zhotovitele (architektem/inženýrem/technikem) a s ním uzavírá smlouvu. Provádí se průzkum terénu určeného pro výstavbu a předběžný seznam podkladů potřebných pro povolení ke stavbě. [15]

Základní výkony:

- analýza zakázky zhotovitelem (architektem/inženýrem/technikem)
- předběžná analýza stavu staveniště a jeho okolí zhotovitelem (architektem/inženýrem/technikem) a prověření a posouzení vhodnosti staveniště pro sledovaný účel

- specifikace potřebných podkladů a průzkumů prováděných specialisty koordinovanými zhotovitelem (architektem/inženýrem/technikem), a to podle charakteru zakázky
- předběžné vymezení a upřesnění potřebných projektových prací a speciálních profesí zhotovitelem (architektem/inženýrem/technikem) a určení rozsahu těchto prací
- shrnutí a závěry, odsouhlasení dalšího postupu / uzavření smlouvy

Zvláštní výkony:

- sestavení funkčního a prostorového programu stavby a vypracování podrobnějšího harmonogramu zhotovitelem (architektem/inženýrem/technikem)
- podrobnější analýza stavu staveniště a jeho okolí zhotovitelem s přihlédnutím k následujícím výkonovým fázím
- provedení části nezbytných předběžných průzkumů specialisty koordinovanými zhotovitelem z objednatelova (klientova) pověření
- obstarání vstupních podkladů o vlastnických a jiných právech k pozemkům/parcelám, popřípadě stavbě/stavbám na nich zhotovitelem

Součinnost objednavatele (klienta):

- při zadávání zakázky
- při prověření stavu staveniště a jeho okolí
- při vymezení části nezbytných předběžných průzkumů
- při předání veškerých nezbytných vstupních podkladů objednatelem (klientem) zhotovitelem
- při shrnutí a potvrzení závěrů a odsouhlasení dalšího zpracování návrhu/studie stavby

4.3 FÁZE 2 – STUDIE STAVBY (STS)

V této části se připravuje textová a výkresová studie stavby, investor by měl mít jasnou koncepci svého projektu. A začíná práce zhotovitele s přípravou dokumentací pro územní povolení, převážně předběžná schůze s dotčenými orgány. [15]

Základní výkony:

- příprava návrhu/studie stavby zhotovitelem (architektem/inženýrem/technikem)
- zpracování návrhu/studie stavby zhotovitelem (architektem/inženýrem/technikem), popřípadě specialisty (koordinace specialistů) – ve variantách (alternativy jsou zvláštním výkonem samostatně honorovány)
- textová část návrhu/studie stavby
- výkresová část návrhu/studie stavby
- upřesnění specifikace potřebných částí předběžných průzkumů pro specialisty koordinované zhotovitelem (architektem/inženýrem/technikem), a to podle charakteru zakázky
- uskutečnění předběžných jednání zhotovitelem (architektem/inženýrem/technikem) k zamýšlenému dílu s dotčenými orgány a osobami
- projednání výsledků s objednavatelem (klientem) a odsouhlasení výsledků a cílových představ

Zvláštní výkony:

- doplnění dokumentace dosud zpracované zhotovitelem (architektem/inženýrem/technikem) o zvláštní nároky a nové požadavky, popřípadě vypracování alternativních studií
- vypracování některých požadavků zvláštními (nestandardními) technikami projektování
- provedení potřebných částí předběžných průzkumů specialisty koordinovanými zhotovitelem (architektem/inženýrem/technikem), a to podle charakteru zakázky (specifikace energetických, hospodářských, biologických a ekologických souvislostí a vazeb na okolí)

- posouzení a návrh řešení některých vybraných finančních náležitostí stavby zhotovitelem (architektem/inženýrem/technikem), předběžný odhad investičních nákladů
- stanovení některých speciálních časových a organizačních náležitostí stavby
- provedení předběžné poptávky
- znárodnění záměru zvláštní technikou (např. perspektivy, digitálního prostorového zobrazení apod.)
- vypracování návrhu řešení údržby objektů, konstrukcí a zařízení
- sestavení plánu financování, analýza stavebních, provozních a užitných nákladů
- spolupůsobení při získání úvěru
- podklady k výpočtu poplatků za získání vyjádření účastníků řízení a za výpisy z evidence nemovitostí.

Součinnost objednavatele (klienta):

- při přípravě návrhu/studie stavby
- při použití některých zvláštních (nestandardních) technik projektování klientem
- při provádění potřebných předběžných průzkumů
- při uskutečnění předběžných jednání
- při projednání výsledků se zhotovitelem (architektem/inženýrem/technikem) a rozhodnutí o rozpracování zakázky do dalšího stupně [15]

4.4 FÁZE 3 – DOKUMENTACE PRO ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ (DUR)

Fáze 3 má za hlavní úkol zpracování a podání žádosti o územní rozhodnutí. Zabývá se také odhadem investičních nákladů a zadáním předběžných průzkumů specialistům. [15]

Základní výkony:

- provedení analýzy a vyhodnocení dosavadního postupu, určení podmínek pro zpracování dokumentace návrhu na vydání územní rozhodnutí (pro územní řízení) zhotovitelem (architektem/inženýrem/technikem)

- zadání předběžných průzkumů specialistům a specifikace potřebných podrobných průzkumů pro specialisty koordinované zhotovitelem (architektem/inženýrem/technikem), a to podle charakteru zakázky
- zpracování dokumentace pro územní řízení (územní rozhodnutí) zhotovitelem (architektem/inženýrem/technikem)
- textová část dokumentace
- výkresová část dokumentace
- získání srovnávacích nabídek na technická zařízení
- odhad investičních nákladů
- na podkladě výsledků, dosažených ve fázi 1 a 2 obstarání dokladů a stanovisek veřejnoprávních orgánů a organizací, potřebných pro vydání územního rozhodnutí
- zpracování náležitostí dokumentace návrhu na vydání územního rozhodnutí předkládaného k územnímu řízení, shrnutí výsledků, zhodnocení a závěry

Zvláštní výkony:

- vyhodnocení návrhů alternativních řešení zhotovitelem (architektem/inženýrem/technikem) a jeho specialisty m. j. s ohledem na hospodárnost, náklady a návratnost
- provedení potřebných předběžných průzkumů a zaměření a částečné zpracování podrobných průzkumů specialisty koordinovanými zhotovitelem (architektem/inženýrem/technikem), a to podle charakteru zakázky
- zpracování zvláštních/alternativních řešení, zpracování speciálních podkladů, popřípadě speciálních částí dokumentace a provedení doplňků a změn podkladů pro územní řízení
- vypracování alternativních řešení pro územní řízení
- vypracování speciálních podkladů, popřípadě speciální dokumentace pro územní řízení
- vypracování některých požadavků zvláštními (nestandardními) technikami projektování

- vypracování zvláštních částí dokumentace
- vypracování doplňků a změn podkladů pro dokumentaci návrhu na vydání územního rozhodnutí předkládaného k územnímu řízení, spolupráce při rozporných jednáních a řízeních
- vypracování podkladů pro odvolání proti rozhodnutí o umístění stavby, vypracování zvláštní dokumentace
- zapracování podmínek územního rozhodnutí do dokumentace
- doplnění podkladů pro územní řízení podle zvláštních požadavků příslušného orgánu
- spolupůsobení při obstarání souhlasu vlastníku sousedních pozemků a staveb na nich a dotčených organizací či osob
- zpracování předběžného oznámení v případě, že je nutné zabezpečit funkci koordinátora bezpečnosti a ochrany zdraví na staveništích
- podání návrhu na vydání územního rozhodnutí, účast při územním řízení, obstarání rozhodnutí o umístění staveb

Součinnost objednavatele (klienta)

- při vyhodnocení dosavadního postupu a upřesňování zadání
- při provádění potřebných předběžných, popřípadě částí podrobných průzkumů
- při zpracování dokumentace pro územní řízení / územní rozhodnutí
- při zpracování dokumentace návrhu na vydání územního rozhodnutí předkládaného k územnímu řízení
- schválení dokumentace k územnímu řízení a rozpracování výsledků řízení do úrovně dokumentace pro stavební povolení
- předpracování dokumentace k územnímu řízení s novými podklady nebo zastavení projektových prací

4.5 FÁZE 4 – DOKUMENTACE PRO STAVEBNÍ POVOLENÍ (DSP)

V této fázi je cílem zpracovat a podat žádost o stavební povolení, pokud územní povolení stavba vyžadovala, je podmínkou kladné územní rozhodnutí z fáze 3. [15]

Základní výkony:

- provedení analýzy a vyhodnocení dosavadních výsledků dosažených ve fázi 1 až 3 a určení podmínek pro zpracování dokumentace pro stavební řízení (stavební povolení)
- vypracování dokumentace pro stavební řízení (stavební povolení)
- textová část dokumentace
- výkresová část dokumentace
- zpracování a sestavení dokumentace k žádosti o stavební povolení předkládané ke stavebnímu řízení
- stanovení požadavků na doplňkové průzkumy
- statické ověření konstrukce
- účast při stavebním řízení
- odhad orientačních nákladů na provedení stavby jako podklad pro určení správních poplatků za stavební řízení
- obstarání dokladů a vyjádření veřejnoprávních orgánů a organizací, potřebných pro vydání stavebního povolení

Zvláštní výkony:

- analýza zvláštních/alternativních řešení pro stavební řízení (stavební povolení)
- provedení a organizace potřebných podrobných průzkumů specialisty koordinovanými zhotovitelem (architektem/inženýrem/technikem), a to zejména geologických a geotechnických, geodetických měření a dopravních, hydrologických a ekologických průzkumů
- zpracování zvláštních/alternativních řešení, zpracování speciálních podkladů, popřípadě speciálních částí projektu a provedení doplňků a změn podkladů pro stavební řízení (stavební povolení)
- návrhy alternativních řešení
- vypracování speciálních podkladů, popřípadě speciální dokumentace pro stavební řízení

- vypracování některých požadavků zvláštními (nestandardními) technikami projektování
- vypracování zvláštních částí dokumentace
- vypracování předběžných stavebně-technických specifikací pro stavební povolení zhotovitelem (architektem/inženýrem/technikem) a specialisty
- vypracování návrhu organizace výstavby
- vypracování návrhu dopravně-inženýrských opatření (DIO)
- vypracování předběžného rozpočtu na základě předběžných výměr a agregovaných položek
- spolupráce a podpora objednavatele při rozporných jednáních a řízeních
- změny dokumentace a podkladů pro vydání stavebního povolení způsobené okolnostmi, za které zhotovitel nezodpovídá
- zpracování podkladů pro expertní a jiná řízení
- vypracování podkladů pro odvolání proti vydanému, resp. zamítnutému stavebnímu povolení
- posouzení hospodárnosti a návratnosti, použití zvláštních technik (např. perspektivy, digitálního prostorového zobrazení atp.)
- zpracování výsledků stavebního řízení do dokumentace
- zpracování žádosti o stavební povolení za použití podkladů všech zúčastněných profesí, doplnění a přizpůsobení dokumentace podle získaných dokladů a vyjádření
- doplnění podkladů k žádosti o stavební povolení podle zvláštních požadavků stavebního úřadu
- posouzení nutnosti zabezpečit funkci koordinátora bezpečnosti a ochrany zdraví na staveništích objednavatelem dle příslušného zákonného předpisu, příprava a zpracování plánu BOZ
- spolupůsobení při získání souhlasu vlastníků sousedních pozemků a staveb na nich a dotčených organizací a osob

Součinnost objednavatele (klienta):

- při vyhodnocení dosavadního postupu upřesňování zadání
- při provádění potřebných předběžných, popřípadě částí podrobných průzkumů
- při zpracování dokumentace pro stavební řízení (stavební povolení)
- při schválení dokumentace pro stavební povolení a provedení výběrového řízení

4.6 FÁZE 5 – DOKUMENTACE PRO PROVEDENÍ STAVBY (DPS)

Jedna z nejdůležitějších fází, kvalitně zpracovaná dokumentace pro provedení stavby a její další nezbytné části, nám může ušetřit nespočet komplikací, času i financí! [15]

Základní výkony

- provedení analýzy a vyhodnocení dosavadního postupu a určení podmínek pro zpracování dokumentace pro provedení stavby
- zpracování základních náležitostí dokumentace pro provedení stavby
- všeobecné náležitosti dokumentace pro provedení stavby
- textová část dokumentace
- výkresová část dokumentace
- vypracování stavebně-technických specifikací k dokumentaci pro provedení stavby (a k využití pro podklady pro výběr dodavatele/zhotovitele stavby) zhotovitelem (architektem/inženýrem/technikem) a profesními specialisty a konzultanty
- zapracování podmínek stavebního povolení do dokumentace pro provedení stavby
- propracování dokumentace až do úrovně jednoznačně určující požadavky na kvalitu a charakteristické vlastnosti stavby a instalovaných zařízení (např. výkresové znázornění s nutnými detaily v měřítku 1:50 až 1:1 s nutnými textovými vysvětlivkami a popisy za spolupráce potřebných profesí)
- vypracování vytyčovacíh plánů
- spolupráce s objednavatelem při výběru materiálu a jejich použití

Zvláštní výkony:

- zpracování speciálních částí dokumentace pro provedení stavby
- zpracování speciálních podkladů, popřípadě speciálních částí dokumentace
- vypracování některých požadavků zvláštními (nestandardními) technikami projektování
- zpracování samostatných navazujících nebo se stavbou souvisejících projektů interiéru a zahradních a krajinářských úprav
- zpracování projektů organizace výstavby (POV)
- vypracování dokumentace, vyžádané objednavatelem nad rámec základních výkonů
- zajištění podkladů pro provozní zařízení
- vypracování podkladů pro dopravně-inženýrské rozhodnutí

Součinnost objednavatele (klienta):

- při vyhodnocení dosavadního postupu upřesňování zadání
- při zpracování dokumentace pro provedení stavby
- při udílení dalších pokynů pro dokumentaci pro provedení stavby, popřípadě pro zpracování souvisejících nebo navazujících projektů interiéru a zahradních a krajinářských úprav

4.7 FÁZE 6 – DOKUMENTACE PRO VÝBĚR PODZHOTOVITELŮ STAVBY (DZS)

Nejdůležitějším bodem této fáze je vypracování seznamu prací a dodávek, což je také jeden z velice důležitých bodů celé výstavby. [15]

Základní výkony:

- provedení analýzy a vyhodnocení dosavadního postupu a spolupráce při vypracování přípravy postupu pro výběr podzhotovitelů stavby objednavatelem (klientem)

- vypracování seznamu prací a dodávek, resp. popisu stavby s určením standardů a případné vypracování potřebné dokumentace, pokud není vypracovaná podle fáze 4 a 5

Zvláštní výkony:

- zpracování alternativních a srovnávacích podkladů pro výběr podzhotovitelů stavby
- vypracování podkladů pro výběrové řízení, které tvoří návrh textu smlouvy a zvláštních ustanovení
- vypracování souhrnu údajů a informací u veřejných zakázek v souladu se zákonem o zadávání veřejných zakázek, u ostatních zakázek v rozsahu a podrobnostech, úměrných znalostem z výkonové fáze, na kterou vypracování navazuje, přičemž volba metody zpracování závisí na objednavatelem vyžadované přesnosti nabídky
- vypracování alternativních údajů a informací, vypracování srovnávacích přehledů nákladů za spolupráce všech zúčastněných profesí
- podklady pro výběr podzhotovitelů stavby dohodnutým způsobem např. nabídka konkrétního zhotovitele nebo podzhotovitele pro určité speciální práce a výkony
- organizace informačních schůzek, případně prohlídek stavby a účast na nich

Součinnost objednavatele (klienta):

- při určení postupu pro výběr podzhotovitelů stavby
- při zpracování podkladů pro výběr podzhotovitelů stavby
- při předběžném vyhledání a výběru vhodných uchazečů a při přípravě smluv

4.8 FÁZE 7 – VÝBĚR PODZHOTOVITELŮ STAVBY (VDS)

Tento časový úsek slouží k výběru správných podzhotovitelů. [15]

Základní výkon:

- posouzení úplnosti nabídky podzhotovitelů stavby

Zvláštní výkon:

- získání a vyhodnocení nabídek podzhotovitelů stavby za spolupráce zúčastněných profesí
- vypracování srovnatelných přehledů nákladů podle již realizovaných staveb obdobného charakteru a rozsahu
- přezkoušení a vyhodnocení alternativních nabídek s podstatně jinou konstrukcí
- jednání s podzhotoviteli stavby, vypracování podkladů pro uzavření smlouvy se zhotovitelem stavby
- posouzení nabídek pokud jde o kvalitu, termíny a ceny

Součinnost objednavatele (klienta):

- při rozhodnutí o zadání stavby

4.9 FÁZE 8 – AUTORSKÝ DOZOR A TECHNICKÝ DOZOR INVESTORA (AD, TDI)

Tuto fázi můžeme také nazvat fáze výstavby, zde je důležité nepodcenit kontrolní dny na stavbě. [15]

Základní výkony:

- provedení analýzy a vyhodnocení dosavadního průběhu přípravy stavby a příprava podmínek pro výkon autorského dozoru
- zadání doplňkových průzkumů (v průběhu provádění stavby) specialistům koordinovaným zhotovitelem (architektem/inženýrem/technikem), a to podle charakteru zakázky (například při rekonstrukci stavby)
- všeobecné náležitosti obsahu a členění výkonu autorského dozoru dle doporučených standardů této činnosti a dle příslušné smlouvy

Zvláštní výkony:

- spolupráce zhotovitele s objednavatelem (klientem) v průběhu výkonu investorského technického dozoru
- provedení potřebných doplňkových průzkumů (v průběhu provádění stavby) specialisty koordinovanými zhotovitelem. A to podle charakteru zakázky

- výkon investorského technického dozoru dle doporučených standardů této činnosti a dle příslušné smlouvy
- vypracování realizační dokumentace stavby v rozsahu požadavků zhotovitele stavby
- vypracování dokumentace skutečného provedení stavby
- sestavení a rozepsání platebního plánu a dozor nad ním
- spolupráce při kontrole účtů a zpřesněním a novelizace časových plánů

Součinnost objednavatele (klienta):

- při přípravě podmínek pro výkon autorského a investorského technického dozoru
- při provádění potřebných doplňkových průzkumů v průběhu provádění stavby
- se zhotovitelem (architektem/inženýrem/technikem) v průběhu provádění stavby při výkonu autorského a investorského technického dozoru

4.10 FÁZE 9 – UVEDENÍ STAVBY DO UŽÍVÁNÍ (SKP)

Poslední kolaudační fáze hodnotí konečný stav projektu, jeho vady a nedodělky. [15]

Základní výkony:

- účast při kolaudačním řízení stavby
- dohled nad odstraněním zjištěných vad a nedodělků ve stanovené lhůtě a kvalitě

Zvláštní výkony:

- spolupráce při vypracování požární dokumentace předkládané provozovatelem při kolaudaci stavby podle platných předpisů
- spolupráce při vypracování závěrečného vyúčtování a ekonomického vyhodnocení stavby
- spolupráce, resp. zpracování posudků a kontrolních měření předkládaných objednavatelem při kolaudaci stavby

- zpracování žádosti o případné prodloužení záručních lhůt nebo uvolnění záručních závazků
- sestavení plánu pronájmu budovy, zajištění návodů k údržbě objektu před předáním uživateli, dozor nad údržbou objektu
- porovnání nákladů stavby se směrnými hodnotami nákladů
- provedení analýzy stavebních a provozních nákladů stavby
- spolupráce při vypracování provozního a manipulačního řádu (návodu k údržbě zařízení)
- provozní plány, řády apod.

Součinnost objednavatele (klienta):

- při uvedení stavby do provozu a při kolaudační řízení
- při provedení závěrečného vyúčtování a ekonomického vyhodnocení stavby

4.11 DALŠÍ ČINNOSTI, KTERÉ NEJSOU OBSAHEM VÝKONOVÝCH FÁZÍ

4.11.1 Výkony, resp. dokumentace, která není obsahem výkonových fází

Dle [15]:

- posuzování materiálů
- mimořádná posouzení protipožárních opatření
- součinnost při zdlouhavých schvalovacích a odvolacích řízeních
- součinnost při získávání pozemku
- účast na veřejných shromážděních za účelem vysvětlení projektu
- poskytnutí zvláštních podkladů pro rozhodovací orgány a pro veřejný shromáždění
- grafické ztvárnění (vizualizace) řešení mimo smlouvu
- poradenství v oblasti financování a při sestavení finančního plánu
- vypracování žádosti o subvence

- výpočet provozních nákladů
- vypracování různých variant realizace stavby, resp. postupu stavby
- odborná a početní kontrola variant předložených stavebními firmami
- projektování a statická kontrola skruží a bednění
- vypracování dílenských výkresů a seznamů pro ocelové, montované a dřevěné konstrukce
- provedení a zhotovení modelových zkoušek
- posouzení ekologických vlivů, např. prognózy emisí
- mimořádná měření staveb během výstavby a po ní a jejich vyhodnocení
- provádění funkčních a zátěžových zkoušek
- součinnost při instalaci a uvádění zařízení do provozu a při zpracování návodu k provozu
- vypracování nových prováděcích plánů a schémat na vyžádání objednavatele
- zakreslení staveb a částí staveb, které nejsou součástí projektové dokumentace, do vlastních výkresů
- poradenská činnost pro objednavatele
- dozor nad záručními pracemi v opakovaných případech a při odstraňování skrytých závad

4.11.2 Výkony, resp. dokumentace, kterou zabezpečuje zhotovitel stavby nebo její části jako součást své dodávky, zejména:

Dle [15]:

- realizační dokumentace stavby nebo její části
- dokumentace pro prokazování požadovaných vlastností dodávek (atesty, individuální a komplexní zkoušky apod.)
- dokumentace pro správné a bezpečné uvádění do provozu, provozování a odstavování dodávaných strojů a zařízení

- dokumentace pro správné a včasné provádění údržby dodávaných strojů a zařízení
- uživatelské programové vybavení pro automatizaci zařízení
- dokumentace dočasných objektů zařízení stavenišť
- dokumentace automatizovaných systémů řízení

4.11.3 Výkony, resp. dokumentace, kterou zabezpečuje zhotovitel stavby nebo její části v rámci své výrobní přípravy, zejména:

Dle [15]:

Konstrukční, dílenské a montážní výkresy

- jednotlivých strojů a zařízení
- kovových a dřevěných konstrukcí
- výrobků přidružené stavební výroby
- výrobků vnitřního zařízení a vybavení včetně způsobů upevnění při jejich zabudování
- vyzdívek a izolací technologických zařízení
- nosných konstrukcí kabelových a potrubních rozvodů

Výkresy

- podrobné výkresy výztuže betonových konstrukcí
- pomocných konstrukcí
- stavebních a montážních zařízení
- konstrukcí bednění a skruží
- tvaru a výztuže prefabrikovaných prvků, dílů a jejich styků
- pažení a rozepření rýh a základových jam, štětových stěn a jímek

Výkresy a specifikace

- prvků a spojovacího materiálu konstrukcí lehké prefabrikace
- svarů styků prefabrikátů

- dělení rovných částí vzduchotechnických rozvodů stejného profilu na montážní díly a jejich označování jednotlivými pozicemi
- základního a pomocného materiálu pro montážní práce

Statické, dynamické a technicko-fyzikální výpočty

- betonových, železobetonových a jiných prefabrikátů
- výrobků přidružené stavební výroby
- podporovacích lešení, skruží a montážních konstrukcí
- pomocných konstrukcí pro zakládání
- prvků lehké prefabrikace

Realizační projekt zařízení staveniště

Podrobné vytyčení stavby zhotovitelem stavby

Drátovací a svorkovací schéma

Dokumentace pro ostatní výrobní a montážní přípravu zhotovitelů stavby. [15]

5 VÍCEPRÁCE A MÉNĚPRÁCE

Vícepráce je práce nebo soubor prací nutných realizovat pro kvalitní dokončení a užívání díla, které nebyly definovány při přípravě stavby a zahrnuty do její předpokládané nebo sjednané ceny.

Méněpráce jsou práce, které byly při přípravě stavby definovány a byly do sjednané ceny zahrnuty, ovšem při samotné výstavbě se nezrealizovaly.

5.1 POJMY

5.1.1 Výkaz výměr

Nejdůležitější částí nabídky na stavební práce z hlediska cen je výkaz výměr. Výkaz výměr obsahuje jednotlivé položky specifikace, seřazené podle jednotlivých profesí a provozních nebo technologických souborů. Slouží také jako doklad množství jednotlivých konstrukčních prvků stavby vypočteného z výkresu stavby. Viz. příloha 2.

Zhotovitel vyplňuje do soupisu prací a dodávek jednotkovou cenu, cenu za položku a stanoví celkovou cenu. Důležité je správné stanovení jednotkové ceny, která se používá jako základ pro fakturaci prováděných prací. V případě početních chyb, pochybností, nesprávně vedených čísel nebo rozdílných podkladů je vždy rozhodující jednotková cena.

Výkaz výměr je základem pro dokazování ve sporech v oblasti víceprací i méněprací.

Příklad části úvodu z výkazu výměr britských konzultantů:

Nedílnou součástí výkazu výměr budou dokumenty tvořící smlouvu, včetně všeobecných podmínek smlouvy, specifických podmínek smlouvy, tabulek, výkresů, příloha a doplňků.

Sazby a ceny, které jsou uvedeny v oceňovacím výkazu výměr, budou, není-li ve smlouvě výslovně uvedeno jinak, zahrnovat celkové náklady na provádění práce v souladu s požadavky smlouvy, včetně veškerého vybavení dodavatele, pracovních materiálů, rozvrhování, zkoušek, schvalování, vztyčení, dočasných staveb, prací souvisejících s opravami, dozorem, údržbou, pojistného, daní a poplatků, spolu s náklady na veškerá rizika, závazky a povinnosti, které jsou stanovené ve smlouvě nebo z ní mohou být rozumně vyvozeny, a včetně nápravy veškerých vad během záruční lhůty.

Jednotkové ceny budou pro každou položku uvedeny ve výkazu výměr. U nákladů na položky, u nichž dodavatel opomněl uvést sazbu nebo cenu, se má za to, že budou pokryty jinými sazbami nebo cenami uvedenými ve výkazu výměr. [17]

5.1.2 Cena a hodnota

Obecně

- Cena

Nabízená nebo skutečně zaplacená částka za službu nebo zboží se nazývá cena. Cena nemusí být shodná s hodnotou kupovaného výrobku či služby. Může být zveřejněna i nemusí, ovšem vždy zůstává historickým faktem [8].

Z ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, §1 odstavec. 2 plyne:

“(2) Cena je peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §2 až 13 nebo zjištěná podle zvláštního předpisu¹) k jiným účelům než k prodeji.

- Hodnota

Jedna věc má v určitém datu jednu cenu, ovšem může mít více hodnot. Každá osoba přisuzuje věci jinou hodnotu. Proto hodnota není cena zaplacená ani nabízená. Hodnota je odhad vlastníka zboží nebo služby, který vyjadřuje užitek v době, ve které se odhad provádí. Hodnoty se dělí podle toho, jaké vlastnosti věci vyjadřují (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota, atd.), přitom každá z nich může být jiná. Proto je při oceňování velmi důležité přesně definovat, jaká hodnota je zjišťovaná [3].

Cena zjištěná (administrativní, úřední)

Cena zjištěná se někdy uvádí, jako cena administrativní nebo úřední, je to cena, která byla zjištěna podle platného cenového předpisu.

Nyní tímto předpisem zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů. K tomuto zákonu byla prováděcím předpisem vyhláška č. 540/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Cena nemovitosti je základ daně, která je potřeba pro fiskální potřeby státu. Je zcela nezbytné, aby cena administrativní (úřední) byla naprosto přesná. Odvod do státního rozpočtu

musí přesně odpovídat skutečnosti, proto je velmi důležité zpracovat ji, aby co nejpřesněji odpovídala skutečnému trhu. Odvod do státního rozpočtu musí být správný jinak, je sankciován. Ovšem žádné tržní prostředí nepodléhá uměle vytvořeným pravidlům, na cenu nemovitostí působí velké množství cenotvorných vlivů, které nelze shrnout ani zobecnit do jednoduchých schémat. Každá nemovitost je totiž jedinečná a nezaměnitelná.

Postup výpočtu administrativní ceny je tedy přesně dán a problematika oceňování se soustředí především na správný výklad platné právní formy [8].

Cena pořizovací

Je to cena, za kterou danou věc můžeme koupit v době jejího pořízení. Cena neobsahuje opotřebením. U nemovitostí, převážně u staveb je to cena po dokončení stavby. Nazývá se též „cenou historickou“ [8].

Nejčastěji se vyskytuje v účetní evidenci. Je definována v zákoně o účetnictví č. 563/1991 Sb. v §25 odst., ve znění pozdějších předpisů [10]:

„ (4) Pro účely tohoto zákona se rozumí

a) Pořizovací cenou cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související,“

Cena reprodukční

Také nazývaná jako „reprodukční pořizovací cena“. Cena bez opotřebením, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc koupit v době ocenění. Zjišťujeme ji velmi podrobným položkovým rozpočtem, což je velmi pracná metoda nákladová kalkulace nebo pomocí agregovaných položek. Nejčastější metoda je však výpočet pomocí technicko-hospodářských ukazatelů (THU). Výpočet je sestaven z jednotkových cen za 1m³ obestavěného prostoru, 1m² zastavěné plochy apod. [3].

Věcná hodnota

Dle právního názvosloví „časová cena“ věci, nebo také „substanční hodnota“. Věcná hodnota je cena reprodukční snižená o přiměřené opotřebením, které by mělo odpovídat průměrně opotřebením věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání. Nakonec je snížena o náklady na opravy vážných závad, které brání k okamžitému používání věci [8].

Zákon o účetnictví č. 563/1991 Sb. ji definuje v §25, ve znění pozdějších předpisů dle [10]:

„ (4) *Pro účely tohoto zákona se rozumí*

b) reprodukční pořizovací cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje,“

Podobná cena „cena zjištěná nákladovým způsobem“ je uvedena v zákoně č. 151/1997Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Výnosová hodnota

Nazývaná také jako „kapitalizovaná míra zisku“ nebo „kapitalizovaný zisk“. Když můžeme předpokládat dlouhodobé stabilizované výnosy z nájmu tak je možné přirovnat výnosovou hodnotu k jistině. Jistinu je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. Jedná se tedy i při nestálé výši příjmů o součet všech čistých budoucích příjmů z nemovitosti, odúročených na časovou hodnotu.

U nemovitostí ji zjistíme z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz nemovitosti. Do nákladů bychom měly započítat odpisy, průměrnou roční údržbu, správu nemovitosti, daň z nemovitostí, jejich pojištění a podobně.

Určení hodnoty nemovitostí úrokovou mírou nelze považovat za věrohodné zejména v období vyšší inflace a v období regulovaného nájemného u bytů, kdy není do budoucna známo, jak se nájemné bude vyvíjet. Věcná hodnota nemovitostí je závislá na vývoji cen stavebních dodávek [8].

Cena obvyklá (obecná, tržní)

V soudní praxi je již od minulého století používána jako „obecná cena“. Nyní se někdy používá termín „tržní cena, tržní hodnota“, v zákonu o oceňování majetku je pak definována jako „cena obvyklá.“ [3]

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů [5]:

„§2 *Způsoby oceňování majetku a služeb*

(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při

poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího ani kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Cena obvyklá je tedy cena, za kterou je možné prodat nebo koupit stejnou nebo porovnatelnou věc na volném trhu v daném místě a čase.

Ocenění tržní cenou je na rozdíl od administrativní individuální proces založený na hledání cenotvorných faktorů, jejich analýze, zvážení vlivů, které na hodnotu působí ato v konkrétních podmínkách tržního prostředí v kterém je nemovitost obchodována. Za cenotvorné faktory lze považovat především stav nabídky a poptávky, stabilitu či rozkolísanost, stav konkurenčního prostředí, působení ekonomických fyzikálních, sociálních, demografických a politicko-správních vlivů.

Mimo oblast úředních cen se tedy obvyklá cena určuje srovnáním s prodeji a koupěmi obdobných nemovitostí v daném místě a čase, které již byli realizovány a jsou k nim dostupné informace. [3]

Výchozí cena

Je to pojem, pro cenu nové stavby, bez odpočtu opotřebení. Je vypočítána některou z metod uvedených výše.

Jednotková cena, základní cena

Je to cena za měrnou jednotku (m³, m², m, ks, ha a pod.).

- JCS jednotková cena srovnávacího objektu
- JCO jednotková cena oceňovaného objektu

Vyhláška č. 279/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů uvádí termíny (v přepisu sice nejsou definované, ale vyplývají z kontextu):

ZC základní cena – jednotková cena, stanovená v předpisu pro objekt standardního provedení

ZCU základní cena upravená – jednotková cena získaná z ZC úpravou např. pomocí koeficientů, srážek, přírážek apod.. [8]

Pevné jednotkové ceny – se projeví zejména tehdy, trvají-li stavební práce delší dobu a odpovídajícím způsobem narůstají režijní náklady, v případě projektů, kde je možné předpokládat značné množství víceprací. [17]

5.1.3 Ceníky

Soupis cen výrobků, prací a služeb sestavený pro určité časové období. Pokud obsahuje ceny regulované státem je obecně závazný, v ostatních případech má funkci doporučení. [12]

5.1.4 Stavební kalkulace

Stavební kalkulace je účelově provedený výpočet. Nesprávně oceněná položka má za následek nejen zvýšení ceny zakázky, ale pokud se tato položka bude vyskytovat ještě u víceprací, může mít za následek další zvyšování ztráty dodavatele. [12]

Kalkulace předběžná

Určuje předběžné stanovení nákladů na jednotku nestandardního charakteru, například na nový výrobek. Slouží obvykle k plánování nákladů s předstihem a používá se pro rozhodnutí o realizaci nestandardní jednotky. Ke zpracování předběžné kalkulace se používá předběžná technická dokumentace, dokumentace nabídková, kalkulace obdobných jednotek. Ve stavebnictví je nazývána jako propočet nebo jako předběžný rozpočet. Zpracovává se v přípravné fázi výstavby. [12]

Kalkulace cenová (nabídková)

Dokument, který se stanoví pomocí ceny kalkulované, což znamená, že vychází z příslušného vzorce, který se doplňuje o předpokládaný, plánovaný zisk. Ve stavebnictví je to například přímý materiál (na jednotku), přímé mzdy (na jednotku). [12]

Pro kladný hospodářský výsledek, bez dalších fakturací za vícepráce, je důležité stanovení odpovídající nabídkové ceny. Rozvážným plánováním a přípravou je možné riziko vyplývající z chyb v nabídce eliminovat. Pokud je projektová dokumentace již součástí

zadávací dokumentace, zájemce musí v souvislosti s oceňováním jednotlivých položek prověřit zejména níže uvedené dílčí činnosti dle [17] :

- rozsah a komplexnost předložené dokumentace
- míru podrobnosti předložené dokumentace
- rozsah a vypovídací schopnost detailů v dokumentaci
- zohlednění dokumentace v nárocích na provádění, technické normy, časové plány a smluvní podmínky

Pro kontrolu činností v souvislosti s kalkulací nabídky, nezávisle na typu předložené smlouvy a místních podmínkách, je možné použít níže uvedenou tabulku.

Tab. č. 1 – Přehled dílčích činností pro nabídkovou kalkulaci

	Popis činnosti	Vyřizuje	Datum
1	Příjem zadávací dokumentace		
2	Interní rozdělení podkladů		
3	Kontrola rozsahu a kompletnosti podkladů		
4	Vypracování výkazu výměr		
5	Kalkulace jednotlivých položek		
6	Návštěva stavby/staveniště		
7	Kalkulace přímých nákladů		
8	Kalkulace nepřímých nákladů		
9	Zohlednění smluvních podmínek v kalkulaci		
10	Kalkulace rizika a rizikový management		
11	Zohlednění způsobu řízení projektu		
12	Kontrola externě vypracovaných podkladů		
13	Kontrola úplnosti před odevzdáním nabídky		
14	Rozhodnutí před odevzdáním nabídky		
15	Kompletace zadávací dokumentace		
16	Odevzdání podkladů zadavateli		

Výše uvedenou metodiku je možné použít i pro výpočet víceprací během výstavby. V tomto případě je rozsah prací menší, principy cenotvorby a kontroly však zůstávají stejné.

Kalkulace operativní

Slouží k řízení nákladů, proto je velmi podrobná, členěná podle určené struktury nákladů na příslušnou jednotku. Je zpracovaná na základě aktuální podrobné technické dokumentace, vztahující se k jednotce. [12]

Kalkulace výsledná

Zjišťuje skutečné náklady vynaložené na příslušnou jednotku, obvykle ve vztahu k operativní kalkulaci, která pracuje na stejné struktuře. Je podkladem pro hodnocení výsledných efektů díla. [12]

5.1.5 Stavební deník

Je dokument, který slouží k evidenci dokumentace stavby. Denně zaznamenává všechny důležité okolnosti týkající se stavby v průběhu výstavby. Viz. příloha č. 3. [12]

Dle stavebního zákona č. 183/2006, ve znění pozdějších předpisů [4]:

„§ 157 Stavební deník

(1) Při provádění stavby vyžadující stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu musí být veden stavební deník, do něhož se pravidelně zaznamenávají údaje týkající se provádění stavby; u ohlašovaných staveb uvedených v §104 odst. 2 písm. f) až j) a n) a písm. l), m), o) a p) postačí jednoduchý záznam o stavbě.

(2) Stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě je povinen vést zhotovitel stavby, u stavby prováděné svépomocí stavebník. Záznamy do nich jsou oprávněny provádět stavebník, stavbyvedoucí, osoba vykonávající stavební dozor, osoba provádějící kontrolní prohlídku stavby a osoba odpovídající za provádění vybraných zeměměřičských prací. Záznamy jsou dále oprávněny provádět osoby vykonávající technický dozor stavebníka a autorský dozor, jsou-li takové dozory zřízeny, koordinátor bezpečnosti

5.1.6 Smlouva o dílo

Je upravena v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů i v obchodním zákoníku č. 513/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů jako samostatný smluvní typ. Podle obchodního zákoníku je dílem zhotovení určité věci, montáž určité věci, provedení určité opravy. Protože obchodní zákoník č. 513/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů umožňuje, aby se zhotovení určité věci za stanovených podmínek sjednalo i kupní smlouvou, že dílem je vždy zhotovení, montáž, oprava stavby. Podle občanského zákoníku je dílem jakákoliv činnost, jejímž výsledkem je materiální povahy. V občanském zákoníku je zvlášť upravena smlouva o zhotovení věci na zakázku a smlouva o opravě a úpravě věci. Tomu jsou upravena i práva a povinnosti zhotovitele a dodavatele. Viz. příloha č. 1.

Na rozdíl od naší praxe, snižují všechny typy smluv předkládané zahraničními investory možnost dodavatele předložit další částky investorovi k jejich dodatečnému uhrazení. [12]

5.2 PŘEHLED NEJČASTĚJŠÍCH DŮVODŮ VZNIKU VÍCEPRACÍ A MÉNĚPRACÍ

5.2.1 Fáze 1 - Přípravné práce (PPR)

V této fázi může dojít převážně k následujícím pochybením:

- špatná komunikace investora a zhotovitelem
- nedostatečné prověření stavu staveniště a jeho okolí
- nepřesné sestavení funkčního a prostorového programu stavby a vypracování podrobnějšího harmonogramu
- nekvalitní nebo neprovedení nezbytných předběžných průzkumů specialisty

5.2.2 Fáze 2 – Studie stavby (STS)

V této fázi může dojít převážně k následujícím pochybením:

- nekvalitní zpracování návrhu/studie stavby
- nepřesná výkresová část návrhu/studie stavby
- nedoplnění dokumentace dosud zpracované o zvláštní nároky a nové požadavky, popřípadě vypracování alternativních studií
- špatné posouzení a návrh řešení některých vybraných finančních náležitostí stavby, špatný předběžný odhad investičních nákladů
- chybné sestavení plánu financování, analýza stavebních, provozních a užitných nákladů
- neprovedení potřebných předběžných průzkumů

5.2.3 Fáze 3 – Dokumentace pro územní rozhodnutí (DUR)

V této fázi může dojít převážně k následujícím pochybením:

- nedostatečné zpracování dokumentace pro územní řízení (územní rozhodnutí)

- nepřesná výkresová část dokumentace
- nepřesný odhad investičních nákladů
- chybné provedení potřebných předběžných průzkumů a zaměření a částečné zpracování podrobných průzkumů specialisty koordinovanými zhotovitelem, a to podle charakteru zakázky
- nevypracování doplňků a změn podkladů pro dokumentaci návrhu na vydání územního rozhodnutí předkládaného k územnímu řízení, spolupráce při rozporných jednáních a řízeních
- nezpracování podmínek územního rozhodnutí do dokumentace

5.2.4 Fáze 4 – Dokumentace pro stavební povolení (DSP)

V této fázi může dojít převážně k následujícím pochybením:

- nepřesné vypracování dokumentace pro stavební řízení (stavební povolení)
- nepřesná výkresová část dokumentace
- špatné statické ověření konstrukce
- chybný odhad orientačních nákladů na provedení stavby jako podklad pro určení správních poplatků za stavební řízení
- špatné provedení a organizace potřebných podrobných průzkumů specialisty koordinovanými zhotovitelem, a to zejména geologických a geotechnických, geodetických měření a dopravních, hydrologických a ekologických průzkumů
- nedostatečné vypracování předběžných stavebně-technických specifikací pro stavební povolení zhotovitelem a specialisty
- nepřehledné nebo chybné vypracování návrhu organizace výstavby
- nekvalitní vypracování návrhu dopravně-inženýrských opatření (DIO)
- nepřesné vypracování předběžného rozpočtu na základě předběžných výměr a agregovaných položek
- neúplné zpracování žádosti o stavební povolení za použití podkladů všech zúčastněných profesí, doplnění a přizpůsobení dokumentace podle získaných dokladů a vyjádření

- špatná komunikace investora a zhotovitele při vyhodnocení dosavadního postupu upřesňování zadání

5.2.5 Fáze 5 – Dokumentace pro provedení stavby (DPS)

V této fázi může dojít převážně k následujícím pochybením:

- chybné zpracování základních náležitostí dokumentace pro provedení stavby
- nepřesná výkresová část dokumentace
- nekvalitní vypracování stavebně-technických specifikací k dokumentaci pro provedení stavby (a k využití pro podklady pro výběr dodavatele stavby) zhotovitelem a profesními specialisty a konzultanty
- nepropracování dokumentace až do úrovně jednoznačně určující požadavky na kvalitu a charakteristické vlastnosti stavby a instalovaných zařízení (např. výkresové znázornění s nutnými detaily v měřítku 1:50 až 1:1 s nutnými textovými vysvětlivkami a popisy za spolupráce potřebných profesí)
- chybné vypracování vytyčovacích plánů
- špatná komunikace s objednavatelem při výběru materiálu a jejich použití
- nekvalitní zpracování samostatných navazujících nebo se stavbou souvisejících projektů interiéru a zahradních a krajinářských úprav
- nepřesné zpracování projektů organizace výstavby (POV)
- špatná komunikace s investorem při udílení další pokynů pro dokumentaci pro provedení stavby, popřípadě pro zpracování souvisejících nebo navazujících projektů interiéru a zahradních a krajinářských úprav

5.2.6 Fáze 6 – Dokumentace pro výběr podzhotovitelů (DZS)

V této fázi může dojít převážně k následujícím pochybením:

- nekvalitní vypracování podkladů pro výběrové řízení, které tvoří návrh textu smlouvy a zvláštních ustanovení
- nepřesné vypracování alternativních údajů a informací, vypracování srovnávacích přehledů nákladů za spolupráce všech zúčastněných profesí

- nedostatečná organizace informačních schůzek, případně prohlídek stavby a účast na nich
- špatná komunikace s investorem při zpracování podkladů pro výběr dodavatele stavby
- nedostatečná komunikace s investorem při předběžném vyhledání a výběru vhodných uchazečů a při přípravě smluv

5.2.7 Fáze 7 – Výběr podzhotovitelů stavby (VDS)

V této fázi může dojít převážně k následujícím pochybením:

- nepřesné posouzení úplnosti nabídky podzhotovitele stavby
- chybné získání a vyhodnocení nabídek podzhotovitelů stavby za spolupráce zúčastněných profesí
- nevypracování srovnatelných přehledů nákladů podle již realizovaných staveb obdobného charakteru a rozsahu
- špatná komunikace při jednání se zhotoviteli stavby, vypracování podkladů pro uzavření smlouvy s dodavatelem stavby
- nepodrobné posouzení nabídek pokud jde o kvalitu, termíny a ceny

5.2.8 Fáze 8 – Autorský dozor a technický dozor investora (AD, TDI)

V této fázi může dojít převážně k následujícím pochybením:

- chybné zadání doplňkových průzkumů (v průběhu provádění stavby) specialistům koordinovaným zhotovitelem, a to podle charakteru zakázky (například při rekonstrukci stavby)
- nedostatečná spolupráce zhotovitele s objednavatelem (klientem) v průběhu výkonu investorského technického dozoru
- neprovedení potřebných doplňkových průzkumů (v průběhu provádění stavby) specialisty koordinovanými zhotovitelem, a to podle charakteru zakázky
- neprovedený výkon investorského technického dozoru dle doporučených standardů této činnosti a dle příslušné smlouvy

- nepřesné vypracování realizační dokumentace stavby v rozsahu požadavků zhotovitele stavby
- neúplné sestavení a rozepsání platebního plánu a dozor nad ním
- nekvalitní spolupráce při kontrole nákladů a zpřesněním a novelizace časových plánů
- špatná komunikace investora, zhotovitele a dodavatele při přípravě podmínek pro výkon autorského a investorského technického dozoru
- nedostatečná komunikace investora, zhotovitele a dodavatele při provádění potřebných doplňkových průzkumů v průběhu provádění stavby
- špatná komunikace investora, zhotovitele a dodavatele v průběhu provádění stavby při výkonu autorského a investorského technického dozoru

5.2.9 Fáze 9 – Uvedení stavby do užívání (SKP)

V této fázi může dojít převážně k následujícím pochybením:

- neprovedený dohled nad odstraněním zjištěných vad a nedodělků ve stanovené lhůtě a kvalitě
- nekvalitní spolupráce při vypracování závěrečného vyúčtování a ekonomického vyhodnocení stavby
- špatná komunikace investora, zhotovitele a dodavatele při uvedení stavby do provozu a při kolaudační řízení
- nedostatečná komunikace investora, zhotovitele a dodavatele při provedení závěrečného vyúčtování a ekonomického vyhodnocení stavby

5.3 FAKTURACE VÍCEPRACÍ A MĚNĚPRÁCE

Vícepráce a méněpráce vznikají převážně vlastním zaviněním nebo v důsledku dalších požadavků ze strany investora, zhotovitele, popř. třetí osobou.

Pro předložení specifikace (soupisu) víceprací a méněprací, nezávisle na typu smlouvy a požadované praxi, platí tato obecné zásady:

- ocenění víceprací a méněprací je prováděno na základě cen původní nabídky

- při předložení ceny musí dodavatel zohlednit všechny další faktory ovlivňující cenu (prodloužení lhůty výstavby, režijní náklady, změnu výměrů, změnu stavebně technologických postupů, atd.)
- pokud byla v zadávacím řízení nesprávně stanovena cena položky, která je použita pro kalkulaci vícepráce, ztráta zhotovitele se dále zvyšuje
- v kalkulaci vícepráce musí být zohledněno zvýšení nebo snížení rozsahu prací.

Zhotovitel musí vycházet ze skutečnosti, že dohodnuté jednotkové ceny jsou pevné ceny do konce výstavby, resp. do konce platnosti nabídky uchazeče, i případě když to není ve smlouvě uvedeno, navyšování v důsledku změn mzdových nebo materiálových nákladů je tak prakticky vyloučeno. V případě, že není možné stanovit cenu na základě hlavní nabídky, předkládá a oceňuje zhotovitel vícepráce metodou individuální kalkulace. [17]

6 UKÁZKA PROBLEMATIKY Z PRAXE

6.1 NÁVRH INVESTORA K OKRESNÍMU SOUDU NA VYDÁNÍ PLATEBNÍHO ROZKAZU

o zaplacení částky s příslušenstvím za nedodržení termínu dokončení stavby.

Mezi navrhovatelkou a odpůrcem byla uzavřena smlouva o dílo (viz. příloha č.1) na rekonstrukci vily. Dle čl. 2 této smlouvy mělo být dílo dokončeno k určitému datu, ovšem k tomuto dni však práce dokončeny nebyly.

Tím se odpůrce jako zhotovitel dostal do prodlení, které bylo podstatným porušením smlouvy, neboť termín dokončení prací byl závazný. V důsledku nedodržení musela navrhovatelka řešit svoji bytovou otázku náhradním způsobem. Stejně tak nemohla rekonstruované místnosti v objektu pronajmout jiným podnikatelským subjektům, jak měla v úmyslu.

Přes porušení smlouvy byla odpůrci poskytnuta náhradní lhůta k dokončení díla, ale ani v dodatečné lhůtě odpůrce práce nedokončil. Proto navrhovatelka odstoupila od smlouvy.

Dle čl. 9 smlouvy o dílo vznikl navrhovatelce nárok na smluvní pokutu z prodlení. Navrhovatelka vyzvala zhotovitele, aby pokutu uhradil. K tomu mu poskytla lhůtu deseti dnů od doručení výzvy.

Odpůrce tak neučinil. Pouze při osobním jednání právnímu zástupci navrhovatelky sdělil, že výzvu k zaplacení smluvní pokuty obdržel, s tou nesouhlasí a pokutu ani v budoucnu nezaplatí. [18]

6.2 SMLOUVA O DÍLO (SOD)

Smlouvou o dílo (viz. příloha č.1) se zhotovitel zavazuje provést rekonstrukci budovy v rozsahu stanoveném touto smlouvou.

Rozsah plnění zhotovitele je přílohou 1 této smlouvy a byl vypracován zhotovitelem dle projektové dokumentace.

V čl. 9 Sankce a smluvní pokuty smlouvy o dílo se mj. uvádí:

Smluvní pokuta za prodlení při předání a převzetí díla dle čl. 7 činí 0,05% z dohodnuté maximální pevné ceny díla za každý započatý den prodlení. Tato smluvní pokuta se vztahuje i

na případné nedodržení dílčích termínů realizace díla uvedených v harmonogramu jako jednotlivé fáze realizace díla.

Případná smluvní pokuta bude odečtena z konečné faktury.

Touto smluvní pokutou není dotčen nárok objednavatele na náhradní škody, která mu vznikla v souvislosti s vadným plněním, včetně prodlení zhotovitele při provádění díla.

Dále se ve smlouvě o dílo mj. uvádí:

Dílo bude prováděno v souladu s časovým harmonogramem prací, který je přílohou 3 této smlouvy a který je závazný.

Rozsah plnění zhotovitele je přílohou 1 této smlouvy a byl vypracován zhotovitelem dle projektové dokumentace.

Cena se přiměřeně sníží, dohodnou-li se strany po uzavření smlouvy na omezení rozsahu díla (méně práce), popř. přiměřeně zvýší, dohodnou-li se strany na rozšíření rozsahu díla (vícepráce). Jakákoli změna rozsahu díla a jí odpovídající snížení/zvýšení sjednané paušální ceny vyžaduje písemnou formu a bude dohodnuto formou dodatku k této smlouvě.

Veškeré vícepráce, které zhotovitel provede bez souhlasu objednavatele, hradí zhotovitel. [18]

6.3 Odstoupení investora od smlouvy o dílo

Právní zástupce navrhovatele mj. uvádí:

Že byla mezi zhotovitelem a jeho mandantkou uzavřena smlouva o dílo (viz. příloha č. 1) na rekonstrukci vily. Dle čl. 2 této smlouvy mělo být dílo dokončeno. K tomuto dni však práce dokončeny nebyly.

Tím se zhotovitel dostal do prodlení, které bylo podstatným porušením smlouvy, neboť termín dokončení byl závazný. V důsledku jeho nedodržení musela moje mandantka řešit svoji bytovou otázku náhradním způsobem. Stejně tak nemohla do rekonstruované nemovitosti přemístit své podnikatelské aktivity, jak měla v plánu. Tyto záměry mé mandantky – objednavatele Vám byly známy. Přes toto porušení smlouvy Vám byla poskytnuta náhradní lhůta.

Ani v této lhůtě jste práce nedokončil. Z těchto důvodů má mandantka k dnešnímu dni, odstupuje od předmětné smlouvy o dílo. [18]

6.4 PLATEBNÍ ROZKAZ

Okresní soud uložil odpůrci, aby do 15 dnů navrhovateli zaplatil požadovanou částku a náklady řízení. [18]

6.5 ODPOR ZHOTOVITELE PROTI PLATEBNÍMU ROZKAZU

Odpůrce podal odpor proti platebnímu rozkazu Obvodnímu soudu. Odůvodnění je uvedeno v žalobě, kterou podal k Městskému soudu v době vydání platebního rozkazu. Odpůrce v ní uvedl, že žalovaná mu dluží za neuhrazené faktury. Žalovaná odpůrci všechny neproplacené faktury vrátila s přípisem, ve kterém odůvodňuje shora uvedených faktur tím, že nesplňují smluvní náležitosti – nejsou schváleny stavebním dozorem objednavatele. Odpůrce uvedl, že tuto podmínku žalované nikdy nesplnil a ani splnit nemohl, neboť žalovaná nikdy během trvání jejich smluvního vztahu stavební dozor nestanovila a stavba byla prováděna bez stavebního dozoru. Toto jednání žalované označil jako účelové ve své výzvě k úhradě provedených prací předložené tři měsíce po odstoupení objednavatele od smlouvy a současně žalovanou v souladu s ustanovením bodu 10.3 smlouvy o dílo vyzval k úhradě provedených prací. [18]

6.5.1 Žaloba dodavatele Městskému soudu

žaloba dodavatele o zaplacení neuhrazených faktur s příslušenstvím.

V žalobě se uvádí:

V průběhu provádění předmětného díla došlo na základě požadavků žalované k četným změnám (viz. příloha č.4), které významně ovlivnily celkový rozsah díla a to jak z hlediska celkové ceny, tak i z hlediska doby provádění díla. Celkový výčet změn a jejich ocenění je obsažen ve znaleckém posudku vyhotoveným znalcem v oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí objednaným žalobcem. Tyto změny a vícepráce byly žalovanou požadovány ústně, mnohdy žalovaná jednala o těchto změnách přímo s podzhotoviteli jednotlivých profesí.

Žalovaná byla na základě vzrůstající četností požadovaných změn a nároků na vícepráce upozorněna na logický nárůst celkové ceny prováděného díla.

Výše požadované úhrady je dána rozdílem všech skutečně provedených a oceněných prací ve shora uvedeném znaleckém posudku a celkovým plněním ze strany žalované.

Žalobce navrhl, aby soud vydal rozsudek, že je povinna zaplatit žalobci dlužnou částku a úrokem z prodlení a nahradit mu náklady řízení. [18]

6.6 VYJÁDŘENÍ ŽALOVANÉHO DODAVATELE K ŽALOBĚ INVESTORA

Ve vyjádření žalovaného se mimo jiné uvádí:

V průběhu provádění předmětného díla došlo na základě přímých požadavků žalobkyně nebo prostřednictvím jejího stavebního dozoru k četným zásadním změnám, které významně ovlivnily celkový rozsah prováděného díla (pozn. v bodu 10.5 je to upřesněno slovy - ..., neboť žalovaná nikdy během trvání jejich smluvního vztahu stavební dozor nestanovila a stavba byla prováděna bez stavebního dozoru.).

Žalobkyně odmítala na jakékoliv jí požadované změny uzavřít dodatek ke smlouvě v souladu se smlouvou o dílo, přestože k uzavření dodatků byla žalovaným vyzývána a to nejen ústně, ale i zápisem ve stavebním deníku. Uvedená snaha žalovaného byla zcela žalobkyní ignorována, o této skutečnosti svědčí i následný zápis ve stavebním deníku (viz. příloha č.3) podepsaný žalobkyní bez jakéhokoliv vyjádření nebo odezvy k předchozímu požadavku žalovaného.

Minimální prodlení z důvodu přerušení provádění díla ze strany žalobkyně za účelem jejího promyšlení, rozhodnutí a přípravy změn jsou minimálně dva měsíce.

Žalovaný navrhuje soudu, aby vydal rozsudek, že návrh žalobkyně na zaplacení smluvní pokuty z prodlení s příslušenstvím se zamítá. [18]

7 ROZBOR UKÁZKY Z PRAXE

7.1 SPECIFIKACE POCHYBENÍ INVESTORA A DOPORUČENÍ

7.1.1 Fáze 1 – Přípravné práce (PPR)

Specifikace pochybení investora

- nedostatečná příprava zakázky – investor si důkladně nepřipravil své požadavky na chystanou rekonstrukci vily
- špatná komunikace investora se zhotovitelem při předání veškerých nezbytných vstupních podkladů

Doporučení

- investor již v této fázi musí mít jasné, za jakým účel danou rekonstrukci či v jiném případě stavbu realizuje, pozdější změny doprovází finanční ztráty a časové prodlevy

7.1.2 Fáze 2 – Studie stavby (STS)

Specifikace pochybení investora

- špatná komunikace investora a zhotovitele při přípravě návrhu/studie stavby – investor nepředložil své požadavky na rekonstrukci
- nedostatečné projednání výsledků studie stavby s dodavatelem – zřejmě nedošlo k odsouhlasení výsledků a cílových představ
- zřejmě nedošlo ke stanovení některých speciálních časových a organizačních náležitostí stavby – speciálně organizačních nebyl proveden projekt organizace výstavby POV

Doporučení

- investor musí mít jasné za jakým účel danou rekonstrukci či v jiném případě stavbu realizuje, pozdější změny doprovází finanční ztráty i časové prodlevy
- investor je zodpovědný za svoji informovanost, proto doporučuji dát velký důraz na pravidelnost informačních schůzek, změny, námítky ztvrzovat odpisy

7.1.3 Fáze 3 – Dokumentace pro územní rozhodnutí (DUR)

U plánované rekonstrukce byla tato fáze vynechána, územní rozhodnutí nebylo potřeba.

7.1.4 Fáze 4 – Dokumentace pro stavební povolení (DSP)

Specifikace pochybení investora

- nedostatečná komunikace investora a zhotovitele při vyhodnocení dosavadního postupu upřesňování zadání
- špatná komunikace investora a zhotovitele při schválení dokumentace pro stavební povolení a provedení výběrového řízení

Doporučení

- investor musí mít vyjasněné za jakým účel danou rekonstrukci či v jiném případě stavbu realizuje, pozdější změny doprovází finanční ztráty a časové prodlevy

7.1.5 Fáze 5 – Dokumentace pro provedení stavby (DPS)

Specifikace pochybení investora

- nedostatečná komunikace investora a zhotovitele při výběru materiálu a jejich použití – investor neměl dobře rozmyšlený výběr materiálů
- neuspokojující komunikace investora a zhotovitele při vyhodnocení dosavadního postupu upřesňování zadání
- špatná komunikace investora a zhotovitele při zpracování dokumentace pro provedení stavby

Doporučení

- investor by měl k výběru materiálu přistupovat velmi zodpovědně, jeho další změny povedou ke vzniku vícepráce, což znamená finanční ztráty a časové prodlevy
- investor by měl trvat na provedení a na průběžné kontrole dokumentace pro provedení stavby, pozdější změny doprovází finanční ztráty a časové prodlevy

7.1.6 Fáze 6 – Dokumentace pro výběr podzhotovitelů stavby (DZS)

Proběhla z pohledu investora v pořádku.

7.1.7 Fáze 7 – Výběr podzhotovitelů stavby (VDS)

Proběhla z pohledu investora v pořádku.

7.1.8 Fáze 8 – Autorský dozor a technický dozor investora (AD, TDI)

Specifikace pochybení investora

- chybné provedení analýzy a vyhodnocení dosavadního průběhu přípravy stavby a příprava podmínek pro výkon autorského dozoru
- špatná spolupráce zhotovitele s investorem v průběhu výkonu investorského technického dozoru – převážně bych chtěla zmínit podcenění situace a absenci zápisů ve stavebním deníku, investor neuváděl změny
- nedostatečná spolupráce při kontrole nákladů a zpřesněním a novelizace časových plánů
- špatná komunikace investora a zhotovitele při přípravě podmínek pro výkon autorského a investorského technického dozoru
- neuspokojivá komunikace investora a zhotovitele v průběhu provádění stavby při výkonu autorského a investorského technického dozoru

Doporučení

- investor jednal o změnách přímo s podzhotoviteli, toto jednání vede k velkým chybám a ztrátám jak finančním tak i časovým, investor musí změny projednat se zhotovitelem a řádně je zapisovat do stavebního deníku
- investor musí počítat, že s každým jeho zásahem do projektové dokumentace se musí provést aktualizace časových plánů
- investor je v jeho vlastním zájmu povinen mít investorský technický dozor, každou změnu, vadu a poruchu vzniklou při výstavbě je nutné zapsat a stvrdit podpisem do stavebního deníku
- k větším změnám v projektové dokumentaci je nutno udělat dodatky ke smlouvě o dílo

7.1.9 Fáze 9 – Uvedení stavby do užívání (SKP)

K této fázi nedošlo z důvodu odstoupení od smlouvy o dílo ze strany investora.

7.2 SPECIFIKACE POCHYBENÍ ZHOTOVITELE A DOPORUČENÍ

7.2.1 Fáze 1 – Přípravné práce (PPR)

Specifikace pochybení zhotovitele

- špatná komunikace investora a zhotovitele při přípravě zakázky
- nedostatečná komunikace investora se zhotovitelem při předání veškerých nezbytných vstupních podkladů
- nepřesná předběžná analýza stavu staveniště a jeho okolí zhotovitelem
- chybné shrnutí a závěry, odsouhlasení dalšího postupu / uzavření smlouvy
- špatná komunikace investora a zhotovitele při předání veškerých nezbytných vstupních podkladů
- nedostatečná komunikace investora a zhotovitele při shrnutí a potvrzení závěrů a odsouhlasení dalšího zpracování návrhu/studie stavby

Doporučení

- zhotovitel by měl pomoci investorovi přenést jeho představy do projektové dokumentace, seznámit ho s faktem, že zásadní změny je nutné řešit před začátkem stavby, protože v průběhu stavby jsou změny finančně i časově náročné
- zhotovitel si musí řádně zkontrolovat vstupní podklady předané investorem
- zhotovitel by měl před započítím výstavby vytvořit fotodokumentaci aktuálního stavu stavby před zahájením prací
- je nutné provést podrobné prozkoumání smlouvy, každé odsouhlasení něčeho nového zapsat a nechat ztvrdit od investora podpisem

7.2.2 Fáze 2 – Studie stavby (STS)

Specifikace pochybení zhotovitele

- špatná komunikace investora a zhotovitele při přípravě návrhu/studie stavby
- nepřesné projednání výsledků studie stavby s dodavatelem – zřejmě nedošlo k odsouhlasení výsledků a cílových představ
- zřejmě nedošlo ke stanovení některých speciálních časových a organizačních náležitostí stavby – speciálně organizačních (POV)
- zřejmě nedošlo k posouzení a návrhu řešení některých vybraných finančních náležitostí stavby zhotovitelem – zhotovitel zřejmě nestanovil jasný řád finančního plnění
- nedostatečná komunikace investora a zhotovitele při uskutečnění předběžných jednání
- špatná komunikace investora a zhotovitele při projednání výsledků a rozpracování zakázky do dalšího stupně

Doporučení

- zhotovitel by měl pomoci investorovi přenést jeho představy do projektové dokumentace, seznámit ho s faktem, že zásadní změny je nutné řešit před začátkem stavby, protože v průběhu stavby jsou změny finančně i časově náročné
- jelikož investor nemusí být vždy znalý stavebních povinností a průběhu fází, zhotovitel je povinen koordinovat průběh přípravy i samotnou výstavbu a to hlavně ve svém zájmu, jak jsme viděli na ukázce, zhotovitel koordinace nevedl důsledně, tudíž při dokazování u soudu měl málo materiálů na svoji obhajobu, proto doporučuji, striktní konání schůzek (kontrolních dnů) mezi investorem, zhotovitelem a projektantem na schůzkách podpisem potvrzovat veškeré změny jak v projektové dokumentaci, tak v plánování stavby – finanční a časové náležitosti

7.2.3 Fáze 3 – Dokumentace pro územní rozhodnutí (DUR)

U plánované rekonstrukce byla tato fáze vynechána, územní rozhodnutí nebylo třeba vyřizovat, stavba zůstala v původním rozsahu.

7.2.4 Fáze 4 – Dokumentace pro stavební povolení (DSP)

Specifikace pochybení zhotovitele

- nedostatečná komunikace investora a zhotovitele při vyhodnocení dosavadního postupu upřesňování zadání
- špatná komunikace investora a zhotovitele při schválení dokumentace pro stavební povolení a provedení výběrového řízení
- neuspokojivá komunikace investora a zhotovitele při vypracování návrhu projektu organizace výstavby (POV)

Doporučení

- i v této fázi zhotovitel opakoval stejné chyby, byl nedůsledný při koordinaci stavby, neplnil plánování časových a finančních náležitostí, jenž vedly k velkému množství víceprací, které měly za následek časový i finanční propad

7.2.5 Fáze 5 – Dokumentace pro provedení stavby (DPS)

Specifikace pochybení zhotovitele

- špatná komunikace investora a zhotovitele při vyhodnocení dosavadního postupu upřesňování zadání
- nedostatečná komunikace investora a zhotovitele při zpracování dokumentace pro provedení stavby
- absence dokumentace až do úrovně jednoznačně určující požadavky na kvalitu a charakteristické vlastnosti stavby a instalovaných zařízení (např. výkresové znázornění s nutnými detaily v měřítku 1:50 až 1:1 s nutnými textovými vysvětlivkami a popisy za spolupráce potřebných profesí) – dodavatel zřejmě dostatečně neupřesnil závažnost konečného zpracování dokumentace

Doporučení

- zhotovitel ani v této fázi nenapravit svoje chyby z předložených fází a dále nevěnoval pozornost důkladné koordinaci, v této fázi již doporučuji, aby měl projekt veškeré pro vlastní realizaci nutné náležitosti a takováto projektová dokumentace byla odsouhlasená investorem

7.2.6 Fáze 6 – Dokumentace pro výběr podzhotovitelů stavby (DZS)

Specifikace pochybení zhotovitele

- vypracování seznamu prací a dodávek, resp. popisu stavby s určením standardů a případné vypracování potřebné dokumentace, pokud není vypracovaná podle fáze 4 a 5 – zhotovitel si nenechal písemně potvrdit konečné vypracování dokumentace
- nedostatečná organizace informačních schůzek, případně prohlídek stavby a účast na nich

Doporučení

- pro potřeby realizace stavby si zhotovitel může vypracovat seznam prací a dodávek, resp. popis stavby s určením standardů a případně vypracovat potřebné dokumentace – zhotovitel by měl nechat konečné verze vypracování písemně potvrdit od investora

7.2.7 Fáze 7 – Výběr podzhotovitelů stavby (VDS)

Proběhla z pohledu zhotovitele v pořádku.

7.2.8 Fáze 8 – Autorský dozor a technický dozor investora (AD, TDI)

Specifikace pochybení zhotovitele

- chybné provedení analýzy a vyhodnocení dosavadního průběhu přípravy stavby a příprava podmínek pro výkon autorského dozoru
- nedodržení všeobecných náležitostí obsahu a členění výkonu autorského dozoru dle doporučených standardů této činnosti a dle příslušné smlouvy – zápisy a podpisy do stavebního deníku

- nedostatečná spolupráce zhotovitele s investorem v průběhu výkonu investorského technického dozoru – převážně bych chtěla zmínit podcenění zápisů ve stavebním deníku, neuváděné změny
- špatná spolupráce při kontrole nákladů a zpřesněním a novelizace časových plánů – při změnách které provedl investor nebo zhotovitel, měl zhotovitel aktualizovat časový plán výstavby
- neuspokojivá komunikace investora a zhotovitele při přípravě podmínek pro výkon autorského a investorského technického dozoru
- špatná komunikace investora a zhotovitele v průběhu provádění stavby při výkonu autorského a investorského technického dozoru
- nízká úroveň výkonu výkon investorského technického dozoru dle doporučených standardů této činnosti a dle příslušné smlouvy – chyběly zápisy a podpisy do stavebního deníku
- nekvalitní sestavení a rozepsání platebního plánu a průběžný dozor nad ním – zhotovitel nehlídal včasné úhrady faktur

Doporučení

- po celou dobu přípravy se prohluboval problém komunikace mezi zhotovitelem a investorem, vznikl špatnou koordinací příprav zhotovitelem a neucelenou představou investora o stavbě, jenž po zhotoviteli žádal, to mělo za následek pozdní řešení problému a to v celém průběhu výstavby
- v této fázi investor provedl zásadní změny projektové dokumentace, čímž se zapříčinil, že vzniklo velké množství víceprací, těmito pracemi narušil celý původní časový harmonogram stavby, změnám se v běžné praxi na stavbách nevyhneme, ovšem pokud investor bude věnovat náležitou pozornost koordinacím ve všech fázích přípravy výstavby, může riziko vzniku těchto změn omezit
- v případě vzniku těchto víceprací, by měl zhotovitel postupovat podle předem v SOD sjednaných striktních pravidel, tak aby nenarušily investorsko-zhotovitelské vztahy:

- 1) Každá změna by měla být zapsána do stavebního deníku s podpisem investora (případně projektanta)
- 2) Zhotovitel by měl zápisem ve stavebním deníku informovat o změně časového a finančního plánu, jež vyvolala změna v projektové dokumentaci pocházející od rozhodnutí investora a nechat si zápis potvrdit podpisem investora!
- 3) Při určitém rozsahu změn nebo po určité době dle podmínek v SOD se vypracuje a odsouhlasí dodatek ke smlouvě!
- 4) Doporučuje se, aby fakturace víceprací probíhala každý měsíc, vzhledem ke skutečnosti, že po dokončení určité části stavby nemusejí být tyto vícepráce již vidět!

7.2.9 Fáze 9 – Uvedení stavby do užívání (SKP)

K této fázi nedošlo z důvodu odstoupení od smlouvy o dílo ze strany investora.

8 ZÁVĚR

Tématem diplomové práce je problematika zjišťování a specifikace víceprací a méněprací, které vznikají u stavebních projektů a posléze i v době realizace staveb, a to jak u nové výstavby, tak u rekonstrukcí a ostatní stavební činnosti. Takto vzniklé práce nad rámec nebo v případě méněprací pod rámec sjednané kalkulace, jsou nedílnou součástí běžné stavební praxe, a i když je již dlouhodobě a v současné době zvláště toto téma stále aktuální, řeší tuto problematiku velice málo publikací.

Práce se zabývá především vznikem víceprací, méněprací a optimalizováním jejich rozsahu v jednotlivých fázích výstavby, od přípravy projektu, přes uzavření smlouvy o dílo se zhotovitelem, až po samotnou realizaci stavby.

V teoretické části jsou uvedeny významy běžně užívaných pojmů, dle platných zákonů a vyhlášek a popis jednotlivých fází výstavby včetně samotného definování pojmů vícepráce a méněpráce. Aby práce mohla být podkladem i k dalšímu rozvíjení vědomostí v této problematice, je rozsah pojmů a definic rozvinut v předstihu do větší šíře.

V praktické části je na názorném příkladu ukázán negativní vliv včasné nekoordinovanosti těchto prací na vztahy mezi investorem a zhotovitelem a rozbor pochybení, kterých se jednotliví účastníci v tomto případě dopustili.

Vícepráce a méněpráce vznikají převážně vlastním zaviněním nebo v důsledku dalších požadavků ze strany investora, zhotovitele, popř. třetí osoby. Ukázka z praxe uvedená v teoretické části je názorným příkladem, jak špatná koordinace víceprací a méněprací mohou dovést účastníky výstavby až k soudnímu řízení.

Ukázka z praxe zachycuje situaci, kdy mezi investorem a zhotovitelem byla uzavřena smlouva o dílo (viz. příloha č.1) na připravovanou rekonstrukci vily, projekt rekonstrukce byl schválen úřady, úspěšně obstál v řízení o stavební povolení i všemi dalšími výkonnostními fázemi. Při samotné realizaci však investor začal průběžně požadovat náročnější změny oproti již připravené (viz. příloha č.4) a odsouhlasené projektové dokumentaci. Zhotovitel ve snaze vycházet dobře s klientem žádostem vyhověl, ovšem převážně díky těmto vícepracím nebyl schopen splnit první ani druhý náhradní termín dokončení stavby, což bylo podstatným porušením podepsané smlouvy o dílo, neboť termín dokončení stavebních prací byl závazný. Po nedodržení náhradního termínu na dokončení stavby investor odstoupil od smlouvy o dílo sjednané se zhotovitelem a požadoval finanční náhradu - pokutu dle smlouvy o dílo. Zhotovitel stavby finanční náhradu uhradit odmítl a naopak upozornil investora na neuhrazené

faktury za provedené vícepráce. Z důvodu odstoupení investora od smlouvy o dílo se zhotovitelem před dokončením stavby vznikli na stavbě současně i méněpráce. Při přezkoumání sporu investora a zhotovitele soudním znalcem v rámci zpracování revizního znaleckého posudku se ukázalo, že objem prací dodatečně sjednaných byl oproti rozsahu prací sjednaných ve smlouvě o dílo překročen o 16% (16% vícepráce) a z důvodu odstoupení od smlouvy byly stavební práce sjednané ve smlouvě o dílo provedeny o celkovém objemu jen 73% (27% méněpráce).

Při podrobném prozkoumání tohoto soudního a revizního znaleckého posudku jsem došla k závěru, že problém vznikl již v přípravných fázích výstavby na samotném začátku spolupráce investora a zhotovitele, kde investor zhotoviteli jednoznačně nedefinoval své představy na připravovanou rekonstrukci vily a zhotovitel dostatečně neseznámil investora o možných problémech při změnách prováděných v průběhu výstavby v projektové dokumentaci. Špatná komunikace mezi investorem a zhotovitelem, a nedůsledná koordinace a evidence vzniklých víceprací pak vedla, až k odstoupení investora od smlouvy a k soudnímu sporu.

Riziko vzniku víceprací a méněprací nelze v praxi úplně odstranit, dá se ovšem značně omezit, minimálně důsledností eliminovat nepříjemnosti, které ze vzniku těchto koordinace a vzniku těchto prací plynou. Jak bylo uvedeno v úvodu, výstavba není jen samotná stavební praxe a zvládnutí stavebních procesů a předepsaných technologií, ale stále zůstává jako jeden z nejdůležitějších faktorů úspěšného dokončení stavby schopnost dobře vést koordinaci výstavby. Být důsledný v plnění jednotlivých úkolů a to jak při přípravě výstavby, tak i při samotné výstavbě.

Závěrem si dovoluji doporučit několik způsobů, jak minimalizovat vznik víceprací a méněprací a tak konfliktům vznikajícím právě z důvodů v praxi problematického uznávání víceprací a méněprací mezi jednotlivými stranami předejít.

Investor i zhotovitel by se měli pečlivě věnovat přípravným fázím projektu, vyvarovat předání a převzetí nepřekontrolované projektové dokumentaci s chybami důkladné smlouvy o dílo, ve výkazu výměr, v jednotkové ceně, v kalkulacích a smlouvách, nepodceňovat koordináční schůzky, kontrolní dny stavby ani vzájemnou komunikaci.

Pro větší přehlednost koordinace přípravných fází jsem se pokusila navrhnout tabulky, o které bych doporučila rozšířit stavební deník. Založení a vedení těchto tabulek v rámci stavebního deníku, již na počátku přípravných fází projektu, by mohlo přispět k větší

přehlednosti koordinace výstavby, podpoře účasti na schůzkách konaných za účelem řešení problematiky jednotlivých fází výstavby a pomoci jako důkazní materiál při případných soudních sporech. Stavebník deník by se svým rozšířením tak mohl stát tzv. „černou skříňkou výstavby“. *Tabulka č. 2 - Přehled fází výstavby a seznam kontrolních dnů* je vedena jako přehled jednotlivých fází výstavby, doporučuje, jaký účastník výstavby by se měl fáze účastnit, dále obsahuje kolonky, kdy se daný úkon bude řešit (datum) a kde se jednotlivý úkon bude řešit (místo). Je navržena pro různé varianty výstavby, v této práci je však vyplněna na variantu, kdy se jedná o „stavbu na klíč“, tzn. že dodávka stavby je včetně všech stupňů dokumentace zajišťována vyšším zhotovitelem. *Tabulka č. 3 - Přehled přítomnosti účastníků výstavby na kontrolních dnech* má sloužit jako přehled přítomnosti účastníků na schůzce, každý účastník stvrdí svoji účast podpisem a v případě potřeby se může k dané problematice vyjádřit.

Tab. č. 2 – Přehled fází výstavby a seznam kontrolních dnů

PŘEHLED FÁZÍ VÝSTAVBY A SEZNAM KONTROLNÍCH DNŮ								
FÁZE	POPIS FÁZE	Účastníci (z – doporučená účast)					DATUM	ADRESA
		INV	ZHO	ARCH	PROJ	AD		
1 Přípravné práce (PPR)								
1.1	analýza zakázky zhotovitelem	x	x	x	x	x		
1.2	předběžná analýza stavu staveniště a jeho okolí a prověření a posouzení vhodnosti staveniště pro sledované účely	x	x	x				
1.3	specifikace potřebných podkladů a průzkumů prováděných specialisty koordinovanými zhotovitelem, a to podle charakteru zakázky	x	x	x				
1.4	předběžné vymezení a upřesnění potřebných projektových prací a speciálních profesí zhotovitelem a určení rozsahu těchto prací	x	x	x				
1.5	shrnutí a závěry, odsouhlasení dalšího postupu / uzavření smlouvy	x	x	x				
1.6	sestavení funkčního a prostorového programu stavby a vypracování podrobnějšího harmonogramu zhotovitelem	x						
1.7	podrobnější analýza stavu staveniště a jeho okolí zhotovitelem s přihlédnutím k následujícím výkonovým fázím	x	x	x				
1.8	provedení části nezbytných předběžných průzkumů specialisty koordinovanými zhotovitelem z objednávatelem (klientem) pověřením	x	x	x				
1.9	obstarání vstupních podkladů o vlastnických a jiných právech k pozemkům/parcelám, popřípadě stavbě/stavbám na nich zhotovitelem	x	x					
1.10	řazení zakázky	x	x					
1.13	předání veškerých nezbytných vstupních podkladů shrnutím a potvrzením závěrů a odsouhlasení dalšího zpracování návrhu/studie stavby	x	x	x				
1.14	shrnutí a potvrzení závěrů a odsouhlasení dalšího zpracování návrhu/studie stavby	x	x	x				
2 Studie stavby (ST)								
2.1	zpracování studie stavby zhotovitelem, popřípadě specialisty (koordinace specialistů)	x	x	x	x			
2.2	upřesnění specifikace potřebných částí předběžných průzkumů pro specialisty koordinované, a to podle charakteru zakázky	x	x	x				
2.3	uskutečnění předběžných jednání zhotovitelem k zamýšlenému dílu s dotčenými orgány a osobami	x	x	x				
2.4	projednání výsledků, odsouhlasení výsledků a cílových představ	x	x	x				
2.5	doplnění dokumentace dosud zpracované zhotovitelem o zvláštní nároky a nové požadavky, popřípadě vypracování alternativních studií	x	x	x	x			
2.6	posouzení a návrh řešení některých vybraných finančních náležitostí stavby zhotovitelem, předběžný odhad investičních nákladů	x	x					
2.7	stanovení některých speciálních časových a organizačních náležitostí stavby	x						
2.8	znárodnění záměru zvláštní technikou (např. perspektivy, digitálního prostorového zobrazení apod.)	x	x					
2.9	sestavení plánu financování, analýza stavebních, provozních a užitných nákladů	x	x					
2.10	projednání výsledků se zhotovitelem a rozhodnutí o zpracování zakázky do dalšího stupně	x	x					
3 Dokumentace pro územní rozhodnutí (DUR)								
3.1	provedení analýzy a vyhodnocení dosavadního postupu, určení podmínek pro zpracování dokumentace návrhu na vydání územního rozhodnutí	x	x	x	x			
3.2	zadání předběžných průzkumů specialistům a specifikace potřebných podrobných průzkumů pro specialisty koordinované zhotovitelem, a to podle charakteru zakázky	x	x					
3.3	zpracování dokumentace pro územní řízení	x						
3.4	odhad investičních nákladů	x						
3.5	zpracování náležitostí dokumentace návrhu na vydání územního rozhodnutí předkládaného k územnímu řízení, shrnutí výsledků, zhodnocení a závěry	x	x	x				
3.6	zpracování podmínek územního rozhodnutí do dokumentace	x						
3.7	jednání návrhu na vydání územního rozhodnutí, účast při územním řízení, obstarání rozhodnutí o umístění staveb	x	x					
3.8	schválení dokumentace k územnímu řízení a rozpracování výsledků řízení do úrovně dokumentace pro stavební povolení	x	x	x				
3.9	předpracování dokumentace k územnímu řízení s novými podklady nebo zastavení projektových prací	x	x					
4 Dokumentace pro stavební povolení								
4.1	provedení analýzy a vyhodnocení dosavadních výsledků dosažených ve fázi 1 až 3 a určení podmínek pro zpracování dokumentace pro stavební řízení	x	x	x	x			
4.2	zpracování a sestavení dokumentace k žádosti o stavební povolení předkládané ke stavebnímu řízení	x	x	x				
4.3	stanovení požadavků na doplňkové průzkumy	x						
4.4	statické ověření konstrukce	x	x					
4.5	provedení a organizace potřebných podrobných průzkumů specialisty koordinovanými zhotovitelem, a to zejména geologických a geotechnických, geodetických měření a dopravních, hydrologických a ekologických průzkumů	x	x					
4.6	vypracování předběžných stavebně-technických specifikací pro stavební povolení zhotovitelem a specialisty	x	x					
4.7	vypracování návrhu organizace výstavby	x	x					
4.8	vypracování návrhu dopravně-inženýrských opatření	x	x					
4.9	vypracování předběžného rozpočtu na základě předběžných výměr a agregovaných položek	x	x					
4.10	zpracování výsledků stavebního řízení do dokumentace	x						
4.11	zpracování žádosti o stavební povolení za použití podkladů všech zúčastněných profesí, doplnění a přizpůsobení dokumentace podle získaných dokladů a vyřazení	x	x					
4.12	doplnění podkladů k žádosti o stavební povolení podle zvláštních požadavků stavebního úřadu	x	x					
4.13	posouzení nutnosti zabezpečit funkci koordinátora bezpečnosti a ochrany zdraví na stavebních objednavatelé dle příslušného zákonného předpisu, příloha a zpracování plánu BOZP	x	x					
4.14	vyhodnocení dosavadního postupu upřesňování zadání	x	x					
4.15	provádění potřebných předběžných, popřípadě částí podrobných průzkumů	x	x					
4.16	zpracování dokumentace pro stavební řízení (stavební povolení)	x	x					
4.17	schválení dokumentace pro stavební povolení a provedení výběrového řízení	x						
5 Dokumentace pro provedení stavby (DPS)								
5.1	provedení analýzy a vyhodnocení dosavadního postupu a určení podmínek pro zpracování dokumentace pro provedení stavby	x	x	x				
5.2	vypracování stavebně-technických specifikací k dokumentaci pro provedení stavby	x	x	x				
5.3	propracování dokumentace až do úrovně jednoznačné určující požadavky na kvalitu a charakteristické vlastnosti stavby a instalovaných zařízení (např. výkresové znázornění s nutnými detaily v měřítku 1:50 až 1:1 s nutnými textovými vysvětlivkami a popisy za spolupráce potřebných profesí)	x	x	x				
5.4	výběr materiálů a jejich použití	x	x	x				
5.5	připravení samostatných navazujících nebo se stavbou souvisejících projektů interiéru a zahradních a krajinných úprav	x	x	x				
5.6	zpracování projektů organizace výstavby (POV)	x						
5.7	vypracování podkladů pro dopravně-inženýrské rozhodnutí	x						
5.8	zpracování dokumentace pro provedení stavby	x	x					
6 Dokumentace pro výběr podzhotovitele stavby (DZS)								
6.1	provedení analýzy a vyhodnocení dosavadního postupu a spolupráce při vypracování přípravy postupu pro výběr podzhotovitele stavby	x	x	x				
6.2	vypracování seznamu prací a dodávek, resp. popisu stavby s určením standardů a případné vypracování potřebné dokumentace, pokud není vypracovaná podle fáze 4 a 5	x	x					
6.3	organizace informačních schůzek, případné prohlídek stavby a účast na nich	x	x					
6.4	zpracování podkladů pro výběr podzhotovitele stavby	x	x					
6.5	předběžným vyhledáním a výběrem vhodných uchazečů a při přípravě smluv	x	x					
7 Výběr podzhotovitele stavby (VDS)								
7.1	posouzení úplnosti nabídky podzhotovitele stavby	x	x					
7.2	jednání s podzhotovitelem stavby, vypracování podkladů pro uzavření smlouvy	x	x					
7.3	posouzení nabídek, pokud jde o kvalitu, termíny a ceny	x	x	x				
7.4	při rozhodnutí o zadání části stavby	x	x					
8 Autorský dozor a technický dozor investora (AD, TDI)								
8.1	provedení analýzy a vyhodnocení dosavadního průběhu přípravy stavby a příprava podmínek pro výkon autorského dozoru	x	x	x	x			
8.2	zadání doplňkových průzkumů (v průběhu provádění stavby) specialistům, a to podle charakteru zakázky (například při rekonstrukci stavby)	x	x					
8.3	vypracování realizace dokumentace stavby	x	x					
8.4	vypracování dokumentace skutečného provedení stavby	x	x					
8.5	sestavení a rozepsání platěbního plánu a dozor nad ním	x	x					
8.6	spolupráce při kontrole nákladů a zřetelně aktualizace časových plánů	x	x					
8.7	příprava podmínek pro výkon autorského a technického dozoru investora	x	x	x	x			
8.8	provádění potřebných doplňkových průzkumů v průběhu provádění stavby	x	x					
8.9	kontrolní dny se zhotovitelem v průběhu provádění stavby při výkonu autorského a technického dozoru investora	x	x	x	x			
9 Uvedení stavby do užívání (SKP)								
9.1	dohled nad odstraněním zjištěných vad a nedodělků ve starověné fázě a kvalitě	x	x	x	x			
9.2	vypracování provozních plánů a řádů apod.	x	x					
9.3	uvedení stavby do provozu a kolaudační řízení	x	x					
9.4	provedení závěrečného vyúčtování a ekonomického vyhodnocení stavby	x	x	x	x			

Na začátek stavebního deníku bych doporučila striktně dodržovat uvádění všech pověřených zástupců účastníků výstavby jako je investor, zhotovitel, architekt, projektant, autorský dozor (AD), technický dozor investora (TDI) a konkrétního stavbyvedoucího, s následujícími údaji: zástupce (profese), jméno a příjmení, adresa, telefon, e-mail, podpisový vzor a datum dne od kterého se do projektu zapojil. Výhodou důsledného vedení těchto údajů je rychlé a přesné vyhledání kontaktů v případě jakýchkoliv dotazů, jak při přípravných schůzkách, tak při kontrolních dnech stavby nebo i jako důkazní materiál při případných soudních sporech. Z tohoto materiálu by bylo zřejmé, od jaké fáze výstavby se jaký účastník na stavbě pohyboval a od kdy byl za úsek činnosti, kterým byl pověřen zodpovědný.

V případě vzniku víceprací či méněprací při již započaté výstavbě, bych zhotoviteli i investorovi doporučovala důsledně každou změnu zapsat do stavebního deníku, zápisem ve stavebním deníku informovat o změně časového a finančního plánu, nepodceňovat nutnost vypracování a odsouhlasení dodatku k uzavřené smlouvě o dílo, důsledné dodržování základních pravidel pro fakturaci víceprací. Velký přínos pro snadné identifikace jednotlivých víceprací a méněprací pro potřeby fakturace má jak se praxi ukázalo vedení deníku zvláště pro vícepráce a zvláště pro méněpráce.

9 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] ŽÍTEK V. *Oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů*, Brno: Masarykova univerzita 2004. 91 str. IBSN 80 – 210 – 3348 – 7
- [2] ZÁKON č. 40/1964 Sb., *Občanský zákoník a související předpisy*, ve znění pozdějších předpisů
- [3] BRADÁČ A., FIALA J., HLAVINKOVÁ V. *Nemovitosti, oceňování a právní vztahy*, 2007. 740 str. IBSN 978 – 80 – 7201 – 679 - 2
- [4] ZÁKON č. 183/2006 Sb., *o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)*, ve znění pozdějších předpisů
- [5] ZÁKON č. 151/1997 Sb., *o oceňování*, ve znění pozdějších předpisů
- [6] ZÁKON č. 344/1992 Sb., *o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)*, ve znění pozdějších předpisů
- [7] BRADÁČ A. *Teorie oceňování nemovitostí*, Brno: CERM, 2004. 578 str. IBSN 80 – 7204 - 332 - 3
- [8] PUCHÝŘ, B., MARKOVÁ, L., TICHÁ, A. *Ceny ve stavebnictví I – rozpočtování a kalkulace*, URS Brno, s.r.o. 1999
- [9] VYHLÁŠKA č. 501/2006 Sb., *o obecných požadavcích na užívání území*, ve znění pozdějších předpisů
- [10] ZÁKON Č. 563/1991 Sb., *o účetnictví*, ve znění pozdějších předpisů
- [11] VYHLÁŠKA č. 3/2008 Sb., *o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování*, ve znění pozdějších předpisů
- [12] MATĚJKA V., MOKRÝ J. a kol. *Slovník pojmů ve výstavbě*, Praha: ČKAIT, s.r.o. Praha, 2000. 236 str. IBSN 80-86364-08-9
- [13] MATĚJKA, V., MOKRÝ, J. a kol. *Dodavatelské systémy ve výstavbě*, Praha: ČKAIT, s.r.o. Praha, 1995. 80 str.
- [14] http://cs.wikipedia.org/wiki/Hlavn%C3%AD_strana
- [15] KOLEKTIV AUTORŮ, *Výkonový a honorářový řád*, 1. vyd. Praha: ČKAIT, s.r.o. Praha, 2002. 93str. IBSN 80-86426-11-4

- [16] ZDRÁHAL, K. *Nákupy pro výstavbu*, 1. vyd. Praha: ČKAIT, s.r.o. Praha, 2000. 123 str. ISBN 80-86364-15-1
- [17] OLERÍNY, M. *Řízení stavebních projektů – ceny a smlouvy v zahraniční praxi*. 1. vyd. Praha: C. H. BECK v Praze, 2002. 190 str. ISBN 80-7179-665-4
- [18] ZNALECKÝ POSUDEK, č.j. xy

10 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1 – Smlouva o dílo (příklad z praxe)

Příloha 2 - Výkaz výměr

Příloha 3 – Stavební deník

Příloha 4 – Změny proti projektové dokumentaci - vícepráce (příklad z praxe)