

Obsah

Seznam zkratk	5
Úvod	13
Část I.	15
1 Ekonomika správy majetku	17
1.1 Udržitelnost užitku majetku	17
1.1.1 Udržitelný rozvoj	18
1.1.2 Udržitelná výstavba	19
1.2 Dokumentace nutná pro výkon správy majetku	22
1.2.1 Význam dokumentace nutné pro výkon správy majetku	24
1.3 Využití informačního systému katastru nemovitostí při správě majetku	25
1.3.1 Informační systém katastru nemovitostí (ISKN)	26
1.3.2 Informační systém veřejné správy – ISVS	26
1.3.3 Závaznost údajů KN	27
1.3.4 Využití při správě majetku	28
1.4 Metodika obnovy bytových domů	29
1.4.1 Metodika pro výběr technicko-ekonomického řešení obnovy staveb	29
1.5 Diagnostika stavu majetku jako základ pro jejich efektivní správu	33
1.5.1 Diagnostika budov	34
1.6 Struktura údržby budov	35
1.6.1 Činnosti údržby	36
1.6.2 Obecné procesy údržby a oprav	38
1.6.3 Procesní charakter údržby	40
2 Výkon správy majetku	43
2.1 Předmět výkonu správy majetku	43
2.1.1 Obsah výkonu správy a údržby nemovitostí	46
2.1.2 Oblasti správy majetku	49
2.1.2.1 Stavební a technická správa nemovitostí	49
2.1.2.2 Provozní správa objektu	51
2.1.2.3 Ekonomická (finanční) správa	52
2.1.3 Vlastník majetku	53
2.2 Úrovně řízení správy majetku	56
2.2.1 Strategická úroveň	56
2.2.2 Taktická úroveň	57
2.2.3 Provozní úroveň	58
2.3 Nástroje správy majetku	59

2.3.1 Dokumentace skutečného provedení stavby	60
2.3.2 Integrovaný dokument o technicko-ekonomickém stavu pro ŽCS.....	62
2.3.2.1 Pasportizace	63
2.3.2.2 Pasporty	64
2.3.3 Standardní návody užívání staveb.....	66
2.3.4 Dokumentace užívání a provozu (provozní dokumentace, provozní řády).....	68
2.3.5 Dokumentace strategických cílů.....	69
2.3.6 SW podpora (CAFM)	70
2.3.7 Geoinformační a provozně technické informační systémy (PTIS).....	73
2.3.8 Matematické modelování (dynamické modely a aplikační software)	75
2.3.9 BIM (informační model budovy).....	76
2.3.10 Vzdělávací programy	76
2.4 Smluvní vztahy ve správě majetku	78
2.4.1 Druhy smluv ve správě majetku	79
3 Povinnosti vlastníka budov.....	81
3.1 Provozně – technické povinnosti	85
3.2 Ekonomické povinnosti	88
3.3 Právní povinnosti	89
3.4 Povinnosti spojené se zadáváním veřejných zakázek.....	89
3.5 Povinnosti vlastníka podle úrovně řízení	91
3.6 Údržba staveb a TZB jako povinnost vlastníka stavby.....	91
3.6.1 Stavební údržba.....	92
3.6.1.1 Životnost staveb a konstrukcí.....	92
3.6.1.2 Analýza stavebně-technického stavu budovy	94
3.6.1.3 Analytický list	96
3.6.1.4 Hodnocení stavebně-technického stavu	98
3.6.1.5 Poradenská činnost, konzultace a technická pomoc	100
3.6.2 Údržba technických zařízení.....	101
3.7 Dokumentace povinně používaná.....	101
3.7.1 Revizní zprávy k vyhrazeným technickým zařízením	102
3.7.2 Revizní zprávy a doklady k provozuschopnosti k nevyhrazeným technickým zařízením a vybavení.....	106
3.7.3 Provozní řády	106
3.7.4 Prohlášení o vlastnostech.....	109
3.7.5 Dokumentace bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP)	109
3.7.6 Dokumentace požární ochrany (PO)	111
3.7.7 Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)	113
4 Facility management ve správě majetku.....	115
4.1 Právní předpisy	117

4.1.1	ČSN EN 15221-1: Termíny a definice	118
4.1.2	ČSN EN 15221-2: Návod na přípravu smluv o facility managementu ...	118
4.1.3	ČSN EN 15221-3: Návod na kvalitu ve facility managementu	118
4.1.4	ČSN EN 15221-4: Taxonomie, klasifikace a struktury ve facility managementu	118
4.1.5	ČSN EN 15221-5: Návod na procesy ve facility managementu.....	119
4.1.6	ČSN EN 15221-6: Měření ploch a prostorů ve facility managementu ...	119
4.1.7	ČSN EN 15221-7: Směrnice pro benchmarking výkonnosti.....	119
4.1.8	ISO normy pro oblast facility managementu.....	119
4.2	Facility management.....	120
4.2.1	Struktura facility managementu.....	121
4.2.2	Facility management smlouvy SLA	122
4.3	BIM – Building information model.....	125
4.3.1	Motivace k zavádění BIM.....	125
4.3.2	Současné projektování staveb	126
4.3.3	BIM projektování.....	127
4.3.4	BIM Realizace	128
4.3.5	Přínosy BIM ve správě majetku a provozu budov	128
4.3.6	BIM ve světě a v ČR.....	128
4.4	Vztah facility managementu a údržby staveb	129
4.4.1	Druhy údržby staveb.....	130
4.4.1.1	Reaktivní údržba (korektivní údržba).....	130
4.4.1.2	Preventivní údržba.....	131
4.4.1.3	Prediktivní údržba (předvídatelná).....	131
4.4.1.4	Údržba zaměřená na spolehlivost.....	131
4.4.2	Technicko-ekonomické řešení údržby a obnovy staveb	132
4.4.3	Proces údržby	133
4.4.3.1	Plánování a zajištění údržby.....	133
4.4.3.2	Příprava údržby	133
4.4.3.3	Realizace údržby	134
4.4.3.4	Posuzování údržby	134
4.4.3.5	Zlepšování údržby	135
4.4.4	Plán údržby a obnovy	135
4.5	Tvorba rozpočtů na údržbové práce.....	136
4.5.1.1	Model stanovení nákladů životního cyklu staveb.....	143
5	Dokumentace managementu ekonomiky správy majetku	147
5.1	Dokumentace na strategické úrovni.....	149
5.2	Dokumentace na taktické úrovni	152
5.3	Dokumentace na operativní úrovni.....	160
5.4	Shrnutí	162

ČÁST II.	163
6 Motivace k ekonomické správě majetku.....	165
6.1 Správa majetku – vymezení rozsahem a potenciální životností	167
6.2 Konstrukce životnosti majetku – konstrukce životnosti objektu	171
7 Ekonomika správy majetku – motivace.....	175
7.1 Rozvržení oprav, obnovy, údržby, modernizace v čase – Business Plan	178
7.2 Rozvržení oprav	181
7.3 Ocenění.....	183
7.4 Upřesnění ekonomických determinant	187
7.5 Strategie.....	190
8 Stavební objekt v průběhu životního cyklu	191
8.1 Propočet – základní vstupy	192
8.2 Rozvrh do času – očekávané výstupy	196
8.3 Nákladová složka – její interpretace	199
8.3.1 Odstávky a poruchy	199
8.3.2 Interpretace	202
8.4 Analýza struktury dat.....	205
9 Degradace prvků stavebního díla	209
9.1 Doba životnosti	209
9.2 Celkový investiční náklad a doba životnosti.....	212
9.3 Navrhování a optimalizace	214
9.4 Rychlost degradace a její důsledky pro navrhování.....	217
9.5 Nákladová složka.....	219
9.6 Nákladová složka – realizace na základě tabulkového procesoru TP.....	222
10 Moderní postupy datové správy majetku	231
10.1 Standardní postupy analýzy podnikových dat	231
10.2 Aplikace postupů BI pro data při správě majetku.....	239
10.3 Současná tvorba kontingenčních grafů a tabulek.....	241
10.4 Zpracování reálných dat.....	251
10.5 Sledování ukazatelů výkonnosti při správě majetku.....	254
10.5.1 Měření správy objektu.....	255
10.5.2 Dashboard pro správu objektu.....	256
10.6 Dynamické sledování finančních výdajů	260
Závěr	267
Summary.....	271
Citovaná literatura.....	273
Rejstřík.....	279