

Za úspešne riadenú stavbu možno považovať takú, ktorá:

- pripravuje sa bez zmätkov (Časového tlaku),
- postupuje podľa plánov,
- končí sa v zmluvne dohodnutej dobe
- a ktorej výsledná kalkulácia ukáže, že priniesla plánovaný zisk.

Kočí B.: Řízení prací na stavbách. Praha: Český svaz stavebních inženýrů, 1977



Okruhy tém:

Dimenzie projektov výstavby

Projektové riadenie a developerská činnosť

Kvalita developerských projektov

Nové metódy projektovania a riadenia developerských projektov

Mária Kozlovská

Ústav technológií, ekonomiky a manažmentu v stavebníctve

Stavebná fakulta TU Košice

Developerská činnosť ...

- **integrujúci prvok** medzi realitnými maklérmi, investormi, projektantmi a stavebnými firmami
- odborná, **multidisciplinárna a organizačne náročná činnosť**, ktorá vyžaduje vysokú technickú, právnu, obchodnú a marketingovú erudíciu
- proces, ktorého cieľom je **vytvorenie stavebného objektu** za účelom jeho uplatnenia sa na trhu nehnuteľností, či už vo forme prenájmu stavebného objektu alebo následne jeho predaja

Developer vidí investično-stavebnú príležitosť ...

Developer ...

Ponúka komplexné služby:

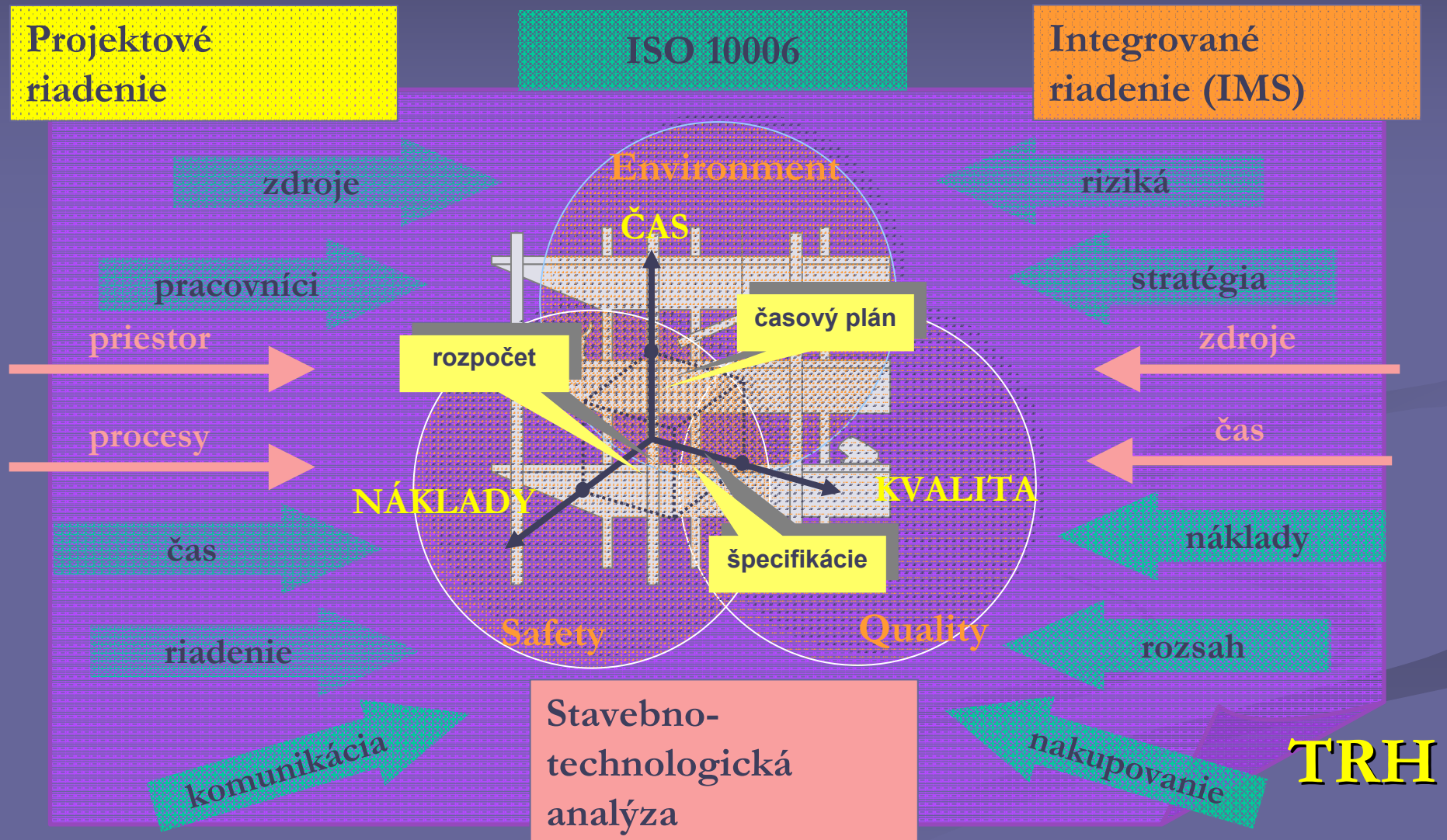
- ✓ investičné
- ✓ projektové
- ✓ stavebné
- ✓ realitné
- ✓ správcovské ...

•
•
•
Po výbere a príprave lokality vytvorí spolu s architektom projekt a s pomocou stavebnej firmy premení kóty a čísla na reálne trojrozmerné stavby.

3D → 5D

Dimenzie projektov výstavby ??

Metodické roviny ... faktory ovplyvňujúce výstavbu



... faktory ovplyvňujúce developerské projekty (prieskum)

významnosť faktora?

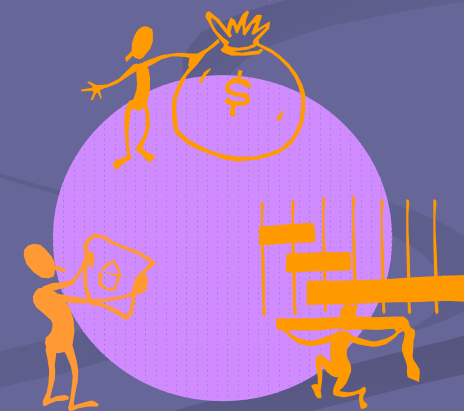
Faktor	Poradie významnosti
Čas	
Náklady	
Rozsah	
Kvalita	
Pracovné zdroje	
BOZP	
OŽP	
Stratégia	
Riadenie	
Komunikácia	
Riziká	

Príprava a riadenie (developerských) projektov

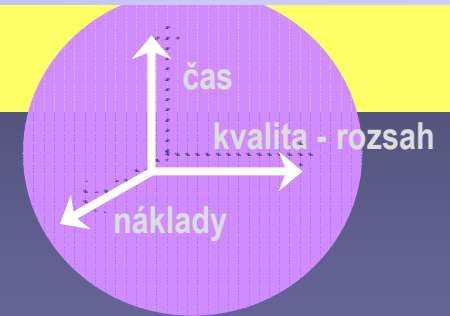
... v kontexte projektového riadenia



- Účel projektu (marketingová stratégia)
- Náklady na projekt
- Rozsah projektu
- Organizácia (koordinácia) prác
- Doba realizácie projektu
- Riziká projektu
- Užívanie produktu projektu



Príprava a riadenie (developerských) projektov



Zložitosť projektov výstavby:

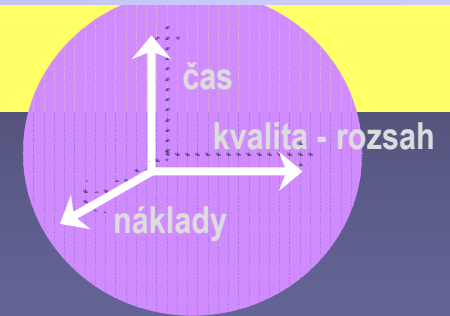
- veľký počet účastníkov výstavby,
- často protichodné ciele účastníkov výstavby,
- komplikovaná legislatíva a zmluvné vzťahy medzi účastníkmi výstavby,
- časté zmeny v plánoch (projektoch) jednotlivých účastníkov výstavby,
- zapojenie účastníkov výstavby aj do iných projektov

Účastníci projektov výstavby:

- investor
- projektant(i)
- dodávateľ(lia) stavebnej časti
- dodávateľ(lia) technológie
- projektový manažér
- úradníci ...

**zjednotenie činností = DEVELOPER =
zvýšenie kvality prípravy a riadenia projektu ??**

KVALITA (developerských) projektov



Procesy
týkajúce sa
nakupovania

Procesy
týkajúce sa
komunikácie

Procesy
týkajúce sa
zdrojov

Procesy
týkajúce sa
dĺžky trvania

**Strategický
proces**

Manažérstvo kvality projektu výstavby

Procesy
týkajúce sa
rizika

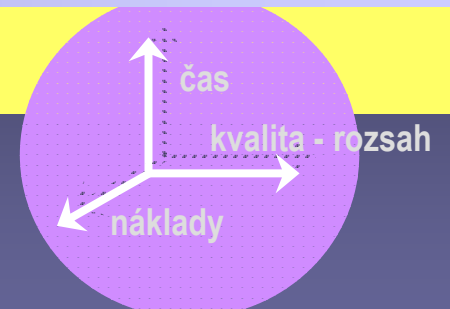
Procesy
týkajúce sa
**pracovnej
sily**

Procesy
týkajúce sa
nákladov

Procesy
týkajúce sa
rozsahu

Procesy
manažérstva
**vzájomných
súvislostí**

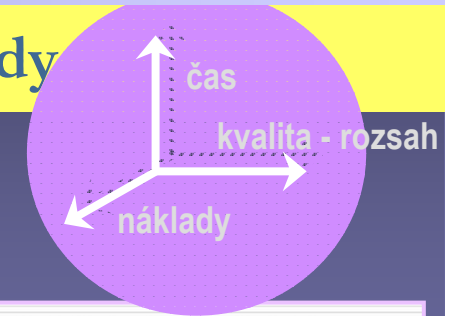
KVALITA (developerských) projektov



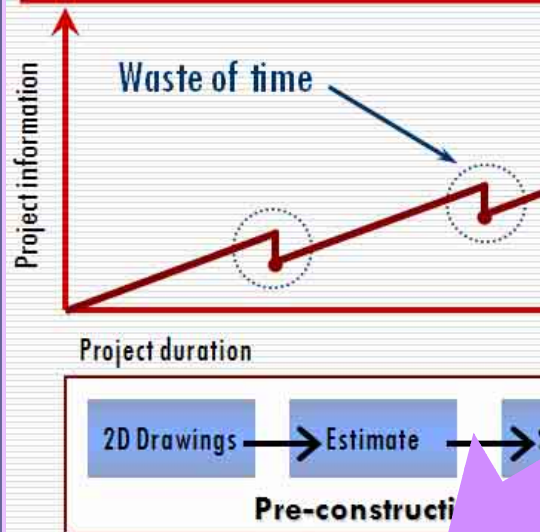
- ✓ krátke doby výstavby ?
- ✓ nedopracovaná dokumentácia ?
- ✓ časté zmeny projektov ?
- ✓ legislatívne „výnimky“ ?
- ✓ zvýšené bezpečnostné riziká ?



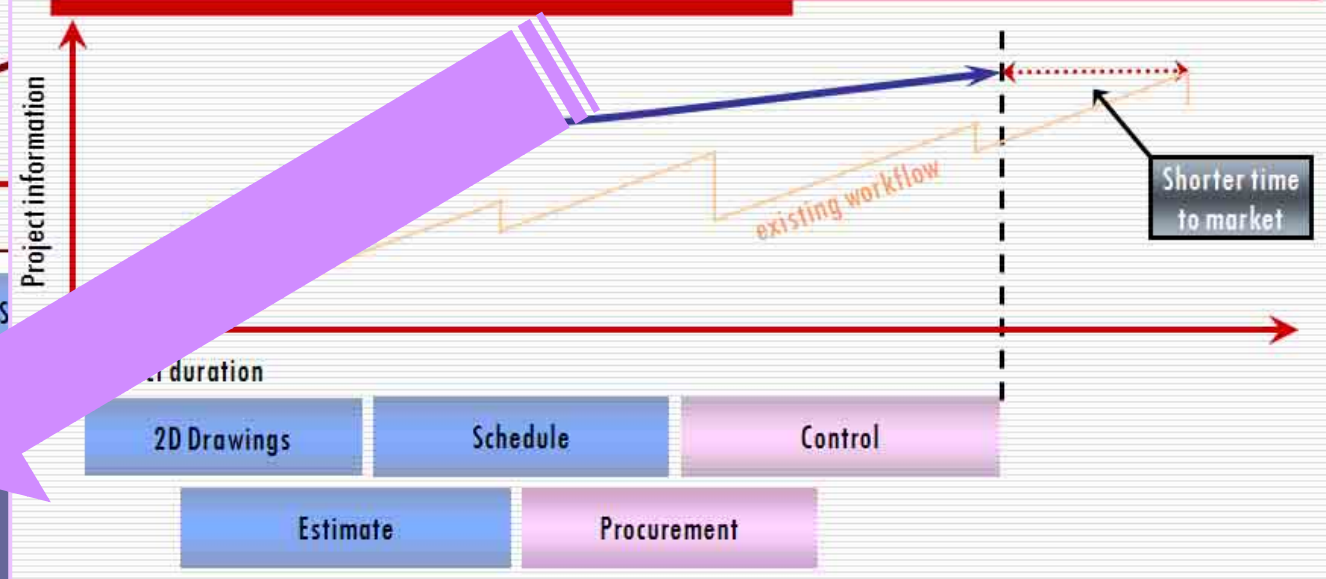
Príprava a riadenie (developerských) projektov - metódy



PRESENT MODEL OF CONSTRUCTION PROJECT



FUTURE MODEL OF CONSTRUCTION PROJECT



5D technológia
projektovania
(„virtual
construction“)

- Integrated data
- Bidirectional processes
- Highly accurated and coordinated process

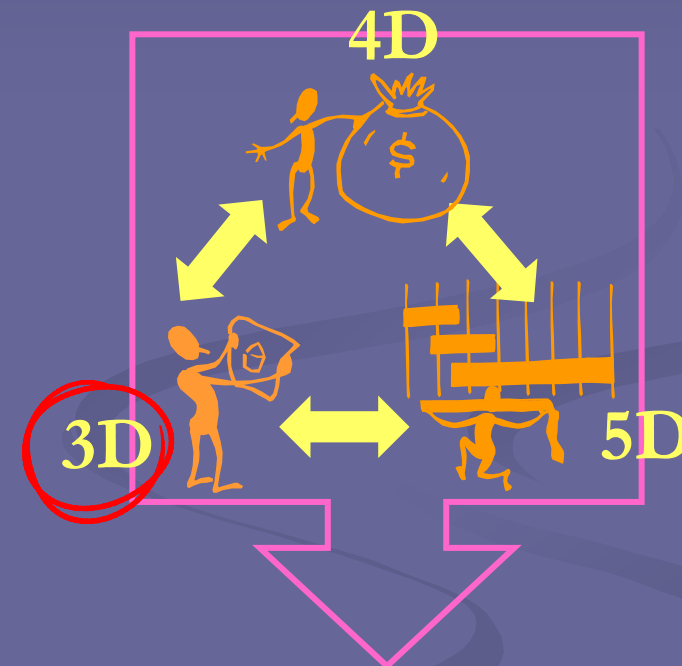
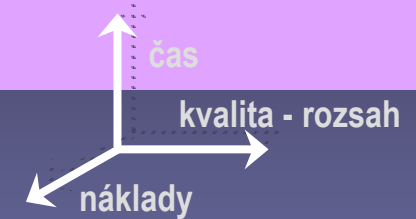
5D technológia projektovania – virtual construction

... metóda pre znižovanie rizík výstavby z hľadiska dosahovania projektových cieľov

... integrované riadenie (projektovanie) všetkých rozhodujúcich parametrov budúcej stavby, od jej návrhu, cez náklady až po dobu jej zhotovenia.

pokrýva problematiku:

- ✓ „zhotoviteľnosti“ návrhu stavby
- ✓ rozpočtovania, manažmentu nákladov
- ✓ časového plánovania, vrátane aktualizácie
- ✓ dodávok materiálov
- ✓ sledovania zmien v projekte „za pochodu“



Kvalita ako konkurenčná výhoda developerského projektu

Diskusné stretnutie – Stavebné fórum.sk

Poprad , 4.11.2008

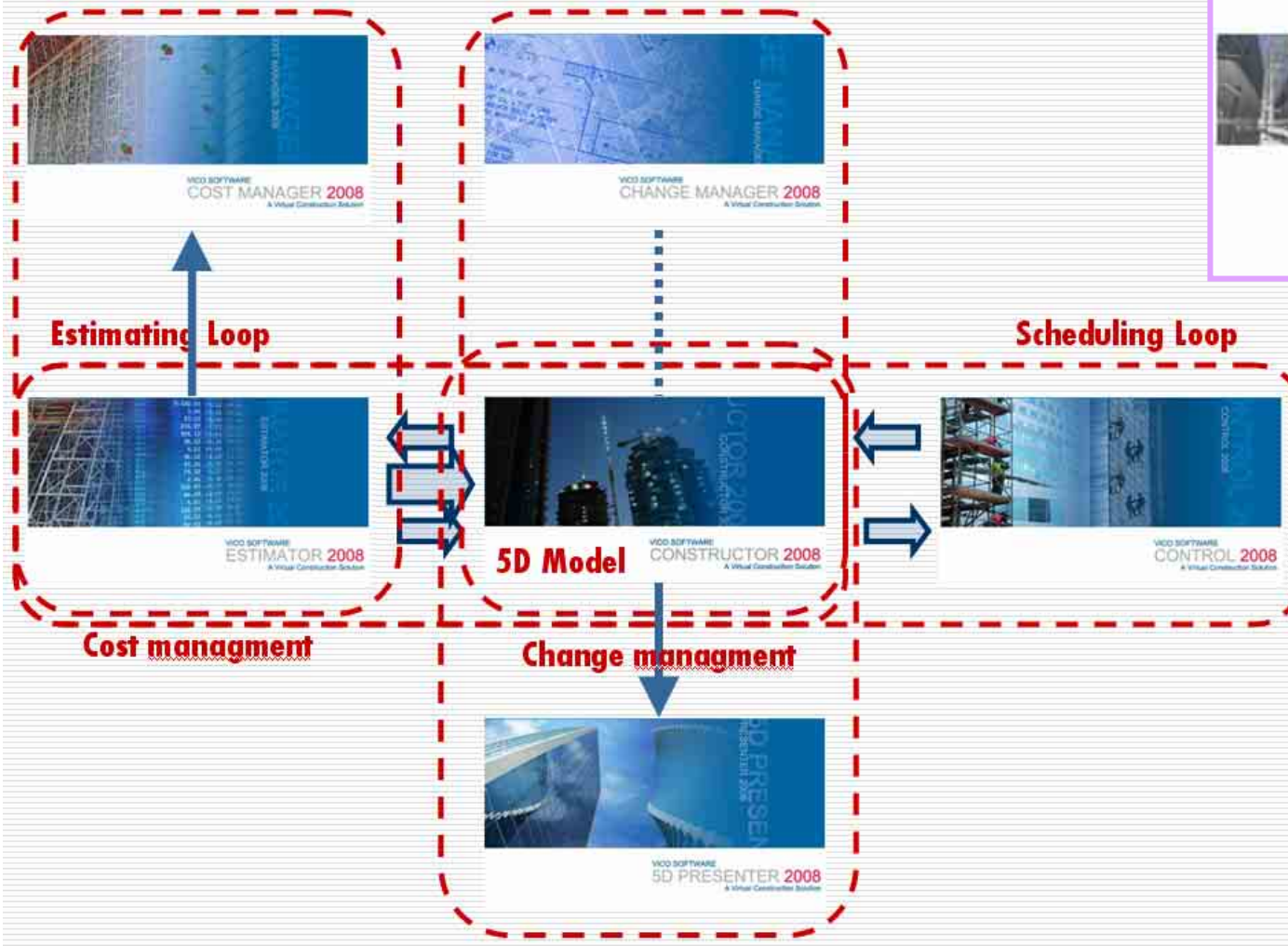
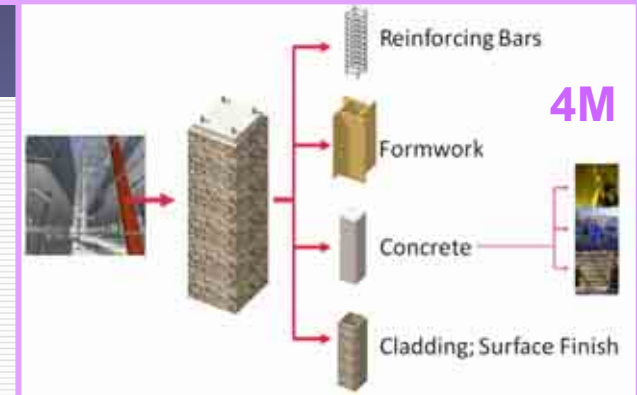


VICO PRODUCT 2008 SUITE (www.vico.com)





VICO PRODUCT 2008 SUITE



Kvalita ako konkurenčná výhoda developerského projektu

Diskusné stretnutie – Stavebné fórum.sk

Poprad, 4.11.2008



VICO PRODUCT 2008 SUITE

Item	Description	Quantity	Unit	Price	Total
04	Foundation Work	120.00	m ³	150.00	18,000.00
05	Concrete Framing of Foundation Walls	120.00	m ³	150.00	18,000.00
06	Formwork for Foundation Walls	120.00	m ²	150.00	18,000.00
07	Reinforcement of Foundation Walls	120.00	m ³	150.00	18,000.00
08	Concrete Framing of RC Columns	120.00	m ³	150.00	18,000.00
09	Formwork for RC Columns	120.00	m ²	150.00	18,000.00
10	Reinforcement of Columns	120.00	m ³	150.00	18,000.00
11	Concrete Framing of RC Walls	120.00	m ³	150.00	18,000.00
12	Formwork for RC Walls	120.00	m ²	150.00	18,000.00
13	Reinforcement of Walls	120.00	m ³	150.00	18,000.00

AutoCAD Revit Architecture Suite

BIM technológia



Závery

- Nutnosť používať sofistikovanejšie nástroje pre plánovanie a riadenie projektov výstavby
- Používanie BIM technológie ako uznávaný štandard pre CAD systémy (zlepšenie koordinácie prípravy PD)
- Využívať BIM technológie pre „zavesenie“ ďalších dimenzií výstavby (4D – náklady, 5D – čas, ??) pre riadenie realizácie projektu
- Integrácia projektových cieľov už vo fáze prípravy výstavby

**Developer vidí príležitosť - pravou príležitosťou ...
zvýšenie efektívnosti svojich projektov ...**