

Zmluvy na projektové práce v investičnej výstavbe

Milan Oleríny, C. H. Beck, 2026

Obsah

O autorovi ... V

Zoznam použitých skratiek a značiek ... XI

Úvod ... 1

Kapitola 1. Zmluvy na projektové práce, konzultantské práce a dozorné činnosti ... 3

1.1 Náklady stavby, ich výpočet a vplyv na cenu projektových prác ... 11

1.1.1 Metóda projektovania design-to-cost ... 23

1.1.2 Štruktúra nákladov projektanta ... 24

1.1.3 Zmluvy na projektové práce na základe hodinových sadzieb ... 28

1.2 Časové plánovanie projektových prác ... 30

1.2.1 Lehoty odovzdávania projektovej dokumentácie ... 34

1.2.2 Typy časových plánov v zmluvách na projektové práce ... 35

1.2.3 Kontrola projektových prác investorom z hľadiska času ... 40

1.2.4 Rezervy v časových plánoch ... 46

1.2.5 Formálna kontrola a pripomienkovanie časového plánu investora ... 47

1.2.6 Aktualizácie a zmeny v časových plánoch ... 48

1.2.7 Ospravedlniteľné oneskorenia v prípade projektových prác ... 49

1.3 Odsúhlasovanie a pripomienkovanie projektovej dokumentácie investorom ... 51

1.4 Zmluvný rozsah prác a zmeny projektovej dokumentácie ... 54

1.5 Kalkulácia projektových naviacprác ... 60

1.6 Vzájomné súvislosti a väzby medzi podkladmi projektanta ... 65

1.7 Zmluvy na projektové práce ... 66

1.7.1 Prílohy zmlúv na projektové práce, ich platnosť a nadradenosť ... 80

1.8 Použitie noriem v zmluvách na projektové práce ... 82

1.9 Stavebný program – dôležitý dokument alebo zbytočné papierovanie? ... 83

1.10 Honorárový poriadok UNIKA a jeho použitie ... 85

1.11 Honorárový poriadok ČKAIT v Českej republike ... 88

1.12 Požiadavky na kvalifikáciu projektanta/architekta v súťažiach ... 89

1.13 Výkon autorského dohľadu a technického dozoru a prieskumné práce ... 93

1.13.1 Koľko dozorov potrebuje stavebný projekt? ... 93

1.13.2 Inžinierska činnosť v súvislosti s projektovaním ... 98

1.13.3 Prieskumné práce, ich rozsah a význam pre prípravu projektov ... 100

- 1.13.4 Špecifické činnosti dozorov – koordinácia nájomcov v komerčných objektoch ... 105
- 1.13.5 Špecifiká dozornej činnosti v prípade projektov podmienok FIDIC, Žltá kniha ... 112
- 1.13.6 Iné služby projektantov neuvádzané v sadzobníku UNIKA ... 116
- 1.14 Technické špecifikácie, štandardy materiálov a ich význam použitie v projektoch ... 120
 - 1.14.1 Vypracovanie špecifikácií ako súčasť projektových prác ... 121
 - 1.14.2 Zdroje pre vypracovanie technických špecifikácií ... 126
 - 1.14.3 Štandardy materiálov a výrobkov ... 137
 - 1.14.4 Kniha miestností ... 139
- 1.15 Vady projektovej dokumentácie a ich prevencia ... 140
 - 1.15.1 Všeobecná zodpovednosť projektanta zo zmluvy o dielo ... 140
 - 1.15.2 Rozdelenie vád a uplatňovanie nárokov voči projektantovi ... 142
 - 1.15.3 Rozsah naviacprác ako jedno z kritérií úspešného projektu ... 144
 - 1.15.4 Finančné nároky investora z dôvodov chýb projektovej dokumentácie ... 147
 - 1.15.5 Zodpovednosť projektanta za vady diela a jej implikácie v zmluvných vzťahoch ... 149
 - 1.15.6 Náklady investora na zabezpečenie záväzkov projektanta ... 159
 - 1.15.7 Profesionálne poistenie projektantov a architektov ... 160
- 1.16 Koordinačná dokumentácia projektanta – veľká neznáma? ... 162
- 1.17 Projektová dokumentácia interiéru, jej význam a použitie ... 163
- 1.18 Náklady stavebných prác a ich stanovenie ... 165
 - 1.18.1 Plánované investičné náklady stavby ... 165
 - 1.18.2 Výpočet nákladov v závislosti na rozpracovanosti projektovej dokumentácie ... 167
 - 1.18.3 Výkaz výmer a položkový rozpočet ... 170
 - 1.18.4 Ocenenie stavebných prác a dodávok na základe hodinových sadziieb ... 174
 - 1.18.5 Agregovaný rozpočet a jeho špecifické použitie ... 175
- 1.19 Projektovanie podľa BIM a jeho použitie v stavebnej praxi ... 176
- 1.20 Projektové práce pre technologické celky ... 178
- 1.21 Architektonické súťaže – jediná cesta ku kvalitnej architektúre? ... 181
 - 1.21.1 Architektonické súťaže v Slovenskej republike ... 184
 - 1.21.2 Architektonické súťaže v Českej republike ... 186

Kapitola 2. Projektové práce v zahraničnej praxi ... 187

- 2.1 Niektoré špecifiká zahraničnej projektovej praxe ... 187
 - 2.1.1 Projektové práce na základe zmluvných a obchodných podmienok nemeckej praxe ... 193
 - 2.1.2 Zmluvy na projektové práce na základe podmienok HOAI a BGB ... 203
 - 2.1.3 Špecifiká projektových prác na základe podmienok HOAI ... 218
 - 2.1.3.1 Ručenie a záväzky projektanta podľa VF 6 ... 220
 - 2.1.3.2 Ručenie a záväzky projektanta podľa VF 7 ... 225

2.1.3.3 Špecifiká vypísania podľa nemeckej projektovej praxe – funkčné požiadavky ...	227
2.1.3.4 Použitie knihy miestností a požiadavky na jej spracovanie ...	232
2.1.4 Zmluvy na projektové práce na základe podmienok BGB ...	235
2.2 Modifikované zmluvy na projektové práce ...	236
2.3 Zmluvy na základe hodinových sadziieb a tzv. zmiešaných výkonov ...	238
2.4 Výpočet vedľajších nákladov projektových prác (nemecká prax) ...	238
2.5 Zmluvy na projektové práce a služby na základe podmienok FIDIC ...	240
2.5.1 Zmluvy na projektové práce na základe podmienok FIDIC, Biela kniha ...	243
2.5.2 Zmluvy na projektové práce na základe podmienok FIDIC, P&DB ...	258
2.5.3 Zmluvy na výkon stavebného dozoru na základe podmienok FIDIC ...	269
2.6 Poskytovanie služieb pre agentúry OSN ...	297
2.6.1 Zmluvy na zabezpečenie služieb ...	300
2.7 Vyhrali sme výberové konanie podľa zahraničnej praxe – ako ďalej? ...	306
Zoznam použitej literatúry ...	310