

## ROZSAH ŠTANDARDNE POSKYTOVANÝCH SLUŽIEB

### A. Prípravná fáza

- 1. Analýzy a Feasibility study** – Analýzy projektu za účelom optimálneho naplnenia požiadavok klienta, štúdie realizovateľnosti projektov, technické a nákladové štúdie, odhad rizík, návrh ďalších postupov. Návrhy a odporúčania.
- 2. Riadenie a monitorovanie prípravnej fázy** - Analýzy, štúdie, návrh minimalizácie rizík, optimalizácie postupov, nezávislé audity, odhady nákladov
- 3. Riadenie časových vzťahov:** Vypracovanie súhrnného harmonogramu pre celý proces výstavby (vrátane prípravnej fázy) s popisom hlavných činností a časových vzťahov. Rozdelenie do jednotlivých fáz. Monitorovanie a riadenie jednotlivých fáz.
- 4. Projektová dokumentácia** riadenie a monitorovanie priebehu jednotlivých fáz projektových prác s cieľom minimalizovať možné riziká a optimalizovať kvalitu budúceho diela. Koordinácia projektových prác.
- 5. Proces povoľovania výstavby:** Zabezpečenie potrebných vyjadrení štátnej a miestnej správy, dotknutých orgánov a organizácií potrebných z hľadiska Územného konania a Stavebných konaní. Podávanie príslušných žiadostí, monitoring priebehu posudzovania konaní, riešenie problémov. Zabezpečenie vydávania Územného rozhodnutia, Stavebných povolení prípadne iných rozhodnutí nevyhnutných pre výstavbu.
- 6. Organizačná štruktúra výstavby:** Vypracovanie organizačného modelu výstavby, spôsobu riadenia a kontroly. Vypracovanie stratégie zabezpečovania jednotlivých fáz výstavby.
- 7. Finančné odhady a prepočty:** Vypracovanie modelu nákladov výstavby, úvodných finančných prepočtov.

8. **Technické a projektové riešenia:** Posúdenie vhodnosti projektovaných technických riešení, optimalizácia riešení vzhľadom na cenu (*value engineering*) monitorovanie projekčných prác, asistencia v rozhodovacích procesoch investora. Sledovanie zmien v projektoch a ich vplyv na náklady a čas výstavby. Zavedenie a sledovanie evidencie vydananej projektovej dokumentácie.
9. **Manuál výstavby:** Vypracovanie dokumentu popisujúceho základné postupy, a organizáciu pri riadení a sledovaní výstavby, zmien, nákladov, organizáciu porád, systém vzájomnej komunikácie, zodpovedností a ostatných aspektov procesu výstavby.
10. **Riadenie/asistencia** pri uzatváraní zmluvných vzťahov. Príprava, odporúčania a oponentúra zmluvných dokumentov.
11. **Podrobné časové harmonogramy:** Vypracovanie podrobných časových harmonogramov na jednotlivé časti výstavby. Sledovanie a aktualizácia.
12. **Upresnené prepočty nákladov:** Spracovanie podrobných prepočtov nákladov počas projekčných prác, upresňovanie finančného modelu výstavby. Prepočet nákladov vychádza z reálnych hodnôt dosahovaných na už realizovaných objektoch.
13. **Odhady rizík:** Odhad predvídateľných rizík výstavby. Včasná identifikácia a návrh opatrení na minimalizáciu ich vplyvu na výstavbu.
14. **Organizácia obstarávateľskej činnosti:** Zavedenie zásad ponukových konaní, špecifikácia rozsahu prác a podmienok pre vypracovávanie ponúk, organizácia a vyhodnocovanie ponúk. Odporúčania klientovi. Vypracovanie jednotlivých častí zmluvnej dokumentácie a asistencia pri rokovaniach o zmluvách.

## **B. Realizačná a porealizačná fáza**

15. **Systém riadenia a kontroly nákladov:** Vytvorenie systému kontroly nákladov a fakturácií. Administrácia a monitorovanie rozpočtu počas celej doby výstavby. Pravidelné prehľadné informácie pre klienta o stave nákladov výstavby. Sledovanie odchýliek od úvodných prepočtov nákladov
16. **Organizácia staveniska:** Organizácia odovzdávania staveniska jednotlivým zhotoviteľom. Vonkajšie vzťahy staveniska (čistota okolitých komunikácií, hlučnosť....). Logistika staveniska.
17. **Riadenie stavebnej činnosti:** Organizácia pravidelných kontrolných dní stavby, riešenie bežných organizačných a technických problémov výstavby. Výkon funkcie stavebného dozoru. Sledovanie stavebného denníka a zápisy. Administrácia staveniska.
  - rokovania so zhotoviteľmi, organizovanie pravidelných kontrolných dní s písomnými záznamami,
  - sledovanie vedenia stavebných denníkov,
  - zhromažďovanie a evidencia dokumentácie stavby, distribúcia aktualizovaných informácií jednotlivým účastníkom Výstavby,
  - zabezpečenie technického dozoru stavby tak, aby práce na stavbe sa vykonávali v súlade so zmluvnou dokumentáciou (projekty, špecifikácie, časové plány,

- technologické postupy, stav. povolenie a pod.),
- kontrola zaistenia materiálov a personálneho obsadenia tak, aby práce postupovali v súlade s požiadavkami Mandanta, platnými predpismi a časovými plánmi,
  - dohľad nad dodržiavaním bezpečnosti práce a ostrahou stavby,
  - systematická kontrola kvality materiálov a vykonávaných prác,
  - prevzatie tých častí diela, ktoré budú ďalším postupom zakryté resp. sa stanú neprístupnými so zápisom do stavebného denníka.
- 18. Kontrola kvality:** Kontrola technologických postupov a nadväzností. Kontrola kvality vykonávaných prác a dodávok. Zaistenie nápravy.
- 19. Sledovanie zmien:** Zavedenie systému sledovania zmien, ich oceňovania, odsúhlasovania a realizácie,. Administrácia procesu zmien. Posúdenie technickej kvality a ocenenia.
- 20. Kontrola nákladov:** Kontrola nákladov počas výstavby, monitorovanie vplyvu zmien na náklady, kontrola fakturácie
- 21. Evidencia dokumentácie:** Evidencia a distribúcia dokumentácie, sledovanie revízií
- 22. Pravidelné správy:** Spracovávanie pravidelných správ pre klienta s vyhodnotením postupu výstavby, nákladov a kvality. Fotodokumentácia.
- 23. Odovzdávanie diela:** Organizácia a spoluúčasť na odovzdávaní diela a jeho častí klientovi, evidencia väd a nedorobkov, monitorovanie ich postupného odstraňovania. Zhromažďovanie dokladov potrebných pre kolaudáciu a prevádzku objektov a jich častí. Organizácia kolaudačných konaní, asistencia pri vypracovávaní príslušných dokumentov a ich odsúhlasovaní. Riadenie reklamačného procesu.
- 24. Kolaudačné konanie** Organizácia a monitorovanie kolaudačného konania. Monitorovanie vydávania príslušných povolení a rozhodnutí. Organizácia odstraňovania kolaudačných väd.
- 25. Prevádzka diela:** Spoluúčasť na skúšobnej prevádzke diela a jeho častí, zabezpečenie vypracovania manuálu na údržbu a prevádzku.

### **C. Ostatné služby poskytované spoločnosťou:**

- 26. Nezávislý technický a nákladový audit** projektov v rôznom stupni výstavby, odhady nákladov, kontrola prestavanosti
- 27. Príprava projektov a asistencia** z hľadiska nákladov a financovania, optimalizácia technických riešení, ekonomizácia projektov, riadenie rizík v prípravnej fáze.
- 28. Poradenská a konzultačná činnosť vo výstavbe**
- 29. Facility/Property management** technická a prevádzková/ekonomická správa budov, optimalizácia prevádzkových nákladov.