

# Cena z pohledu účastníků stavebního řízení

*Ing. Markéta Francíková*

Problematika na stavebním trhu je často diskutovaným tématem, a to nejen odborné, ale i laické veřejnosti. Stavebnictví v posledních deseti letech zažívalo velkou proměnu.

V roce 2003 byl vývoj realitního trhu ovlivněn především vstupem ČR do Evropské unie a mediální kampaní o očekávaném zvyšování cen nemovitostí. Kvůli očekávanému vstupu do Evropské unie ceny nemovitostí vzrostly o několik desítek procent. Poté se v roce 2004 projevil výrazný převis nabídky nad poptávkou a ceny začaly klesat. V průběhu dalších let ceny nemovitostí stagnovaly. V roce 2008 vyvrcholila na stavebním trhu světová finanční krize a nikdo zatím neví, jak se bude situace dále vyvíjet. Ať už stavebnictví zažívá jakoukoli změnu a vývoj, bez ohledu na tuto skutečnost, prosperita stavebnictví bude pokračovat.

Na trhu vznikají nové stavební firmy, a naopak některé zanikají. I přesto, že se střídá větší poptávka s menší poptávkou, zájem o rozpočty, nabídky při nabídkovém a rozpočtovém řízení jsou stále aktuální.

## Účastníci stavebního řízení

Od roku 2005 pracuji na obchodním oddělení ve společnosti ÚRS PRAHA, a.s. jako manažer pro klíčové zákazníky. Během této doby jsem měla možnost setkávat se s celou řadou investorů, dodavatelů, projektantů, developerů a rozpočtářů, kteří používají rozpočtový a kalkulační program KROS plus. Investoři mají jiný úhel pohledu na rozpočtování, než zhotovitelé staveb nebo projektanti. Problémy, se kterými se jednotlivé subjekty na zakázkách setkávají, se liší. Přestože názory a pohledy účastníků stavebního řízení jsou rozdílné, mají společný cíl, a tím je realizovaná zakázka. Stavebnictví je oproti ostatním odvětvím specifické. Je náročné z hlediska výrobního (tj. jednotlivých zdrojů – materiály, profese, stroje atd.), hrají zde roli nepředvídané faktory jako např. počasí, pohyb cen materiálů, celková koordinace na stavbě, provázanost jednotlivých procesů apod.

Není tedy snadné určit cenu stavebního díla před realizací stavby. Při nabídkovém řízení, kdy zhotovitel stanoví cenu, se jedná o plánované náklady. Investor však má k dispozici určitý objem finančních prostředků, kterými je limitován, z pohledu investora se jedná o konečnou cenu.

Problémová situace nastává v realizaci, kdy cena realizované zakázky neodpovídá ceně dle projektanta a nabídkových cen zhotovitelů. Tím vznikají dodatky k projektu v průběhu realizace stavby a tak dochází ke zvyšování cen stavebních prací. Tyto dodatky zvyšují ceny staveb v řádech desítek procent.

V průběhu realizace staveb se podílí mnoho různých činitelů, klíčovými subjekty jsou: investor, dodavatel a projektant.

### **Investoři (zadavatelé)**

Investorem může být fyzická osoba, která se rozhodne postavit rodinný dům, stejně developer nebo státní organizace (města a obce), která financuje stavbu. Každý investorský subjekt má svá specifika, například státní organizace podléhá zákonem o veřejných zakázkách č. 137/2006 Sb.<sup>3</sup>, který nabyl účinnosti dne 1. července 2006.

### **Dodavatelé staveb (zhotovitelé) a realizátoři staveb.**

Zhotovitelé staveb provádějí realizaci stavby.

### **Projektanti**

Architekti, projektanti nebo projektové organizace zpracovávají projektovou dokumentaci (různých stupňů podrobnosti). Jedná se o autorizovanou osobu nebo organizaci, která má udělenou autorizaci podle zákona č. 360/1992 Sb.<sup>4</sup> Projektanta si může objednat stavební firma, ale ve většině případů si ho objednává investor.

Každý z klíčových subjektů posuzuje průběh zakázky a problémy s tím spojené ze svého subjektivního pohledu.

## **Stanoviska účastníků stavebního řízení**

### **Pohled investora**

Investor ve chvíli, kdy uvažuje o investici, má na začátku nějakou představu – jaký typ stavby bude realizovat a umístění stavby. K dispozici má omezené finanční prostředky. Bude-li se jednat o investora, který má již zajištěné stavební povolení, osloví projektanta nebo přímo stavební firmu za účelem realizace. Zajímá se o velikost stavby a o konstrukční a dispoziční řešení. Pokud spolupracuje s projektantem na projektové dokumentaci, na základě těchto podkladů sestaví ekonomickou rozvahu. Následuje výběr zhotovitele, kdy ho zajímá

konečná cena stavby, i když se jedná o plánovanou cenu, nikoliv o cenu stanovenou podle skutečných nákladů.

### **Pohled dodavatele**

Dodavatel se setkává s podklady od investora ve chvíli poptávky od investora (projektová dokumentace, slepý výkaz výměr.). V krátkém časovém úseku musí předložit nabídku, kterou považuje za nejvýhodnější, jak z hlediska kalkulace svých nákladů (náklady materiál, profese, stroje), tak z hlediska maximálně výhodné ceny pro investora.

### **Pohled projektanta**

Projektant, který pracuje pro investora zpracovává jeho představy do projektu – tvar, velikost, konstrukční a dispoziční řešení, výběr materiálů, cenu. Vše musí odpovídat příslušným vyhláškám, klimatickým a geologickým podmínkám, ochraně životního prostředí apod.

Pro cenu ve stavebnictví platí, že musí být stanovena tak, aby pokryla všechny náklady spojené s realizací stavby (od začátku stavebního procesu až do konce). Kde se setkávají zájmy investora a dodavatele, střetává se nabídka s poptávkou, a tak vzniká cena.

### **Cena a cenové informace**

Cena stavební produkce není upravena žádnou právní ani jinou normou. To jakým způsobem cenu stavební produkce určíme a jaká bude její výše, se žádným zákonem neřídí. Ceny jsou legislativně ošetřeny pouze v zákoně č. 526/1990 Sb., o cenách.<sup>5</sup> Současná platná legislativa způsob stanovení ceny pouze doporučuje.

Kde tedy nalézt zdroj informací, které potřebuje účastník stavby k ocenění zakázky. Stavební firma získává ceny materiálů např. od prodejců stavebnin nebo přímo u jejich výrobců, a to na internetu nebo využije informací z cenové soustavy. Mzdy jsou záležitostí podniku, dodavatel zná náklady na své profese, stejně tak náklady na stroje nebo jejich pronájem. Investor s projektantem konzultuje výběr materiálů a technologie, ale ani projektant nebo rozpočtář nemůže znát interní informace stavební firmy. Proto je třeba využívat nějaký společný nástroj, který povede k lepší komunikaci mezi zúčastněnými stranami: investor – dodavatel, projektant – dodavatel, nebo projektant – investor. Nejuniverzálnějším zdrojem informací o cenách a zdrojů jsou cenové soustavy, tj. převzaté oceňovací podklady.

## **Oceňovací podklady ve stavebnictví**

Z hlediska původu rozlišujeme oceňovací podklady vlastní a oceňovací podklady převzaté. Vlastní podklady si rozpočtář (kalkulant), stavební firma nebo řemeslník vytváří sám. Řemeslník (např. klempíř) nejlépe zná, jak dlouho bude trvat stavební práce, jaký materiál na stavbě použít a jak vysoká bude cena. Vytvoří si vlastní strukturu a vlastní obsah položek stavebních prací a materiálů podle vlastních potřeb.

Základním oceňovacím podkladem je individuální kalkulace, která vystihuje skutečnost kalkulovaných nákladů. Je stanovena za konkrétních kvalitativních i kvantitativních podmínek dané stavby. Obsahuje jednotlivé potřeby (zdroje), tj. materiály, profese, stroje atd. pro konkrétní stavbu.

### **Vlastní oceňovací podklady**

Nevýhodou vlastních oceňovacích podkladů je jejich aktuálnost. Je nutné pravidelně tyto podklady aktualizovat, nahrazovat novými informacemi, což je velmi náročná záležitost. Většinou rozpočtář, stavební firma nebo řemeslník, který používá pouze vlastních oceňovacích podkladů dříve nebo později dojde k tomu, že všechny položky stavebních prací a materiálů ve svých podkladech nemá. Aktualizace vlastních podkladů je velmi pracná a časově náročná.

### **Převzaté oceňovací podklady**

Druhou skupinou podkladů jsou oceňovací podklady převzaté, které představují soubor informací se širokým a universálním využitím. Za převzaté oceňovací podklady můžeme považovat, jak jednoduchý ceník materiálů v Excelu, který stáhneme z internetu, tak rozsáhlou Cenovou soustavu ve formě databázi cen stavebních prací a materiálů. Tyto oceňovací podklady již před námi někdo zpracoval.

Jejich největší výhodou je jejich aktuálnost. Na trhu se objevují nové materiály, pohyb cen materiálů se mění, mění se technologie, to vše se do oceňovacích podkladů zapracovává. Výhodou je nepochybně úspora času. Naopak, nevýhodou je jejich zobecnění, tyto podklady jsou kalkulované pro celou Českou republiku za určitých podmínek a jsou aktualizovány k pevnému datu. Podklady jsou ve formě položek stavebních konstrukcí a materiálů, základní informací je popis položky, jednotková cena a měrná jednotka, plus další

potřebné informace k sestavení rozpočtu. V praxi se využívá kombinace vlastních i převzatých podkladů.

### **Závěr**

Dobře zpracovaný investiční záměr umožní investorům získat reálně vypovídající údaje o budoucí ceně investiční akce.

### **Literatura:**

[1] OCEŇOVÁNÍ STAVEBNÍCH PRACÍ V KOSTCE, Ing. Michal Hanák, Vydáno ÚRS PRAHA (2005), upravené vydání ROZPOČTOVÁNÍ A OCEŇOVÁNÍ STAVEBNÍCH PRACÍ (2009)

[2] WWW ADRESY (2010): <http://www.casopisstavebnictvi.cz/>, <http://www.urspraha.cz>