

# Investorská kritéria při výběru stavební zakázky

*Ing. Markéta Frančíková*

Priority a požadavky investorů pro výběr zhotovitele jsou odlišné a specifické např. podle typu stavby (pozemní stavby, vodohospodářské stavby apod.). Výběr nejvhodnějšího dodavatele stavby je pro každého investora jedním z nejdůležitějších rozhodnutí. Investor, který má nějaký stavební záměr, musí před výběrem zakázky zvolit taková kritéria, aby výsledek odpovídal jeho představě.

## **Zadání zakázky**

Před zadáním poptávky by si měl investor předem ujasnit, co od zadávané zakázky očekává, co preferuje a čemu přisuzuje největší důležitost. Investor má různé možnosti, jak postupovat při výběrovém řízení.

K nejčastějším patří:

- 1) oslovení specializované firmy, která výběrové řízení zrealizuje
- 2) vlastními silami
- 3) vlastními silami s odborníkem v určité oblasti (rozpočtář, projektant, právník, stavební dozor, atd.)

Investor si většinou od projektanta nechá zpracovat výkaz výměr, který slouží jako podklad pro výběrové řízení. Pro výběr zhotovitele je třeba definovat parametry, které má poptávka obsahovat. V případě, že investor vystupuje vůči zhotoviteli jako jeden subjekt, ale na přípravě zakázky se podílí více lidí, je třeba se shodnout na výběru zvolených kritérií. Výběr hodnoceného kritéria ovlivňuje výběr zhotovitele, proto by měl investor dopředu zvážit, jaká kritéria zvolí. Investor, který má zkušenosti se zadáváním zakázek, bude mít jiné kritéria než investor, který poprvé staví. Volba kritérií je subjektivní záležitost, každý subjekt preferuje jiné kritérium a zdůrazňuje jinou důležitost kritéria.

## **Často používaná kritéria**

- Cena
- Doba výstavby
- Záruční doba
- Reference

Cena – 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>1</sup>. Současná platná legislativa způsob stanovení ceny pouze doporučuje.

Doba výstavby – doba výstavby je pro různé typy staveb různá. Nejkratší doba výstavby je jedním z dominantních kritérií pro přidělení stavební zakázky.

Záruční doba – musí být sjednaná ve smlouvě o dílo. Přiměřená délka ručení a odpovědnosti za vady je stále diskutovaným tématem. Ve stavebnictví se uvádí nejčastěji záruční doba 5 let (tj. 60 měsíců)<sup>2</sup>.

Cena, záruční doba a lhůta výstavby jsou kritéria, která jsou velmi dobře porovnatelná. Hůře se však porovnávají sankce, smluvní pokuty a reference. Ať už se jedná o odborníka, který se profesně zabývá zadáváním zakázek nebo laika, investora, který je v této problematice neznalý, měl by zvážit všechny aspekty pro výběr zakázky.

### **Pojmy používané ve smlouvě**

Bankovní garance, smluvní pokuty a sankce, pozastávka, to jsou pojmy definované ve Smlouvě o dílo, která bývá přílohou k nabídce. Smlouva je jednou z nejdůležitějších prostředků pro výběr dobrého dodavatele, i ze Smlouvy se dá vyčíst kvalita budoucího díla.

- 1) Bankovní garance – (bankovní záruka), citují:“ Jedná se o zvláštní případ ručení, kdy ručitelem je banka. Bankovní záruka je z hlediska věřitele - za podmínky, že ji převzala spolehlivá banka - všeobecně považována za nejrychlejší a nejúčinnější prostředek, jímž si věřitel může zajistit splnění závazku. Nejen proto, že míra jistoty je zde ve srovnání s jinými zajišťovacími prostředky vyšší, ale také proto, že nevyžaduje od věřitele prakticky žádné dodatečné úkony. Jejich provedení, jakož i riziko, že dlužník závazek nesplní, přenáší věřitel na záruční banku. Ta si pak sama musí zajistit splnění pohledávky od dlužníka, za kterého převzala bankovní záruku.“<sup>3</sup>
- 2) Pozastávka – (povaha pozastávky), citují:“ Pozastávka je v praxi chápána jako část ceny za dílo, sloužící k zajištění nároků objednatele z odpovědnosti za vady, které se vyskytnou v záruční době. Objednatel vyplatí celou pozastávku zhotoviteli po uplynutí záruční doby. Ovšem jen v případě, že se na díle nevyskytnou během záruční doby vady, respektive objednatel nemusel během záruční doby vynaložit své náklady na odstranění těchto vad.“<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup>Zdroj: [www.mfcr.cz](http://www.mfcr.cz)

<sup>2</sup>Zdroj : Josef Smola, Stavba rodinného domu krok za krokem, 2007

<sup>3</sup>Zdroj: <http://www.sagit.cz> ([http://www.sagit.cz/pages/lexikonheslatxt.asp?cd=152&typ=r&levelid=ob\\_010.htm](http://www.sagit.cz/pages/lexikonheslatxt.asp?cd=152&typ=r&levelid=ob_010.htm))

<sup>4</sup>Zdroj: <http://www.stavebni-forum.cz> (<http://www.stavebni-forum.cz/cs/article/4541/pozastavka-prezitek-nebo-funkcni-instrument/>)

- 3) Reference – uchazeč v nabídce většinou uvádí odkaz na svojí referenční stavbu. Některé firmy uvádějí i kontakt na člověka, který firmu doporučil. Pro investora je dobré si zjistit stavby, které stavební firma prováděla a kde kontakt neuvádí. Získání kontaktu, popřípadě domluvení individuální schůzky je samozřejmě časově náročné.
- 4) Podíl subdodávek na zakázce – investoři v nabídkách nepřikládají význam, zda hlavní firma provádí práce vlastními zdroji nebo si najímá subdodavatele. Podíl subdodávek stavebních prací na zakázkách se stále zvyšuje. V případě vad a nedodělků ze strany subdodavatelů musí nést riziko hlavní dodavatel stavby. Pokud dodavatel řídí stavbu s více subdodavateli, je třeba si pro investora uvědomit, že stavba bude vyžadovat vyšší koordinaci a kontrolu. Renomovaná firma již v nabídkovém řízení uvádí i jména subdodavatelů.

Pro investora je snazší uzavřít smlouvu s jedním dodavatelem, ale pokud dodavatel nemá kvalifikovaného subdodavatele nebo jeho kvalitní subdodavatelé budou pracovat v době realizace na jiné zakázce, investor tím může být poškozen. Investor je chráněn smlouvou s dodavatelem, mohou však se subdodavatelem nastat problémy, např. vady na stavbě, pozdní objednání materiálu, nedodržení lhůty, neuhrazené platby atd., tyto problémy jsou sice přenášeny na dodavatele, ale pro investora to představuje určitou míru rizika.

## **Závěr**

Investor, ať už je problematiky zadávání zakázek znalý nebo není, investorská kritéria volí podle aktuálních možností dané zakázky. Je však třeba zvážit typ zakázky a její podmínky, zda na úkor ceny nebude ovlivněna kvalita, zda na úkor ceny nebudou vznikat vícepráce, které budou mít vliv na konečnou cenu díla. Investor nemusí být znalý v oblasti rozpočtování, ale měl by se dobře orientovat v nákladech ve stavebnictví nebo si najmout odborníka. Odborník pro investora sice představuje výdaje navíc, ale kvalifikovaná osoba na straně investora ušetří nemalé peníze na celkové zakázce.

## **Literatura:**

- [1] Oleríny, M. *Řízení stavebních projektů*, Praha: C.H.Beck, 2002. ISBN 978-80-7357-333-1
- [2] Smola, J. *Stavba rodinného domu krok za krokem 1. vyd*, Praha: Grada Publishing, a.s., 2007. ISBN 978-80-247-2148-4
- [3] <http://www.urspraha.cz>, <http://www.mfcr.cz>, <http://www.sagit.cz>, <http://www.stavebni-forum.cz> [2011]