

KALKULACE CEN

ESTIMATE OF COST

Helena Kalivodová¹

1 CENA STAVEBNÍHO DÍLA

Stavba, produkt stavební činnosti, je vždy individuální proces. Stavba je neopakovatelná činnost. Staví se vždy na různých místech, v různých klimatických podmínkách, různou technologií, ze surovin z různých zdrojů.

1.1 Role rozpočtáře

Rozpočtáři hrají při výpočtu ceny stavby rozhodující úlohu. Odborná veřejnost už začíná pomalu chápat, že přestávají být, tak jako kdysi, pouhými opisovači položek.

Rozpočtáři musí znát technologie provádění prací, které rozpočtují (materiál, spotřeby, mechanismy, lidskou práci ...), postupy výstavby, POV. Musí mít také velkou představivost, aby z mnohdy velmi nedokonalých podkladů dokázali spočítat cenu.

Kalkulování cen není, jak by se na první pohled zdálo, doménou dodavatele. Rozpočtář dodavatele má poměrně snadnou úlohu – je u zdroje všech informací, které ke své práci potřebuje. V mnohem těžší situaci je však rozpočtář investora či projektanta. Ten je nucen od počátku odhadovat možnosti a taktiku budoucího dodavatele. Rozpočtář investora je přece ten, který připravuje investora na to, kolik peněz si musí připravit.

Ceny stavebních prací nelze kalkulovat přesně. Můžeme s větší či menší přesností odhadovat náklady budoucí stavby. Při rozpočtování (ocenění stavebních prací) musíme vycházet z faktu, že neexistuje žádný zákonný předpis, který by určující způsob tvorby cen.

Před tím, než začneme pracovat na jakémkoliv rozpočtu či propočtu, musíme si položit řadu otázek. Otázky „Co budeme oceňovat?“ a „Jak budeme oceňovat“ se nám s rostoucí praxí stávají naprostou samozřejmostí. Ptáme se na kvalitu a kompletnost podkladů a na investorem stanovené dodací podmínky. Ptáme se zda má projekt běžné, či unikátní nebo neobvyklé vlastnosti. Oceňovali jsme v minulosti už něco podobného a kdo jsou potenciální dodavatelé, případně konkurenti? Musíme vědět kde a jak dlouho se stavba bude stavět. Tážeme se na dostupnost pracovních sil v místě stavby a na možnosti zásobování stavby. Jsou nějaké speciální

¹ Helena Kalivodová, Questima, s.r.o., Bohdalecká 25, 101 00 Praha 10, 234 710 270, helena.kalivodova@questima.cz

požadavky nebo zvláštní omezující podmínky, které mohou ovlivnit cenu a časový plán?

K čemu slouží rozpočty, které zpracováváme? Podílíme se na prvním odhadu ceny díla, sestavujeme výkazy výměr, podklady pro výběrová řízení, předběžné rozpočty, počítáme kalkulace nákladů. Kontrolujeme náklady vznikající na stavbě, podílíme se na nákladovém řízení a časovém plánování. Spravujeme cenové databáze.²

1.2 Využití databází

Pro zpracování rozpočtu rozpočtáři využívají převážně univerzálních databází, které jsou u nás dostupné. Datová základna je souhrnem informací, které musíme vnímat jako pouhý základ ke stanovení ceny. Vhodnou a bez úprav použitelnou informací není v žádném případě ceníková položka a její cena. Ceníkové položky a směrné ceny jsou pouze orientační, je to základ na kterém lze stavět.

Průměr – to je podstatou směrné ceny. Nedokáže odlišit cenu stavební práce např. u rekonstrukce bytu a miliardové zakázky. Úlohou rozpočtáře je, tyto na první pohled patrné rozdíly v ceně stavby zohlednit. Průměrné jsou ceny materiálu, práce i spotřeby času. Průměrné jsou náklady na stroje i portfolio strojů. Průměrné jsou dopravní vzdálenosti. V jednotkových směrných cenách jsou započteny průměrné náklady nepřímé a průměrný zisk, a to formou procentních sazeb ke zvolené základně.

Ve směrných cenách je zohledněna kvalita prací a stavebních hmot zpravidla odkazem na příslušné normy. Těch norem je mnoho. Nelze počítat s tím, že rozpočtář bude tyto normy dokonale znát. Požadovaná kvalita stavebních prací je však jednoznačně definována projektem, nikoliv směrnými cenami. Velmi často se stává, že jsou v rozpočtu použity položky, jejichž náplň je v přímém rozporu s požadavky projektanta. Je opět na rozpočtáři, aby projektantem popsané práce ocenil. Nemůže být přípustné, aby rozpočtář proto, že najde textem na první pohled „podobnou“ položku, nerespektoval kvalitativní podmínky dané projektovou dokumentací.

Směrné ceny nemohou zohledňovat místo a způsob realizace konkrétního stavebního díla. Přímé i nepřímé náklady jsou ale nutným nákladem zhotovitele. Jsou to vynaložené náklady, bez nichž by stavební dílo nevzniklo. Každá stavba je ale individuální a unikátní z hlediska místa a času plnění. Lze tedy konstatovat, že přímé náklady je nutné podrobovat revizi a nepřímé náklady a zisk a riziko nelze oceňovat procentní sazbou.

K hodnotám přímých, nepřímých nákladů a zisku uvedených ve směrných cenách je nezbytné přistupovat individuálně. Riziko ve směrných cenách není zpravidla zohledněno vůbec.

2 NÁKLADY SPOJENÉ S UMÍSTĚNÍM STAVBY

Při zpracování rozpočtu musíme brát zřetel na různé okolnosti, které ovlivňují přesnost ocenění. Mohou to být roční období, časová prodlení, požadované přesčasové práce, umístění stavby a v neposlední řadě i obchodní podmínky. Problematickými prvky kalkulace jsou především nepřímé náklady a náklady spojené s umístěním stavby. Univerzální databáze neřeší a ani nemohou řešit jedinečnost stavební výroby, pracují s republikovými průměry. Náklady na umístění stavby (NUS) nejsou v cenách zahrnuty vůbec. Tyto náklady však tvoří mnohdy významnou část z ceny díla a my se jimi musíme samostatně zabývat, a naučit se je počítat. Potřebujeme stanovit reálné přímé náklady a náklady výrobní režie. Režie správní, zisk a riziko, to jsou položky dotvářející cenu díla.

2.1 Přímé náklady spojené s umístěním stavby

Směrné ceny obsahují rozborů potřeb a nákladů (SPON). Pomocí modifikace SPON je možné individualizovat v jednotkové ceně přímé náklady zhotovovacích prací. Tím je možné zohlednit především rozsah stavebního díla ve všech položkách přímých nákladů. V závislosti na místních zdrojích lze především zpřesnit ceny stavebních hmot a jejich pořizovacích nákladů. Lze zohlednit místní nabídky pracovních sil a aktuální či očekávanou výši mzdových tarifů a podle charakteru stavby je třeba zohlednit i pracnost. Lze využít místní nabídky nájemného pro strojní zařízení charakteru přímých nákladů v místě stavby. V praxi lze pro individualizaci přímých nákladů s úspěchem využít pravidlo 80/20. Propočítání 20% nákladových položek není pro rozpočtáře nijak výjimečně obtížné a mělo stát samozřejmostí.

2.2 Nepřímé náklady spojené s umístěním stavby

Nepřímým nákladem zohledňující místo stavby jsou především náklady na výrobní režii. Výrobní režie je ve směrných cenách započtena formou procentní přírážky. Základnou pro výpočet jsou buď přímé zpracovací náklady (ÚRS, RTS) nebo přímé mzdy (Callida). Co je obsahem režijních nákladů obsažených ve směrné ceně není nikde vymezeno. Rozpočtáři, používající pouze směrné ceny, mohou tedy mluvit o tom, že v ceně díla mají započtenou výrobní režii, neumějí však specifikovat její obsah.

Náklady na výrobní režii lze pro danou stavbu propočítat. Nezbytným podkladem je však znalost místa stavby, lhůty výstavby, technologie provádění a POV.

Typická výrobní režie zahrnuje zejména tyto náklady:

- Vedení stavby a pomocný personál
- Doprava a cestovní náklady a náhrady
- Sociální zabezpečení pracovníků
- Malá mechanizace, nářadí
- Stroje nezahrnuté v přímých nákladech
- Spotřeba elektrické energie, vody, palivo

- Provozní náklady
- Zimní opatření
- Projektová dokumentace, geodetické práce
- Zkoušky, revize
- Reprezentace
- Pokuty a penále
- Finanční náklady, pojištění

Součástí výrobní režie jsou i náklady na zařízení staveniště:

- Budovy (sociální, provozní a výrobní objekty)
- Komunikace a zpevněné plochy
- Oplocení a jiné objekty
- Staveništní rozvody
- Zábory
- DIO a DIR
- Geodetické práce pro ZS
- Reklama

3 VŠEOBECNÉ PRÁCE

Mnohé doprovodné a přípomocné práce malého rozsahu nejsou a ani nemohou být obsaženy v katalogích směrných cen. Ve sbornících nejsou obsaženy ani tzv. všeobecné položky a prelimináře, a to přesto, že jsou součástí každé stavby.

V rozpočtu by se některé z nich měly objevovat samostatně, nebo mohou být součástí některých nákladů režijních nebo i přímých.

Jsou to převážně náklady zohledňující smluvní požadavky objednatele a náklady, které souvisejí s umístěním stavby a staveništní náklady zhotovitele. Náklady smluvních požadavků a služeb pro objednatele se zásadně oceňují samostatně. Staveništní náklady zhotovitele mohou být uvedeny a oceněny samostatně, nebo pro svůj malý rozsah i význam zahrnuty do výrobní režie a rozpuštěny v položkách jednotkové ceny zhotovovacích prací. Pokud jsou staveništní náklady zhotovitele uvedeny v rozpočtu samostatně, je možné je totiž proplácet ihned po dokončení těchto prací anebo provozní staveništní náklady průběžně v běžném fakturačním období.

Mezi všeobecné náklady patří zejména:

- Pojištění stavby a finanční náklady
- Projektová dokumentace (prováděcí, výrobní, skutečného provedení...)
- Průzkumy a dozory (např. restaurátorský dozor)
- Zařízení staveniště (zřízení, provoz, likvidace)
- DIO
- Zábory
- Mechanizmy (věžové jeřáby, výtahy)
- Závěrečný úklid stavby vnitřní i vnější
- Zkoušky, komplexní zkoušky

- Vzorky
- Inženýrská činnost dodavatele

4 ZÁVĚREM

Dnes používané sborníky či katalogy směrných cen jsou pouze podkladem, bází, pro oceňování zhotovovacích prací. Odborník, rozpočtář, umí na tomto základě postavit cenu, která se bude blížit, a to nejen v celku, ale i v jednotlivých položkách, budoucí ceně stavby. Směrné ceny jako univerzálně platné použít nelze.

Tzv. „ceníkové“ položky se soustřeďují převážně na standardní práce. Za zmínku stojí určitě i konstatování, že s přílivem nových technologií a výrobků se v rozpočtech objevuje stále méně položek „vybíraných“ z katalogů. Dobrý rozpočtář si musí poradit i tou větší množinou atypických prací a dodávek (běžně nad 50%), které jsou nedílnou součástí zhotovovacích prací a pro jejichž ocenění žádné podklady ve sbornících nenajde.

LITERATURA

- [1] Kalivodová, H., Pivec, F.E., *Všeobecné metodické pokyny a zásady kalkulace stavebních prací*, Asociace rozpočtářů staveb, 2005
- [2] Kalivodová, H., Meloun, V., *Oceňování stavebních prací*, Callida, s.r.o., podklady pro školení, 2005