

KALKULACE CEN STAVEBNÍCH PRACÍ

Metodické pokyny a zásady

Zrušením vyhlášky č. 21/1990 Sb. došlo ve stavebnictví k tomu, že není stanovena žádná povinná struktura kalkulačního vzorce, ani závazná rozvrhová základna na přiřazení nepřímých nákladů. U každého zhotovitele se proto klade velký důraz na správnost oceňování stavebního díla s cílem obstát a prosadit se na stavebním trhu. Metodika navrhovaná Asociací rozpočtářů staveb v oblasti zpracování nabídkové ceny je definována všeobecně a proto není vázána na žádné tiskem vydávané katalogy nebo sborníky cen stavebních prací.

Nabízí způsob možné modifikace ceník stavebních prací také v softwarovém zpracování a je vhodnou pomůckou k tvorbě a používání vlastní strukturované datové základny zhotovitele k ocenění stavebních prací.

Soupis prací

■ **Autorizovaný projektant a rozpočtář projektanta** jsou zodpovědní zhotovitelé

projektové dokumentace. Zodpovědný zadavateli stavby bývá obvykle projektant, který zajišťuje projekt včetně výkazu výměr (VV) a soupisu prací (SP). Rozpočtářské práce jsou součástí projektu. Popisovníky stavebních prací jsou pomůckou při sestavování SP, který definuje rozsah prací vyjádřený projektovou dokumentací.

Zpracovaný položkový SP s výkazem výměr (Bill of Quantities – dále jen VV) musí

jednoznačně vymezit veškeré zadavatelem požadované zhotovovací a pomocné práce, služby, materiály a věci předmětného stavebního díla. Soupis prací musí respektovat obchodní a technické podmínky tak, aby zadání bylo ve shodě s projektovou dokumentací stavebního díla. Položkový SP s výkazem výměr je neoddelitelnou a závaznou součástí projektové dokumentace. V projektové etapě dokumentace pro zadání stavby DZS nebo DVD (Tender Design) zpracovatel soupisu prací zvolí jejich strukturu s výkazem výměr stavebních prací tak, aby odpovídala projektové dokumentaci a charakteru stavebního díla.

Všichni uchazeči o zakázku (Pretender) a zadavatel (objednatel) stavby musí v soupisu prací obdržet takové informace, aby mohli korektně položkově ocenit stavební dílo. SP musí být zpracován v souladu se zadávací dokumentací a musí s ní vytvořit pro uchazeče celistvý informační systém projektu. Zadávací dokumentace včetně SP musí být zpracována tak, aby byla dodržena ustanovení zákona č. 40/2004 Sb., o veřejných zakázkách.

■ **Zadavatel stavby (Building owner)** prostřednictvím svého **konzultanta (Cost manager)** využije popisovníky pro sestavení soupisu prací jako podklad pro kontrolu a jako pomůcku informační komunikace s projektantem nebo se zhotovitelem o kompletnosti zhotovovacích a pomocných prací v SP předmětného stavebního díla. Zpracovatel tohoto soupisu je povinen jej položkově doplnit o smluvní požadavky, vlastní požadavky zadavatele (objednatele) a o staveništní náklady zhotovitele.

Zadavatel stavby může využít pro sestavení kontrolních rozpočtů katalogů či sborníků směrných cen stavebních prací. Pro ocenění může rozpočtář využít i vlastní ukazatele cen stavebních prací. Pokud rozpočtář použije ceny z katalogů (sborníků) směrných cen, doporučuje se jednotkové ceny upravit za pomoci obvyklých kalkulačních metod a postupů na ceny obvyklé v místě a čase realizace stavebního díla. V případě úpravy se ze směrné ceny stává cena individuální.

Zadavateli stavby nebo konzultantovi mohou být tyto jednotkové ceny vodítkem pro posouzení nabídkové ceny předkládané uchazeči o zakázku. Cost manager však musí mít při posuzování cen na paměti to, že směrné a orientační jednotkové ceny nemohou zohledňovat čas a místo plnění.

V jednotkových cenách z nabídky katalogů a sborníků směrných cen stavebních prací nejsou (a protože se jedná o směrné a orientační ceny ani nemohou být) zohledněny náklady na ocenění nákladů na smluvní požadavky, požadavky objednatele či zadavatele

Asociace rozpočtářů staveb (dříve Cech rozpočtářů) sdružuje odborníky, zabývající se rozpočtováním staveb, kalkulacemi stavebních prací, přípravou staveb a cost managementem. Byla založena v roce 2002 jako dobrovolné sdružení právnických i fyzických osob činných v oblasti oceňování stavebních prací z řad investorů, projektantů, dodavatelů a expertů. Základním úkolem asociace je významným způsobem přispět ke standardizaci procesu oceňování stavebních zakázek od investičního záměru až po výsledné ekonomické vyhodnocení realizované stavby. Zpracování ucelené metodiky oceňování se jeví jako zásadní prostředek ke zefektivnění procesu oceňování, k usnadnění komunikace mezi subjekty v procesu výstavby a jako nezbytný předpoklad nákladového řízení staveb.

Hlavní okruhy činnosti asociace:

- podpora vzdělávání členů a péče o jejich odborný růst,
- velký důraz na etickou stránku vykonávání profese,
- příprava a realizace procesu certifikace členů,
- tvorba standardních postupů pro oblast oceňování,
- spolupráce s ostatními profesními sdruženími v oblasti stavebnictví,
- iniciování vzniku nových norem a novelizací právních předpisů s cílem posílit standardizaci rozpočtování ve stavebnictví,
- profesionalita,
- vykonávání činností ve prospěch odborných, hospodářských, právních a společenských zájmů členů,
- dodržování zásad odbornosti, regulérnosti a vyspělosti ve vztahu k zákazníkovi (etická stránka vykonávání profese),
- zastupování členů ve vztahu ke státním orgánům ČR a orgánům jiných profesních organizací působících ve stavebnictví,

Úkolem Asociace rozpočtářů staveb v oblasti oceňování je seznámit začínající i stávající rozpočtáře a kalkulanty se způsoby zpracování korektní a úplné nabídkové ceny stavebních prací v nových podmínkách na trhu, včetně návaznosti na výrobní kalkulace a ekonomické řízení podniku po získání stavební zakázky.

Snahou asociace v tomto roce je zpracovat také metodické pokyny pro oceňování stavebních prací v přípravných fázích od investičního záměru na základě projektové studie (ST), až k ocenění kontrolního rozpočtu z dokumentace pro zadání stavby (Tender Drawings & Schedules) podle FIDIC. To znamená řešení vztahu „objednatel – investor“ a „zhotovitel“ ve všech fázích stavby.

le stavby a náklady zhotovitele (NUS a další tituly „Všeobecných položek“ – General Conditions & Preliminaries). Dále v jednotkových cenách nejsou zohledněny regionální odlišnosti. Ceny jsou stanoveny jako průměrné, bez ohledu na místo, čas a rozsah prováděných stavebních prací.

■ **Uchazeč (Pretender)** o stavební dílo využije výkazu výměr a soupisu prací jako podklad k sestavení kalkulované nabídkové ceny (Estimated Bid Price). Dojde-li k neshodě mezi VV se SP a souborem projektové dokumentace pro zadání stavby (DZS nebo DVD), je pro stanovení nabídkové ceny rozhodující VV a SP (viz znění zákona č. 40/2004 Sb., § 50).

Katalogy a sborníky směrných cen stavebních prací umožní zhotoviteli rychlou orientaci o výši možných přímých nákladů dle těchto směrných cen u zhotovovacích a pomocných prací. Údaje z katalogů a sborníků slouží jako podklad pro modifikaci potřeb a cen přímých nákladů vždy podle zhotovitelem zvoleného technologického postupu jednotlivých prací, rozsahu a složitosti každého stavebního díla v cenové nabídce.

Uchazeč o zakázku ocení také položky uvedené v SP dle smluvních požadavků, požadavků objednavatele (zadavatele stavby) a své vlastní náklady uchazeče nezbytné pro zhotovení objednavatelem požadovaného díla.

Pozor na popisy

Ze zákona o veřejných zakázkách a dalších navazujících právních norem vyplývá, že nelze zaměňovat **popisovníky cen stavebních prací** a běžně používané **katalogy (sborníky) směrných cen**. Běžně používané katalogy a sborníky totiž ve svých kódech položek skrývají odkazy na výrobce a výrobky, a to zákon o veřejných zakázkách přímo zakazuje.

Účelem katalogů a sborníků směrných cen stavebních prací a popisovníků stavebních prací je především standardizace názvosloví položek prací s popisem jejich obsahu a rozhraním (interface) položky. Položky mají definovány měrné jednotky. Popisovníky umožňují jednotné zpracování soupisu položek běžných stavebních prací.

Cílem je usnadnit rozpočtáři sestavení soupisu prací v návaznosti na soubor dokumentace pro zadání stavby (DZS nebo

DVD). Při sestavování SP je však rozpočtář povinen popisovat práce navržené projektantem v zadávací dokumentaci. Není přípustné používat popisy z popisovníků stavebních prací s jejich kódy, pokud práce popsané v zadávací dokumentaci neodpovídají jejich obsahu a rozhraní.

Je nutné též poskytnout možnost uplatnění cen vlastních (vytvořených mimo komerční databáze) či modifikovaných směrných cen z katalogů a sborníků směrných cen. Tyto ceny v úrovni přímých nákladů jsou vhodným základem pro ocenění položek stavebních prací pro všechny uživatele. Nepřímé náklady (především výrobní režie) odráží individuální charakter a umístění stavby a měly by být kalkulovány samostatně.

Cílem zadavatele (Building owner) je realistické vyhodnocení položkových jednotkových cen a celkové ceny v cenové nabídce (Bid Price) uchazečů – zhotovitelů. Právě účelná standardizace položek v SP (jako pomůcka) usnadní porovnání položek zhotovovacích prací včetně pomocných prací s kontrolním rozpočtem zpracovaným zadavatelem nebo projektantem stavby. Cost manager však musí mít při posuzování cen na paměti to, že tyto směrné a orientační jednotkové ceny nemohou zohledňovat čas a místo plnění.

Popisovníky stavebních prací, obsahující obecnou textaci vyhovující zákonu o veřejných zakázkách, budou mít jednoznačné kódy, které umožní vytvoření převodových můstek pro možné využití softwarového zpracování SP, následného ocenění jednotkových položek stavebních prací a vyhodnocení cenových nabídek, včetně možného využití jednotného formátu ORF (obecný rozpočtový formát) ke komunikaci mezi všemi účastníky v procesu zadání stavební zakázky.

Popisovníky stavebních prací a katalogy a sborníky směrných cen stavebních prací jako pomůcka usnadní také jak zadavatelům, tak uchazečům zpracování benchmarkingu (porovnání) THU a posuzování vývoje cenové úrovně u staveb stejného charakteru.

Struktura dokumentů

Popisovníky nejsou ceníky stavebních prací, neboť obsahují pouze třídící kód položky, text popisu položky s poznámkami upřesňujícími rozsah zahrnutých prací, obecné materiálně technické a technologické

podmínky pro použití položky a měrnou jednotku položky.

Třídění položek stavebních prací může být provedeno podle těchto obecných zásad:

■ **Zhotovovací práce** vytvářejí nebo tvarují přímo předmět díla a jsou trvalou součástí stavebního díla (např. beton, výztuž, cihly, nátěry atd.), **pomocné práce** tvoří trvalou část předmětného díla, ale pomáhají neodlučitelně provedení zhotovovacích prací stavebního díla (např. bednění, lešení, skruže atd.).

■ **Všeobecné položky a prelimináře (VPP – NUS – General Conditions & Preliminaries)** nejsou trvalou součástí stavebního díla, ale umožňují realizaci zhotovovacích prací. Jedná se převážně o individuální náklady na umístění a smluvní podmínky stavby.

Katalogy a sborníky směrných cen stavebních prací nepokrývají všechny náklady nutné k provedení stavebního díla. Všeobecné položky a prelimináře (dále jen VPP) jsou zařazeny samostatně ve stavebním dílu či kapitole objektu nebo stavby a pomocí popisovníku VPP je možné doplnit chybějící náklady:

- na smluvní požadavky (např. úroky z úvěrů, pojištění prací a majetku, poplatky, licence),

- na požadavky objednatele (např. investorské prostory pro správce „Inženýra stavby – Engineer“ na zařízení staveniště, služby, měření, omezení dopravy atd.),

- zhotovitele související s umístěním stavby (NUS a další tituly VPP – General Conditions & Preliminaries), které jsou položkami uvedenými v soupisu prací jako zřízení staveniště (zařízení staveniště a přístupové komunikace, vybavení stroji a zařízení, náklady na údržbu a odstranění zařízení staveniště, technické náklady na dokumentaci a kompletaci a kompletační činnosti atd.).

Položky VPP je možné použít do jakékoliv samostatné kapitoly (oddílu, stavebního dílu) soupisu položek (SP) stavebního díla k ocenění uchazečem o zakázku nebo zhotovitelem stavebního díla. Je možné (po vzoru Popisovníku stavebních prací pro pozemní komunikace) zařadit tyto položky do kapitoly (oddílu, stavebního dílu) 0.

(Pokračování v příštím čísle)

**HELENA KALIVODOVÁ
FRANTIŠEK E. PIVEC
Asociace rozpočtářů staveb** ■