



Ing. František Glazar
Ing. Michal Hanák
Praha 2011



Zásadní faktory cenotvorby stavebních zakázek



FAKTORY CENOTVORBY

- Transparentnost
- Jednoznačnost
- Přehlednost
- Srozumitelnost
- Odbornost



Poznámka pod čarou

Na straně dodavatele se znalost cenotvorby přirozeně očekává a on sám jde při podání nabídky do rizika finanční ztráty, pokud některou relevantní skutečnost podcení. Na druhé straně investorská sféra musí přijmout skutečnost, se přílišné zjednodušení nebo nedůslednost při rozdělování a sledování nákladů již od samotného startu projektu může později nečekaně vymstít.



?



ZÁKLAD ÚSPĚCHU = KVALITNÍ ROZPOČET

Co získáme?

- Jednoznačný komunikační prostředek
- Ucelený přehled nákladů
- Soupis prací a dodávek
- Výkaz výměr pro sledování fyzických objemů výkonů



POŽADAVKY NA ROZPOČET

Jestliže chci zadávat a kontrolovat musím:

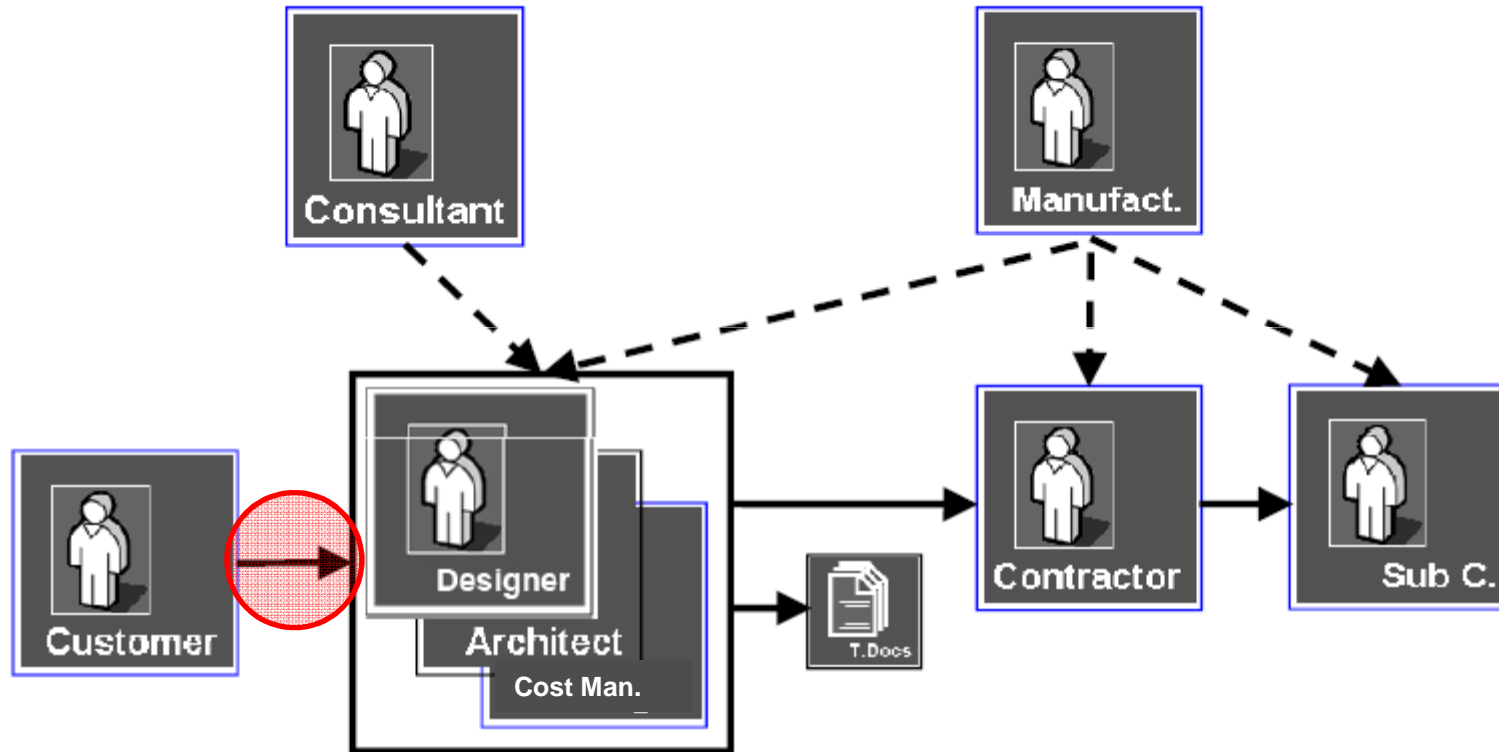
- rozumět a znát souvislosti
- vytvořit a předat kvalitní zadání
 - určit pravidla pro komunikaci
 - zvolit metodiku ocenění
 - dodat relevantní, kvalitní a úplné podklady
- mít kvalitní projekt a ekvivalentní oceňovací etalon
 - z pohledu struktury a členění nákladů
 - z pohledu cen a způsobů ocenění
 - z pohledu určení a kontroly výměr

Investor nemusí umět rozpočtovat, ale musí se orientovat v nákladech a musí vědět co může požadovat od projektanta nebo dodavatele!



VŠECHNO JE DOBŘE, KDE JE PROBLÉM ?

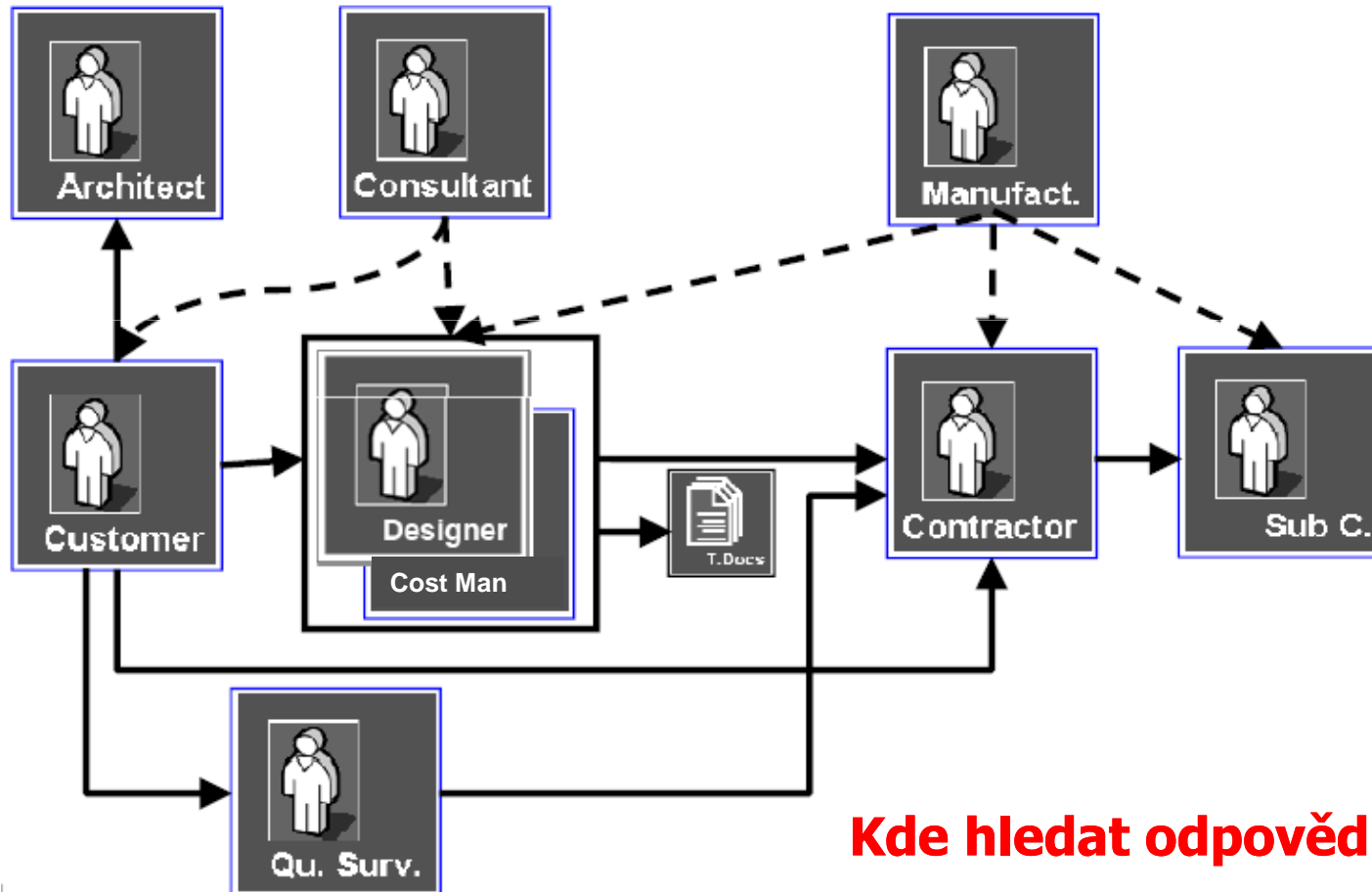
D-O vztahy běžné v zemích EU





ODPOVĚĎ: KLÍČOVÁ CHYBA V SYSTÉMU

D-O vztahy běžné v ČR



Kde hledat odpovědnost?



NÁKLADY VE STAVEBNICTVÍ

Pro správnou orientaci a kontrolu nákladů je:

- nezbytně nutné správně rozlišovat jednotlivé druhy nákladů („zaškatulkovat“)
- nezbytně nutné slučovat výhradně náklady stejných typů (odlišovat „hrušky a jablka“)
- rozumné předem definovat (a ve všech stádiích přípravy a realizace také dodržovat) metodiku členění nákladů a stanovit způsoby jejich ocenění
- vhodné mít možnost srovnání výše nákladů s nezávislým etalonem (ověření adekvátní hodnoty)



STRUKTURA NÁKLADŮ

Pokud má rozpočet sloužit jako komunikační prostředek, musí existovat i soubor pravidel, který definuje, jak byl tento rozpočet sestaven.

Vlastní struktura nákladů není rozhodující, ale musí být jednoznačně definovaná, aby se určité náklady nezapočetly vícekrát nebo se na nějaké nezapomnělo.



Nejde o faktickou výši ceny za jednotku části stavby (konstrukce, práce, objektu apod.), ale o dohodu, co všechno konkrétní cena zahrnuje a zda započtené náklady mají k tomuto celku přímý vztah.



NÁKLADY VE STAVEBNICTVÍ

Základní rozpočtové náklady – ZRN:

- Lze je poměrně snadno sledovat
- Existují nezávislé ceny „etalony“ v cenových soustavách
- Navýšení nákladů obvykle jen ve formě víceprací, které je však třeba vzájemně odsouhlasit

Vedlejší rozpočtové náklady – VRN:

- Sledování stěhuje obvykle složitá a nepřehledná struktura
- Nelze dopředu přesně odhadnout jejich výši
- Ve většině případů neexistuje objektivní srovnání



NÁKLADY VE STAVEBNICTVÍ

Vždy téměř stejné náklady – ZRN:

- Stejně pro tutéž stavbu na libovolném místě
- Náklady na zdroje (materiály, mzdy, stroje)
- Náklady na provoz (stavby, firmy)



Téměř vždy jiné náklady – VRN:

- Zohledňují územní vlivy
- Zohledňují provozní vlivy
- Zohledňují vzdálenost firmy, stavby, dodavatelů
- Zohledňují dodavatelsko-odběratelské vztahy
- a řadu dalších...





Poznámka pod čarou 2

Oblíbené zjednodušení výběrového řízení kdy rozpočet obsahuje jen „oceněný výkaz výměr“ nikoli úplný soupis prací a dodávek a do jednotkových cen jsou rozpuštěny veškeré náklady stavby (ZRN i VRN společně) vede k tomu, že i přes jednoznačné sledování výkonů (přes objemy konstrukcí a prací) se v důsledku nijak nesledují skutečně vynaložené náklady na realizaci. Nelze v tomto případě nijak zajistit reálný přehled o tom, kdy a kam potečou peníze investora.



NÁKLADY VE STAVEBNICTVÍ

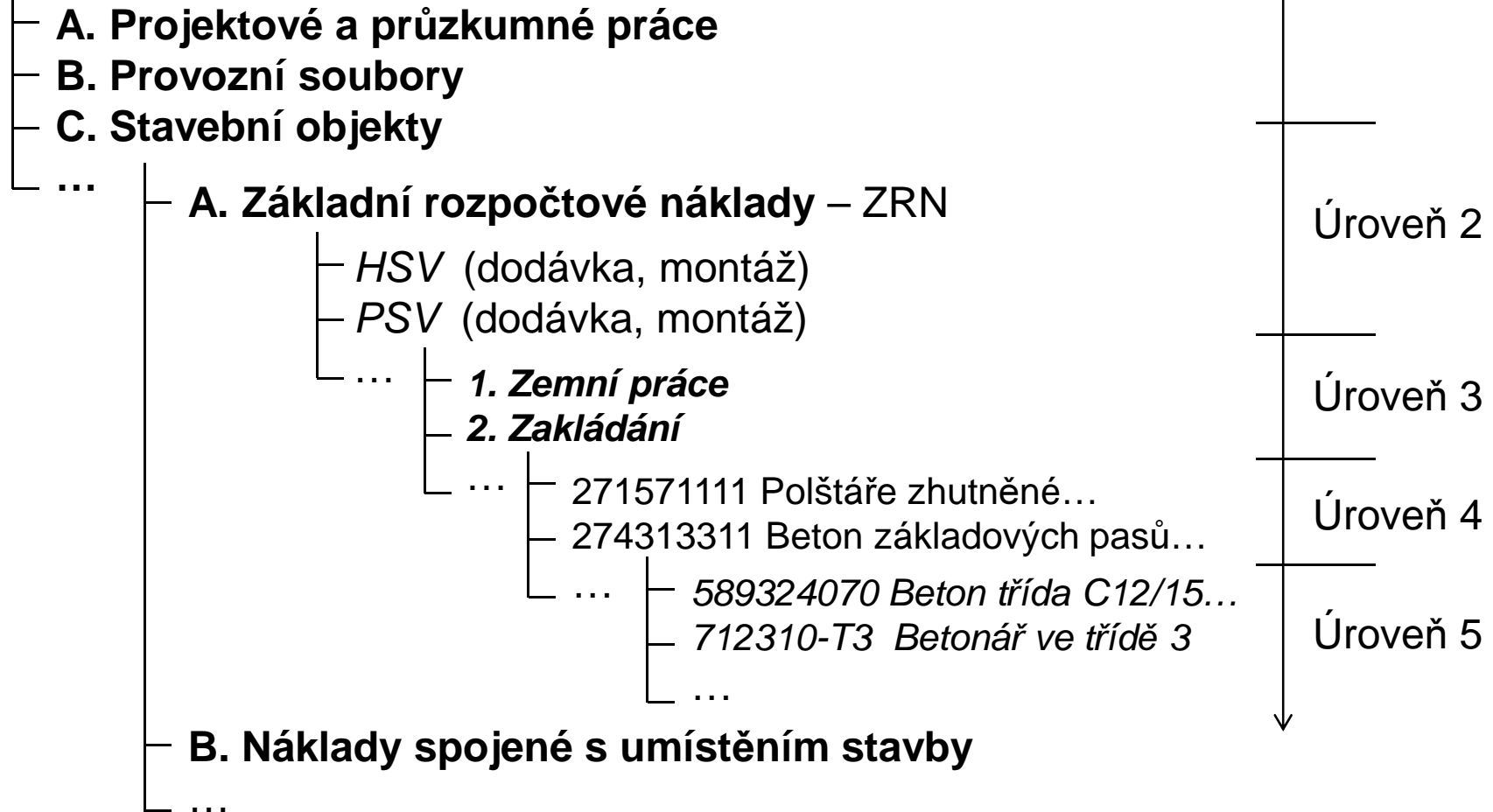
Náklady obecně členíme na různých úrovních:

1. všechny náklady vznikající v průběhu výstavby – **celkové náklady stavby**.
2. náklady na ucelený stavební celek – **stavební objekt** (resp. část objektu)
3. náklady na dílčí fáze realizace – **stavební díly** (resp. funkční díly, technologické etapy aj.)
4. náklady na úrovni jednotlivých stavebních prací nebo konstrukcí – **položky stavebních prací**
5. náklady na spotřebované materiály, mzdy, stroje, režijní náklady aj. – **spotřeba zdrojů**



NÁKLADY VE STAVEBNICTVÍ

Celkové náklady stavby



Uvedené členění vždy nemusí vyhovovat potřebám stavebních firem !



NÁKLADY NA SPOTŘEBU ZDROJŮ

Zdroje zabudované do stavby

1. Přímý materiál
2. Přímé mzdy
3. Stroje
4. Ostatní přímé náklady (SZP, dopravní tarify, nájemné aj.)
5. Subdodávky (na úrovni zdrojů – např. mzdy OSVČ)

Přímé *zpracovací* náklady (Σ položek 2 až 4)

Přímé náklady výroby (Σ položek 1 až 5)

Zdroje nutné k provozu stavby a firmy

6. Výrobní režie

Zpracovací náklady výroby (Σ položek 2 až 6)

Vlastní náklady výroby (Σ položek 1 až 6)

7. Správní režie

Zpracovací náklady (Σ položek 2 až 7)

Úplné vlastní náklady (Σ položek 1 až 7)

8. Zisk dodavatele (náklad pouze z pohledu investora)



ZDROJE OCEŇOVACÍCH PODKLADŮ

Materiály	Mzdy	Stroje	Jednotkové ceny	Ostatní
<ul style="list-style-type: none">• ceníky prodejců• ceníky výrobců• internet• <i>cenové soustavy</i>	<ul style="list-style-type: none">• podnikové informace• sledování trhu práce• statistický úřad• <i>cenové soustavy</i>	<ul style="list-style-type: none">• podnikové informace• sledování konkurence• ceníky pronajímatelů• <i>cenové soustavy</i>	<ul style="list-style-type: none">• individuální kalkulace• sledování konkurence• <i>cenové soustavy</i>	<ul style="list-style-type: none">• statistický úřad• věstníky• vyhlášky• realizované rozpočty• <i>cenové soustavy</i>



TVORBA SMĚRNÝCH CEN

Zdroje cenových podkladů - výhradně oficiální informace:

- Statistické údaje vydávané ČSÚ
- Ceníky zveřejňované dodavateli stavebních hmot
- Všechny sazby a nákladové složky zveřejňované společně se směrnými cenami

Výpočet směrných cen:

- Na základě kalkulací množství potřeb
- Kalkulace tvořeny na základě spolupráce se širokou odbornou veřejností (cechy, komory, stavební firmy, výrobci materiálů atd.)
- Normy spotřeby i výsledné ceny konzultované s maximálním počtem subjektů po celém území ČR

Na rozdíl od nabídkových cen dodavatelů jsou směrné ceny zcela transparentní a nepřetržitě kontrolované více než 3500 uživatelů



OBJEKTIVITA SMĚRNÝCH CEN

- Jsou transparentní
 - Všechny jejich složky a způsob tvorby a použití jsou zveřejňované všem zájemcům
 - Každý subjekt má k dispozici stejné hodnoty a stejné informace o cenách
- Jsou nezávazné
 - Neposvěcují ani vysoké ani nízké nabídkové ceny
 - Pokud s jejich výší kdokoli nesouhlasí, nemusí je používat
- Jsou nezávislé
 - Na jejich tvorbě se podílí jak investorská tak dodavatelská sféra
 - Zná a používá je jak investorská tak dodavatelská sféra, takže nemohou zvýhodňovat ani jednu ze stran trhu
- Jsou obecně používané
 - Směrné ceny CS ÚRS používá více než 3500 klientů ÚRS Praha, a.s. a další stovky až tisíce klientů v SW aplikacích jiných firem
 - Umožňují oceňovat všechny druhy stavebních objektů jedním způsobem
 - Metodika rozpočtování se směrnými cenami naplno funguje již několik desítek let a žádný pokus o náhradu zatím nebyl úspěšný



Děkuji za pozornost...