

Magistrát hlavního města Prahy, 21. 5. 2018

**OCEŇOVÁNÍ STAVEBNÍCH
A RESTAURÁTORSKÝCH PRACÍ
V SOUVISLOSTI S PODÁNÍM
ŽÁDOSTI O GRANT POSKYTOVANÝ
Hlavním městem PRAHOU**

Ing. Arch. Vladimír Soukeník

v.soukenik@volny.cz

tel. 602 368 643

Obsah přednášky

- **Obecné poznámky k problematice oceňování stavebních a restaurátorských prací**
 - **Členění metod oceňování podle zvolené podrobnosti**
 - **Kvalitní výkaz výměr – nezbytný základ ocenění**
 - **Rozpočtové soustavy (software)**
 - **Specifické přístupy oceňování podle druhů prací**
 - **Příklady postupů kontroly cen na příkladu grantů udělovaných hl. m. Prahou**
-

Obecné poznámky k problematice oceňování stavebních a restaurátorských prací

■ Smluvní ceny

Pro sjednávání cen stavebních a restaurátorských prací platí obecně ceny tvořené dohodou objednatele a zhotovitele. Platí zde zákon o cenách č. 526/1990.

V případě poskytování podpory státu, municipalit či jiných subjektů lze stanovit další konkrétní podmínky (omezení) pro dohodu objednatele a zhotovitele jak co do rozsahu práce, tak do výše sjednané ceny.

■ Cena obvyklá

Při oceňování těchto prací se užívá tzv. cena obvyklá. Definice obvyklé ceny je v podle § 2. zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti.“

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Zjišťování obvyklé ceny je prováděno více metodami, pro oceňování stavebních a restaurátorských prací je standardní **porovnávací metoda**. Metoda využívá statistických postupů a vychází z toho, že při větším známém počtu cen srovnatelných objektů lze odvodit určitou střední hodnotu nebo cenu. Předpokladem konkrétních výsledků při použití této metody je existence dostatečně rozsáhlého a dostupného, statisticky vyhodnotitelného materiálu.

Práce oceňovaná je práce, jejíž cenu je třeba zjistit.

Práce srovnávací je práce, u níž známe cenu i její parametry

Průřezový ukazatel slouží k výpočtu podle jednotek charakteristických pro rozměrové parametry oceňované práce

■ **Nemovitě památky**

Přednáška se týká oceňování nemovitých kulturních památek včetně jejich uměleckých děl, která jsou jejich součástí (ve smyslu § 505 (nového) Občanského zákoníku). Za součást věci se považuje vše, co k ní podle její povahy náleží a **nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.**

Členění metod oceňování podle zvolené podrobnosti

■ Výrobní kalkulace

Nejpodrobnější a nejpřesnější metoda zjištění ceny stavebních či restaurátorských prací. Metoda je velmi náročná na podrobnost podkladů a čas potřebný k ocenění. V případě prací umělecko-řemeslných může sloužit ke zdůvodnění, že nelze použít standardní položkový rozpočet. V méně podrobném členění jednotlivých úkonů (prací) se zpravidla uplatňuje u cen uměleckořemeslných či restaurátorských prací pak musí vycházet ze schváleného restaurátorského záměru.

■ Standardní položkový rozpočet

Jedná se o základní podrobnost ocenění pro stavební a restaurátorské práce na památkách. Umožňuje jednak přesnou specifikaci prací, materiálů a postupů a tím je i základním nástrojem kontroly prováděných prací. Pokud jsou použity standardní kódy jednotlivých položek, lze provádět exaktní porovnání více nabídek. V některých případech může být použito tzv. agregovaných položek, tato varianta položkového rozpočtu je však na památky méně vhodná.

■ **Propočty (například s využitím tzv. THU)**

Tato metoda není vhodná zjištění ceny stavebních či restaurátorských prací, neboť pracuje s příliš hrubým rozlišením. Užívá se zejména pro předběžné ocenění staveb, které se často opakují, vychází z průřezového ukazatele 1 m² celkového objemu.

■ **Odborný odhad nákladů**

Tato metoda je užívána zejména v při předběžném ocenění, kdy nejsou známy skutečnosti, nezbytné pro aplikaci podrobnějších metod ocenění. Velmi často je však jedinou metodou alespoň pro přibližné stanovení ceny restaurátorských prací (například při restaurování překrytých maleb či dočasně nepřístupných detailů staveb). Vždy je však třeba vyžadovat srovnání s obdobnými případy, pokud existují a postupné upřesňování ceny v návaznosti na postup prací.

Kvalitní výkaz výměr – nezbytný základ ocenění

■ Využití dostupných software pro rozpočty

Nejvhodnější postup pro sestavení výkazu výměr, který (je-li profesionálně zpracován) může zajistit objektivní soupis všech nutných prací. Zcela nezbytný je pro standardní stavební práce a dodávky. V případě poptávky více subjektům může takto zpracovaný výkaz výměr zajistit srovnatelné rozpočtové ceny. Někdy je označován jako „slepý rozpočet“.

■ Základní rozměrové parametry

Jedná se o minimální podklad pro ocenění oceňování restaurátorských či umělecko-řemeslných prací. Vždy musí vycházet z restaurátorského záměru a nebo zaměření.

Rozpočtové soustavy

Jedná se o komerčně distribuované produkty, které z hlediska rozpočtování obsahují software pro tvorbu rozpočtů včetně výkazu výměr a pravidelně aktualizované databáze cen stavebních prací a dodávek. Tyto produkty zpravidla obsahují navazující moduly podporující procesy a činnosti na všech úrovních managementu pro efektivní přípravu a řízení stavební zakázky.

Specifické přístupy oceňování podle druhů prací

■ **Oceňování standardních stavebních prací a dodávek**

- **Vlastní stavební práce a dodávky** cena vždy obsahuje tzv. odbytové náklady cen stavebních prací (přímý materiál včetně nákladů na jeho pořízení a dopravu na stavbu, mzdy včetně odvodů, stroje, ost. přímé náklady, výrobní režie, správní režie a zisk).
 - **Náklady na umístění stavby** obsahují zejména územní vlivy, provozní vlivy, náklady na zařízení staveniště a mimořádnou mimostaveništní dopravu například ze zahraničí.
 - **Ostatní náklady** v rámci rozpočtu jde zejména o kompletační činnost vyššího dodavatele, nebo přírážku ke standardním stavebním pracím, jsou-li prováděny na památkově chráněných objektech. Naproti tomu další ostatní obvyklé náklady, jako jsou například náklady na průzkumné práce, posudky, restaurátorský průzkum a restaurátorskou zprávu (je-li vyžadována) a na projektovou dokumentaci a inženýrskou činnost se z grantů nehradí a proto se do rozpočtu k žádosti o grant neuvádějí.
-

■ **Ceny prací umělecko-řemeslného charakteru**

Problémem je zejména rozlišení, co lze ještě označit za standardní stavební práce a co už jsou specifické výkony umělecko-řemeslného charakteru. Problematika je objasněna na příkladu bohatě profilované a zdobené štukové fasády.

■ **Restaurátorské práce týkající se uměleckých děl, která jsou součástí staveb**

Obtížná možnost ověření ceny, zejména vzhledem k omezenému okruhu subjektů, které mají potřebné licence.

K oběma typům prací vždy patří také „náklady na umístění stavby“ a dále některé standardní stavební práce a dodávky pomocného či podpůrného charakteru jako např. lešení, zakrývání konstrukcí apod. Tyto práce je nutné ocenit standardním rozpočtem.

Poskytování grantů hl. m. Prahy vlastníkům památkově významných objektů

Tyto granty jsou poskytovány podle „Zásad pro poskytování grantů hl. m. Prahy vlastníkům památkově významných objektů“, které obsahují také potřebná ustanovení o dokládání cen již provedený, či zamýšlených prací na opravách těchto objektů. Stanovují podmínku předložení položkových rozpočtů, nspecifikují však software, které musí být použito.

V průběhu mnohaleté praxe se ustálil systém posuzování jednotlivých žádostí z hlediska deklarovaných cen.

Příklad posouzení:
