

Jak podat žádost o grant vlastníkům památkově významných objektů

JAK SESTAVIT ROZPOČET

Oceňování stavebních a restaurátorských prací

Magistrát hlavního města Prahy – Škodův palác
26. 6. 2018

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 grantů udělovaných hl. m. Prahou**
-

Obecné poznámky k problematice oceňování stavebních a restaurátorských prací

■ Smluvní ceny

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

■ Cena obvyklá

Při oceňování těchto prací se užívá tzv. cena obvyklá. Definice obvyklé ceny je v podle 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 prodejích 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

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 uměleckých děl, která jsou jejich součástí (ve smyslu § 505 NOZ). *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. Uplatňuje se rovněž u cen restaurátorských prací, kde 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 m³ 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**

Minimální podklad pro ocenění oceňování restaurátorských či umělecko-řemeslných prací. Vždy musí vycházet z restaurátorského záměru a 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.

■ **KROS plus od společnosti URS PRAHA, a.s.**

Tento rozpočtářský software, díky tomu, že získal speciální postavení na trhu, je nejrozšířenější.

■ **BUILDpower společnosti RTS, a.s. Brno**

Kvalitní produkt, preferovaný zejména specialisty rozpočtáři, či soudními znalci a vhodný pro rozpočty stavebních prací a dodávek na památkách.

■ **euroCALC 3 společnosti Callida, s.r.o.**

Tento produkt má obdobné vlastnosti jako BUILDpower společnosti RTS, a.s. Brno, poskytuje výhodné licenční podmínky zejména pro soukromníky.

Na trhu je řada dalších produktů, které jsou méně rozšířené. Tím ztrácí základní výhody výše jmenovaných.

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.

GRANT SE NEPOSKYTUJE

Zejména na průzkumné práce, posudky, restaurátorský průzkum, restaurátorskou zprávu (je-li vyžadována) a na projektovou dokumentaci a inženýrskou činnost.

■ **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.

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 provedených, 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

Ukázka rekapitulace posouzení jedné žádosti

Číslo žádosti	002 C		
Údaje o objektu	xxxxxx Praha		
	Loretánské náměstí	č. orient.xxx7	č. p. xxx
	Praha 1	PSC 118 00	
Katastrální území:	Hradčany	č. parcelní:	xxx
Podklady poskytnuté objednatelem a obstarané znalcem:			
Žádost o poskytnutí grantu vlastníkům památkově významných objektů na rok 2016, kompletní žádost v digitální formě, navíc restaurátorský záměr a průzkum soch, výkres průčelí celkový a výkresy s popisy soch a kamenických prací.			
Rožpočet - "Rehabilitace obvodového pláště a střechy xxxxxxxx - Hlavní průčelí část boční rizality, práce stavební, štukatérské a kamenické", "PRVKY A PRÁCE KAMENICKÉ A SOCHAŘSKÉ - Sochařská výzdoba hlavního průčelí - střední rizalit" a "PRVKY A PRÁCE KAMENICKÉ A SOCHAŘSKÉ - Sochařská výzdoba hlavního průčelí - boční rizality". Zpracoval: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, datum - říjen 2015.			
Stručný popis posuzované části grantu:			
Priorita č. 1.			
xxxxxx - rehabilitace hlavního průčelí - boční rizality (+ sochy střední části)	včetně DPH	4 347 914 Kč	
Jedná se o dokončení rehabilitace hlavního průčelí. Rehabilitace obsahuje stavební štukatérské a kamenické práce a restaurování štukové výzdoby, kamenických prvků fasády a zejména restaurování bohaté sochařské výzdoby.			
Vlastní posouzení:			
Byly předloženy plně vyhovující položkové soupisy prací s přesnou identifikací rozsahu jednotlivých restaurátorských zásahů. Část rozpočtu "Práce stavební a štukatérské" bylo možné posoudit dvěma samostatnými kontrolními rozpočty, zbývající rozsah tohoto rozpočtu a dále rozpočty "Práce kamenické a sochařské" a "Prvky a práce kamenické - boční rizality bylo možné posoudit metodou porovnání.			

Rekapitulace posouzení žádosti:			
<i>Ceny v tabulce jsou uváděny v Kč a bez DPH</i>			
Skupina prací / způsob posouzení	Cena dle žádosti	Cena kontrolní (100%)	Rozdíl v %
Priorita č. 1 - A1) rozpočet - práce stavební, štukatérské a kamenické, část lešení pro uvedený rozpočet - stavební práce a dodávky / kontrolní rozpočet	267 230	290 969	-8,16
Priorita č. 1 - A2) rozpočet - práce stavební, štukatérské a kamenické, část prvky a práce štukatérské - stavební práce a dodávky / kontrolní rozpočet	453 990	462 537	-1,85
Priorita č. 1 - A3) rozpočet - práce stavební, štukatérské a kamenické, část prvky a práce štukatérské - vlastní štukatérské práce / porovnání	507 640	495 415	2,47
Priorita č. 1 - A4) rozpočet - práce stavební, štukatérské a kamenické, část prvky a práce štukatérské - vlastní štukatérské práce / porovnání	805 780	804 856	0,11
Priorita č. 1 - B) rozpočet - sochařská výzdoba hlavního průčelí - střední rizalit - sochařské a kamenické práce / porovnání	440 000	430 664	2,17
Priorita č. 1 - C) rozpočet - sochařská výzdoba hlavního průčelí - boční rizality - sochařské práce / porovnání	1 200 000	1 160 640	3,39
celkem	3 674 640	3 645 081	0,81
Závěrečný výrok:			
Deklarovanou cenu lze považovat za cenu obvyklou vzhledem k tomu, že rozdíl ceny je identifikován vyšší, s minimální odchylkou.			
Příloha: 2 x Položkový rozpočet a porovnání skupin cen prací			9 x A4