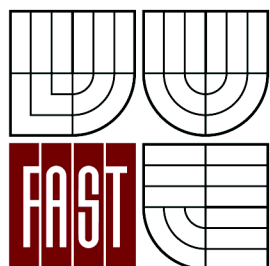


VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ  
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING  
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

## NABÍDKOVÁ CENA STAVEBNÍHO DÍLA

THE OFFER PRICE OF CONSTRUCTION WORKS

### BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

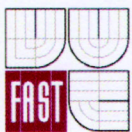
LUCIE KOVANDOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. GABRIELA KOCOURKOVÁ

BRNO 2015



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

**Studijní program** B3607 Stavební inženýrství  
**Typ studijního programu** Bakalářský studijní program s prezenční formou studia  
**Studijní obor** 3607R038 Management stavebnictví  
**Pracoviště** Ústav stavební ekonomiky a řízení

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

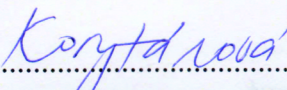
**Student** Lucie Kovandová  
**Název** Nabídková cena stavebního díla

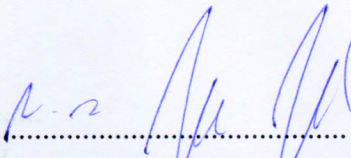
**Vedoucí bakalářské práce** Ing. Gabriela Kocourková

**Datum zadání  
bakalářské práce** 30. 11. 2014

**Datum odevzdání  
bakalářské práce** 29. 5. 2015

V Brně dne 30. 11. 2014

  
.....  
doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.  
Vedoucí ústavu

  
.....  
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA  
Děkan Fakulty stavební VUT



## **Podklady a literatura**

Tichá, A., Tichý, J., Vysloužil, R.: Rozpočtování a kalkulace ve výstavbě, akademické nakladatelství Cerm, Brno 2008, ISBN 978-80-7204-587-7

Marková, L.: Ceny ve stavebnictví, studijní opora VUT FAST Brno 2006  
charakteristiky materiálů

Maceková, V.: Nauka o pozemních stavbách, studijní opora VUT FAST Brno 2006

Zlámal, L.: Pozemní stavitelství I, studijní opora VUT FAST Brno 2005

## **Zásady pro vypracování (zadání, cíle práce, požadované výstupy)**

Cílem práce je navrhnout optimální nabídkovou cenu stavebního díla.

1. Tvorba cen stavebních prací v ČR.
2. Charakteristika účastníků stavebního řízení.
3. Životní cyklus stavby.
4. Analýza ceny konkrétní stavby.
5. Návrh a ocenění možných změn v konkrétním stavebním projektu.

Požadovaným výstupem je zpracování analýzy konkrétního realizovaného stavebního projektu a návrh možných změn stavebních konstrukcí.

## **Struktura bakalářské/diplomové práce**

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).

*Gabriela Kocourková*

Ing. Gabriela Kocourková  
Vedoucí bakalářské práce

## **Abstrakt**

Tato bakalářská práce se zabývá analýzou nabídkové ceny stavebního díla. Teoretická část popisuje životní cyklus stavby, ceny ve stavebnictví, tvorbu rozpočtu a druhy zakázek. Praktická část řeší podmínky a průběh konkrétní veřejné zakázky zadané Zlínským krajem. Dále jsou vypracovány alternativní řešení pro vybrané oddíly položkového rozpočtu se snahou snížit nabídkovou cenu firmy, jejíž rozpočet byl pro praktickou část k dispozici, a která zakázku nevyhrála z důvodu příliš vysoké ceny.

## **Klíčová slova**

Životní cyklus stavby, metodika tvorby cen, položkový rozpočet, zakázka, nabídková cena, výběrové řízení, dodavatelé, jednotková cena.

## **Abstract**

This bachelor thesis deals with analysis of the construction work offer price. The theoretical part describes building life cycle, building prices, budgeting and types of contracts. The practical part is focused on conditions and process of specific public order awarded by the Zlín Region. There are elaborated alternative solutions for selected sections of itemized budget in order to reduce the offer price of the company which didn't win the competition because of too high price. Budget of the losing company is available for the practical part.

## **Keywords**

Building life cycle, pricing methodology, itemized budget, order, offer price, tender, contractors, unit price.

## **Bibliografická citace VŠKP**

KOVANDOVÁ, Lucie. *Nabídková cena stavebního díla*. Brno, 2015. 65 s., 42 s. příl. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Gabriela Kocourková.

## **Čestné prohlášení:**

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracoval(a) samostatně a že jsem uvedl(a) všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 20.5.2015

.....  
podpis autora  
Lucie Kovandová

## **Poděkování**

Ráda bych poděkovala vedoucí své bakalářské práce paní Ing. Gabriele Kocourkové za její čas, ochotu, a za všechny rady a připomínky pro zpracování mé práce.

Dále bych ráda poděkovala firmě Geosan Group a.s. za poskytnutí podkladů pro vypracování praktické části a v neposlední řadě rodině za její podporu a rady některých členů z jejich mnohaleté praxe.

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1 ÚVOD</b> .....                                  | <b>11</b> |
| <b>2 STAVEBNÍ PROJEKT</b> .....                      | <b>12</b> |
| 2.1 Charakteristika stavebního projektu .....        | 12        |
| 2.2 Účastníci stavebního projektu .....              | 12        |
| 2.3 Legislativní prostředí.....                      | 13        |
| <b>3 ŽIVOTNÍ CYKLUS PROJEKTU STAVBY</b> .....        | <b>14</b> |
| 3.1 Fáze předinvestiční.....                         | 14        |
| 3.1.1 Iniciace .....                                 | 15        |
| 3.1.2 Situace .....                                  | 15        |
| 3.1.3 Koncepce .....                                 | 15        |
| 3.2 Fáze investiční.....                             | 15        |
| 3.2.1 Dispozice .....                                | 15        |
| 3.2.2 Realizace .....                                | 16        |
| 3.3 Fáze provozu a vyhodnocení.....                  | 16        |
| 3.4 Fáze likvidační .....                            | 16        |
| <b>4 CENA V INVESTIČNÍ VÝSTAVBĚ</b> .....            | <b>17</b> |
| 4.1 Cíl úspěšného podnikání ve stavebnictví .....    | 17        |
| 4.2 Ceny z pohledu účastníků stavebního trhu.....    | 18        |
| 4.2.1 Poptávková cena stavebního díla.....           | 18        |
| 4.2.2 Nabídková cena stavebního díla .....           | 18        |
| 4.2.3 Smluvní cena .....                             | 19        |
| 4.2.4 Realizační cena.....                           | 19        |
| 4.2.5 Výsledná cena.....                             | 19        |
| 4.3 Ceny ve stavebnictví rozdělené podle obsahu..... | 20        |
| <b>5 ROZPOČET STAVEBNÍHO DÍLA</b> .....              | <b>21</b> |
| 5.1 Položkový rozpočet .....                         | 23        |
| 5.1.1 Základní rozpočtové náklady.....               | 25        |
| 5.1.2 Vedlejší rozpočtové náklady.....               | 27        |
| 5.1.3 Listy v rozpočtu stavebního objektu.....       | 28        |
| 5.2 Rozpočet individuálně kalkulovaný .....          | 28        |
| 5.2.1 Kalkulace jednotkové ceny.....                 | 29        |



|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| 5.3      | Souhrnný rozpočet.....  | 30        |
| <b>6</b> | <b>STAVEBNÍ ZAKÁZKA.....</b>  | <b>33</b> |
| 6.1      | Zakázky veřejné .....   | 33        |
| 6.1.1    | Zadavatelem veřejné zakázky může být.....                                   | 33        |
| 6.1.2    | Zadávací řízení .....   | 34        |
| 6.1.3    | Financování veřejné stavební zakázky .....                                  | 36        |
| 6.2      | Soukromé zakázky .....  | 36        |
| 6.2.1    | Financování soukromé stavební zakázky .....                                 | 37        |
| <b>7</b> | <b>STAVEBNÍ ZAKÁZKA „DOMOV PRO SENIORY JASENKA, VSETÍN“ .....</b>           | <b>38</b> |
| 7.1      | Základní informace o zakázce .....  | 38        |
| 7.2      | Veřejná soutěž .....  | 39        |
| 7.3      | Zadávací dokumentace .....  | 39        |
| 7.4      | Požadavky zadavatele na kvalifikaci dodavatele .....                        | 40        |
| 7.5      | Podmínky a požadavky na zpracování žádosti o účast v zadávacím řízení ..... | 41        |
| 7.6      | Podmínky a požadavky na zpracování nabídky dodavatele .....                 | 41        |
| 7.7      | Obchodní podmínky .....   | 43        |
| 7.8      | Technické podmínky .....  | 43        |
| 7.9      | Ostatní podmínky zadávacího řízení .....                                    | 44        |
| 7.10     | Hodnotící kritéria nabídky.....   | 44        |
| 7.11     | Průběh zadávacího řízení.....   | 44        |
| 7.12     | Stav zakázky a doplňující informace o průběhu veřejné soutěže.....          | 48        |
| <b>8</b> | <b>ANALÝZA CENY DOMOVA PRO SENIORY JASENKA .....</b>                        | <b>51</b> |
| 8.1      | Firma Geosan Group a.s. ....  | 51        |
| 8.2      | Analýza ceny stavby a alternativní návrhy.....                              | 52        |
| 8.3      | Porovnání ceny a výběr nejvhodnějšího dodavatele .....                      | 52        |
| 8.3.1    | Oddíl 64 – Osazování výplní otvorů.....                                     | 53        |
| 8.3.2    | Oddíl 709 – Konstrukce plastové .....                                       | 55        |
| 8.3.3    | Oddíl 766 – Konstrukce truhlářské.....                                      | 57        |
| 8.3.4    | Oddíl 771 – podlahy z dlaždic .....   | 57        |
| 8.4      | Příčiny „vyšší ceny“ a vyhodnocení.....                                     | 59        |
| <b>8</b> | <b>ZÁVĚR.....</b>   | <b>60</b> |
| <b>9</b> | <b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....</b>                                       | <b>61</b> |

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| <b>10 SEZNAM OBRÁZKŮ</b> ..... | <b>63</b> |
| <b>11 SEZNAM TABULEK</b> ..... | <b>64</b> |
| <b>13 SEZNAM PŘÍLOH</b> .....  | <b>65</b> |

# 1 ÚVOD

V současné době je situace na stavebním trhu velmi napjatá a stavebnictví se stále nachází v krizi, která započala již v roce 2008. Kvůli ostrému konkurenčnímu boji musí některé firmy své zakázky dotovat a jejich marže je tak mnohdy záporná. Stává se tak, že pro získání zakázky musí firma nabídnout takovou cenu, která je nižší, než náklady potřebné k realizaci zakázky. Rozdíl pak firma doplatí a může ho financovat v lepším případě z jiných, ziskovějších zakázek, ušetřeným ziskem z let minulých, či v horším případě bankovním úvěrem.

Hlavním cílem mé bakalářské práce je analýza ceny veřejné zakázky ve Zlínském kraji, konkrétně výstavba domova pro seniory Jasenka ve Vsetíně. Zadavatelem této zakázky je Zlínský kraj. Výkonem zadavatelských činností byla pověřena společnost RTS, a.s. se sídlem v Brně. Projekt je spolufinancován z Regionálního operačního programu (ROP) regionu soudržnosti Střední Morava. Zadávací dokumentace i výběrové řízení se řídí zákonem č.137/2006 Sb., o veřejných zakázkách.

Bakalářská práce je rozdělena do dvou základních částí. Úvodní teoretická část se zabývá účastníky stavebního projektu, životním cyklem stavby, cenami v investiční výstavbě a rozpočtem stavebního objektu. Jsou zde uvedeny náležitosti, podklady a stanovení položkového rozpočtu, druhy stavebních zakázek, typy výběrových řízení a možnosti financování těchto zakázek.

Praktická část seznamuje s touto veřejnou zakázkou, je zde popsáno její zadání, průběh zadávacího řízení. Věnuje se také kvalifikaci, dodržení podmínek a požadavků pro účast ve výběrovém řízení a dodržení podmínek a požadavků na zpracování nabídek. Dále je v této části popsáno vyhodnocení a důvody vyloučení některých nabídek až po nalezení nejvhodnější nabídky podle stanoveného kritéria. V další fázi se zabývá konkrétním rozpočtem jedné ze zúčastněných firem. Je analyzována nabídková cena této firmy. Tato cena se porovná s nabídkovou cenou vítězné firmy a zjistí se příčiny, proč tato cenová nabídka nevyhrála. Po vyhodnocení možných příčin jsou zde uvedeny případné alternativy řešení. Výsledkem této části je rozbor ceny položek konkrétní firmy.

## 2 STAVEBNÍ PROJEKT

### 2.1 Charakteristika stavebního projektu

Projekt byl dříve chápán jako komplexní dokumentace. Podle této dokumentace se posuzovala technická a ekonomická úroveň objektu, zhotovoval se plán jeho realizace a prováděla se vlastní realizace.

Nyní se vedle dokumentace jedná také o tvůrčí proces plánování a řízení rozsáhlých operací.

Pojem projekt lze definovat jako realizaci změn s předem stanoveným cílem, podle předem daných nákladů a v předem určeném čase. Příprava a realizace projektu je děj s neopakovatelným průběhem.

Stavba je prostředkem k dosažení cíle projektu a je výsledkem procesu výstavby. Projekt spojený s výstavbou se nazývá výstavbový neboli stavební projekt. [1]

### 2.2 Účastníci stavebního projektu

Účastníky výstavby mohou být fyzické nebo právnické osoby, kterých se realizace projektu dotýká.

*Investor* (stavebník) je osoba, v jejíž prospěch je stavba realizována. Tato osoba poskytuje finanční prostředky pro realizaci projektu za účelem zisku nebo jiného prospěchu (např. veřejného).

*Vlastník* je osoba, která má vlastnická práva k pozemkům nebo ke stavbám. Je zapsán v katastru nemovitostí.

*Uživatel* stavby je osoba, která bude výsledek projektu, tzn. stavbu využívat za účelem splnění cíle projektu.

V mnoha případech je investor, vlastník a uživatel jedna a tatáž osoba. Toto dělení se pak neuvažuje a osoba je označována pouze pojmem „investor“. V tomto případě je investor konečným spotřebitelem.

*Projektant* je osoba, která dodává investorovi potřebnou projektovou dokumentaci v požadovaném rozsahu. Projektant zná potřebné postupy pro přípravu a realizaci projektu.

*Hlavní dodavatel*, někdy označovaný také jako zhotovitel (pokud je přímým dodavatelem stavebníka) nebo vyšší dodavatel. Je to osoba, která se smluvně zaváže k nějakému plnění v souladu s projektovou dokumentací. Při dodávce musí dodržet kvalitativní a dodací podmínky definované ve smlouvě o dílo. Hlavní dodavatel do své

dodávky zahrnuje také kompletaci výrobků, prací nebo služeb poskytnutých od specializovaných dodavatelů tzv. subdodavatelů.

*Subdodavatel* je osoba, která pomáhá jinému dodavateli splnit veřejnou zakázku.

Investor a účastníci výstavby, kteří s ním jsou v přímém kontaktu, jsou nazýváni jako hlavní účastníci výstavby.

Můžeme se setkat i s vedlejšími účastníky výstavby. To jsou všichni účastníci výstavby kromě hlavních účastníků, kteří se nějakým způsobem podílí na výstavbě. Např. vlastníci sousedních nemovitostí, orgány státní správy nebo také výrobci a dodavatelé nižších úrovní. [1]

### **2.3 Legislativní prostředí**

V procesech přípravy, realizace a užívání staveb je zapojena řada účastníků, jejichž vzájemné vztahy, činnosti a výsledky činností musí být regulovány. Regulační prostředky tvoří platná legislativa (zákony, vyhlášky), činnosti orgánů státní správy, doporučené standardy (normy) a dobré mravy.

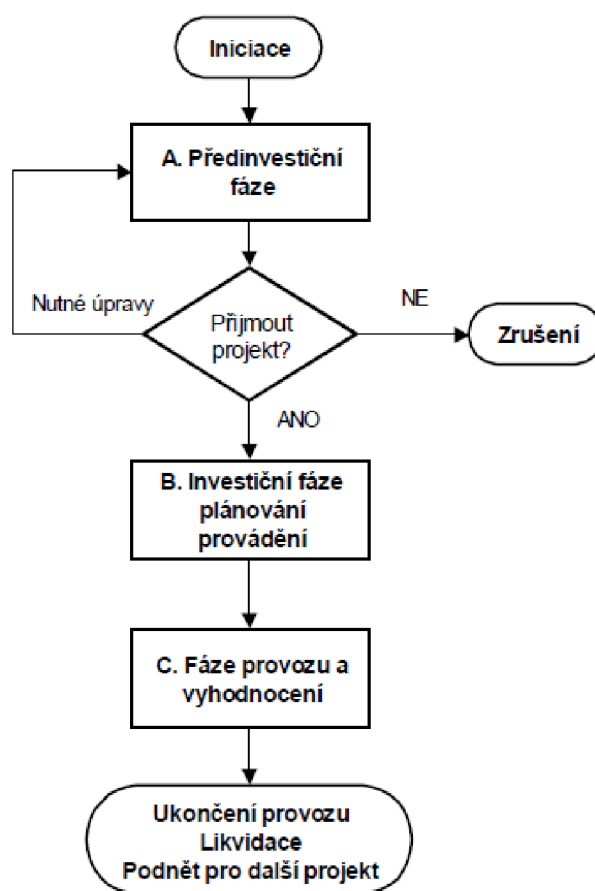
Mezi nejvýznamnější zákony a vyhlášky patří:

- zákon č. 513/1991 Sb. (Obchodní zákoník),
- zákon č. 89/2012 Sb. (Občanský zákoník),
- zákon č. 183/2006 Sb. (Stavební zákon),
- zákon č. 137/2006 Sb. (Zákon o veřejných zakázkách),
- zákon č. 526/1990 Sb. (Zákon o cenách),
- vyhláška č. 526/2006 Sb. (Prováděcí předpis ke stavebnímu zákonu),
- vyhláška č. 499/2006 Sb. (O dokumentaci staveb).

V českém legislativním prostředí se setkáváme s celou řadou dalších zákonů, vyhlášek a nařízení vlády. [1]

### 3 ŽIVOTNÍ CYKLUS PROJEKTU STAVBY

Životní cyklus představuje časové období od vzniku první myšlenky na stavbu a její přeměnu v záměr prostřednictvím projektování a realizace, její užívání a případné změny až do ukončení projektu tzv. likvidace stavby. Je to určitý časový interval v letech. Každá stavba prochází určitými fázemi a jednotlivé fáze sebou nesou potřebnou dokumentaci. Schéma základních fází životního cyklu stavby je znázorněno na Obrázku 1. [1,2]



Obrázek 1 - Základní fáze životního cyklu projektu [1]

#### 3.1 Fáze předinvestiční

Fáze předinvestiční patří mezi nejdůležitější fáze života stavby. Odpovídá za ni investor. Cílem je vypracování podnikatelského záměru do podrobností potřebných k rozhodnutí o jeho uskutečnění. Definují se cíle, rozsah a měřitelná kritéria, která

určují, čeho se má dosáhnout a způsob řešení. V této fázi se vypracovává studie proveditelnosti a výsledkem je investiční rozhodnutí. [1]

Předinvestiční fáze se dále rozděluje na iniciaci, situaci a koncepci.

### **3.1.1 Inicie**

Inicie neboli podnět k zahájení projektu. Tímto podnětem může být:

- vlastní iniciativa tržního subjektu,
- iniciace vlády, státní správy nebo samosprávy,
- nařízení třetí strany - státu nebo obce.

### **3.1.2 Situace**

Na požadavky a specifikace projektu působí řada faktorů. K těmto faktorům patří zákazníci, uživatelé, dodavatelé, technologie, zákony a předpisy a v neposlední řadě firemní normy.

V této fázi projektu se dále vypracovává úvodní studie proveditelnosti (poptávka, kapacita a výkony, vstupy, technické řešení, kapacitní propočty, pracovníci, nákladová střediska, lokalita a pozemek ekonomická analýza) a vybírá se vhodná varianta.

### **3.1.3 Koncepce**

V této fázi se vypracovává studie proveditelnosti a vyhodnocuje se návrh projektu. [1]

## **3.2 Fáze investiční**

Fáze investiční je nejpracnější a nejnákladnější fází. Odpovědnost je přenesena na manažera projektu a dozor projektu. Dokumenty této fáze jsou výsledky průzkumů, dále pak dokumentace pro územní, stavební a kolaudační řízení.

Probíhá projektová a realizační činnost, která obsahuje tyto kroky: [1]

### **3.2.1 Dispozice**

- Jmenování hlavního manažera a personálního týmu,
- určení organizace projektového managementu,
- plánování,
- vypracování detailní projektové dokumentace.

### **3.2.2 Realizace**

- Realizace projektu,
- příprava k provozu,
- zkušební provoz,
- předání k užívání.

### **3.3 Fáze provozu a vyhodnocení**

Tato fáze je zahájena předáním stavby uživateli. Jedná se o nejdelší fázi z životního cyklu stavby. Jsou vyhodnoceny plánované a dosažené výsledky, zejména náklady na výstavbu. V rámci používání stavby probíhá její údržba, opravy, případně modernizace. Vede se provozní dokumentace a jsou sledovány náklady a zisk. Je vypracována závěrečná zpráva projektu. [1]

### **3.4 Fáze likvidační**

Jedná se o ukončení života stavby její demolicí a následnou likvidací. S likvidací jsou spojeny poslední příjmy a výdaje stavebního objektu. Po úplné likvidaci může dojít k nahrazení zlikvidované stavby stavbou novou s jinými účely a novým stavebním a kolaudačním řízením. [1]



## 4 CENA V INVESTIČNÍ VÝSTAVBĚ

Cena je hodnota zboží vyjádřená penězi. Cena může být posuzována z hlediska nakupujícího nebo prodávajícího. Nakupující – investor (odběratel) ji považuje za vyjádření kvality, vlastností a užitků výrobku či služby. Proávající – dodavatel se soustřeďuje na pokrytí nákladů vynaložených na výrobu a distribuci výrobků či služeb.

Cena je ekonomická veličina, která se neustále mění. Proto musí být předmětem nepřetržité pozornosti každého podnikatele. Dobře stanovená cena může tvořit zisk rychleji než jakákoliv jiná strategie podniku. Oproti tomu špatně stanovená cena může podnik přivést do finančních potíží.

Ceny v investiční výstavbě se sjednávají dohodou, tzn. že jsou smluvní. Obvykle jsou orientované nákladově.

Ceny jsou dány zákonem o cenách. [3]

### 4.1 Cíl úspěšného podnikání ve stavebnictví

$$\text{cena} = \text{náklady} + \text{zisk} \quad (1)$$

Cena stavební produkce by měla být stanovena tak, aby pokrývala všechny náklady na realizaci výkonů a přinášela určitý zisk, jak je uvedeno ve vzorci (1). V reálném prostředí se však stává, že stavební firma je nucena pro získání zakázky stanovit cenu na úrovni nákladů, případně ještě nižší, tedy se ztrátou. Jsou ale i situace, kdy může dohodnutá cena naopak nejen pokrývat, ale i převyšovat všechny nutné náklady i přiměřený zisk. Mezi faktory, které ovlivňují výslednou cenu díla, patří např. výsledky marketingového mixu, vyhodnocení postavení firmy na trhu, úroveň nabídky a poptávky po jejich výkonech atd.

Při stanovování ceny je třeba neustále sledovat ceny srovnatelných stavebních zakázek, aktuální stav mezi nabídkou a poptávkou poskytovaných výkonů, legislativu, konkurenci, zavádění nových technologií a materiálů do výroby, druh výkonů, objem produkce a další vlivy (např. ekonomické podmínky daného regionu). [3]

## **4.2 Ceny z pohledu účastníků stavebního trhu**

- Poptávková cena,
- nabídková cena,
- smluvní (dohodnutá) cena,
- realizační cena,
- prodejní cena. [3]

### **4.2.1 Poptávková cena stavebního díla**

Tento druh ceny vychází z předběžného propočtu investora. Jedná se o interní informaci investora. Cena stavby se předběžně stanovuje na základě kalkulace celkových nákladů stavby. Podstatnou část těchto nákladů tvoří náklady na dodávku stavebního díla a náklady na projektovou a inženýrskou činnost.

Poptávková cena je stanovena ve fázi investiční. Na základě stanovení této ceny investor vyhlásí poptávkové řízení, kde osloví případné zhotovitele. U zakázek veřejných se vyhláší výběrové řízení dle zákona o zadávání veřejných zakázek. [4]

### **4.2.2 Nabídková cena stavebního díla**

Cena, kterou si dodavatel stanoví za provedení prací podle podmínek definovaných investorem. Podkladem je kalkulace nákladů na stavební objekty včetně vedlejších nákladů.

Nabídkové ceny jednotlivých dodavatelů se mohou výrazně lišit. Odchyly vyplývají:

- z různých technologie a organizace výstavby,
- z neúmyslných omylů v kalkulaci nabídkové ceny,
- z různých strategie jednání v nabídkovém řízení,
- z odchylek hodnocení situace na trhu a své vnitropodnikové situace,
- z různých možností a schopností dosahovat změny skutečně fakturované oproti původně dohodnuté ceně.

Nabídková cena se stanovuje ve fázi investiční, stejně jako cena poptávková. Firmy účastníci se poptávkového či výběrového řízení zpracují cenovou nabídku, která obsahuje nabídkovou cenu. Stanoví ji podle podkladů poskytnutých investorem.

Investor si po zhodnocení všech nabídek vybere nejvhodnějšího dodavatele a podepíše s ním smlouvu o dílo.

Změna nabídkové ceny je dána podmínkami poptávkového či výběrového řízení. [4]

### 4.2.3 Smluvní cena

Cena dohodnutá mezi investorem a dodavatelem, je uvedena v Dohodě o ceně, která je součástí Smlouvy o dílo. Jedná se o konkrétní částku nebo způsob určení částky.

Změna smluvní ceny je taktéž stanovena v podmínkách poptávkového či výběrového řízení. [3]

Ve stavebnictví má smluvní cena čtyři základní formy:

- *Pevná cena* - neměnná, dopředu dohodnutá cena ve Smlouvě o dílo, sjednaná na celou dodávku. Používá se při oceňování veřejných zakázek, při malých, relativně jednoduchých stavbách, s krátkou dobou výstavby nebo u staveb soukromých investorů, především pokud jde o opakované projekty nebo stavby na klíč.
- *Skladebná cena* - cena sestavená na základě pevných jednotkových cen dohodnutých pro jednotlivé stavební práce. Skladebná cena se používá v případech, kdy je známá podrobná skladba dodávek a prací na zakázce.
- *Pohyblivá cena* - představuje dvousložkovou cenu, která se skládá ze skutečně vzniklých nákladů výstavby a přírážky k těmto nákladům (zpravidla režie a zisk). Tato forma ceny se používá v případě, kdy nejsou před započítáním stavby ještě známy všechny podrobnosti technického řešení, tzn. že z dostupné technické dokumentace nelze přesně stanovit přesnou nabídkovou cenu zakázky.
- *Cílová cena* - sestavuje se obvykle jako pevná cena, při fakturaci se postupuje jako u ceny pohyblivé. Typická je snaha o motivaci dodavatele k úsporám nákladů. Při překročení horního limitu smluvené ceny hradí veškeré nadlimitní náklady dodavatel. [3]

### 4.2.4 Realizační cena

Cena realizovaná na trhu. Jde o upřesnění podkladů sjednané ceny podle výrobních podmínek. Podkladem pro stanovení realizační ceny je rozpočet s kalkulovanými položkami, který slouží k řízení nákladů zakázky. Tato cena se sestavuje v průběhu výstavby. [3]

### 4.2.5 Výsledná cena

Cena, za kterou prodávající (dodavatel) prodává zboží kupujícímu (investorovi). [3]

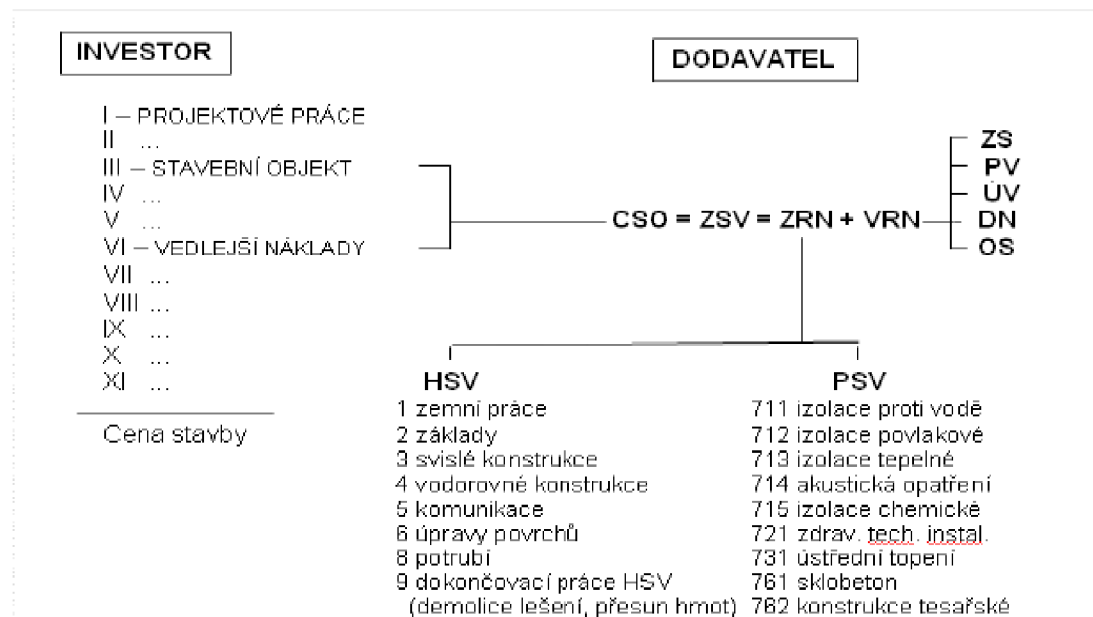
### 4.3 Ceny ve stavebnictví rozdělené podle obsahu

- *Cena pořízení* - cena, za kterou bylo zboží v místě prodeje získáno. Zpravidla nabídková cena výrobce nebo prodejce.
- *Pořizovací cena* - je cena pořízení + pořizovací náklady (dopravné, nevratné obaly, zásobovací režie).
- *Vstupní cena (ceny vstupů / zdrojů)* - ceny potřeb (materiál, mzdy, stroje) vstupujících do kalkulace nákladů.
- *Reprodukční (zůstatková) cena* - cena dlouhodobého majetku (budovy, stroje), který je již odepisován.
- *Cena majetku* - je stanovena pro určitý majetek k jistému datu, za splnění určitých okolností a podmínek.
- *Nákladová cena* - je cena vytvořená součtem plánovaných nákladů a plánovaného zisku.
- *Celková (globální) cena* - je cena, která vyjadřuje maximální finanční limit za stavbu s ohledem na předem stanovené parametry. [3]

## 5 ROZPOČET STAVEBNÍHO DÍLA

V oblasti oceňování stavebních prací je rozpočet nejrozšířenějším způsobem ocenění stavebních prací. Má skladebnou strukturu. V rozpočtu se oceňují jednotlivé konstrukční prvky a jsou započteny i přírážky (režie, zisk apod.), které jsou neoddělitelnou součástí ceny stavební produkce. [3]

Struktura rozpočtu stavebního díla je uvedena na Obrázku 2.



Obrázek 2 - Struktura rozpočtu [4]

Rozpočet je výkaz výměr sestavený podle technické nebo konstrukční dokumentace, oceněný příslušnými jednotkovými cenami konstrukčních prvků (podrobný položkový rozpočet), agregovanými cenami prvků (rozpočet v agregovaných položkách) nebo cenami skupinových prvků či ukazateli na objektu (propočet). [3]

### Struktura rozpočtu závisí:

- na účelu, pro který je rozpočet zpracován,
- na podrobnosti dokumentace stavby,
- na použitých oceňovacích podkladech.

### **Z hlediska účelu je rozpočet zpracován zpravidla:**

- pro dodavatele jako nabídková cena stavebního objektu včetně vedlejších nákladů,
- pro investora jako orientační předběžná cena (poptávková) stavebního objektu včetně vedlejších nákladů,
- pro smluvní sjednání. [3]

### **Podklady pro sestavení rozpočtu:**

- *projektová dokumentace*
  - slouží jako podklad pro sestavení a výpočet výměr prací, konstrukcí a materiálů obsažených ve stavebním díle,
  - její náležitosti upravuje prováděcí vyhláška č. 499/2006 Sb. stavebního zákona,
  - obsahuje průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, situaci stavby, dokladovou část, zásady organizace výstavby a dokumentaci stavby (objektů) v členění,
  - pro rozpočtáře jsou důležité technická zpráva, výkresová dokumentace, výpisy tesařských, truhlářských a zámečnických výrobků a výkaz výměr,
- *katalogy s cenami stavebních objektů, prací a materiálů,*
- *technické normy,*
- *zákony o cenách, dani z příjmu, veřejných soutěžích, obchodní a občanský zákoník apod. [3]*

### **Oceňovací podklady využívané investorem:**

- vlastní cenové podklady,
- převzaté cenové podklady a pomůcky.

K sestavení rozpočtu stavebního objektu mají rozpočtáři a kalkulanti k dispozici podklady zpracované specializovanými firmami. V České republice se nejčastěji využívají oceňovací podklady obsažené v cenových soustavách zpracovaných:

- ÚRS Praha, a.s.,
- RTS, a.s.,
- Callida, s.r.o.,
- Porings, s.r.o.,
- UNIKA. [3]

### **Rozpočet obvykle zahrnuje:**

- základní rozpočtové náklady (ZRN),
- vedlejší rozpočtové náklady (VRN),
- další náklady vznikající při realizaci stavebního díla.

### **K sestavení rozpočtu stavebního objektu se využívají podklady a pomůcky zpracované odbornými organizacemi:**

- rozpočtové ukazatele (RU) – slouží ke zjednodušení rozpočtování, ke zjednodušení přípravy staveb a k ohodnocení činností při zpracování časového plánu stavby, pro jednoduché a rychlé stanovení orientační ceny objektu, pro orientační propočet nákladů na projektové práce,
- katalogy popisů a směrných cen stavebních prací,
- sazebník orientačních sazeb přímých nákladů,
- sborníky plánovaných cen materiálů,
- agregované položky pro novostavby i pro rekonstrukce,
- nejpoužívanější položky stavebních prací HSV i PSV,
- software pro sestavení rozpočtu. [5]

Pokud ceníky nebo sazebníky neodpovídají potřebám a podmínkám, které vyhovují zhotoviteli, je třeba vypracovat vlastní ceny. Pro jejich zpracování lze také využívat kalkulačních podkladů nabízených odbornými organizacemi:

- *Normativní podklady:* normy spotřeby materiálu, normy spotřeby času práce, sborník potřeb a nákladů.
- *Oceňovací podklady:* plánované pořizovací ceny materiálů, mzdové tarify a tarifní kvalifikační katalogy, sazebník strojohodin. [5]

## **5.1 Položkový rozpočet**

Rozpočet, který je sestaven na základě jednotkových cen jednotlivých položek se nazývá položkový. Položkový rozpočet je základem pro stanovení nabídkové ceny stavebního díla. V ČR se sestavuje ve struktuře TSKP. [5]

Položkový rozpočet nám poskytuje přehled o tom, co je na stavbě třeba provést, v jakém množství a za jakou cenu. Dokument slouží ke kontrole spotřebovaného materiálu i stavebních prací. Dále se využívá jako podklad k žádosti o stavební povolení nebo stavební úvěr.

Jde o sestavu vytvořenou podle projektové dokumentace, která obsahuje číselné kódy položek a výpočet kubatury. Tuto sestavu je možné dodat bez cen (tzv. slepý rozpočet) nebo oceněnou pomocí konkrétního rozpočtovacího systému (např. ÚRS, RTS, Callida...), případně individuální kalkulací. [3]

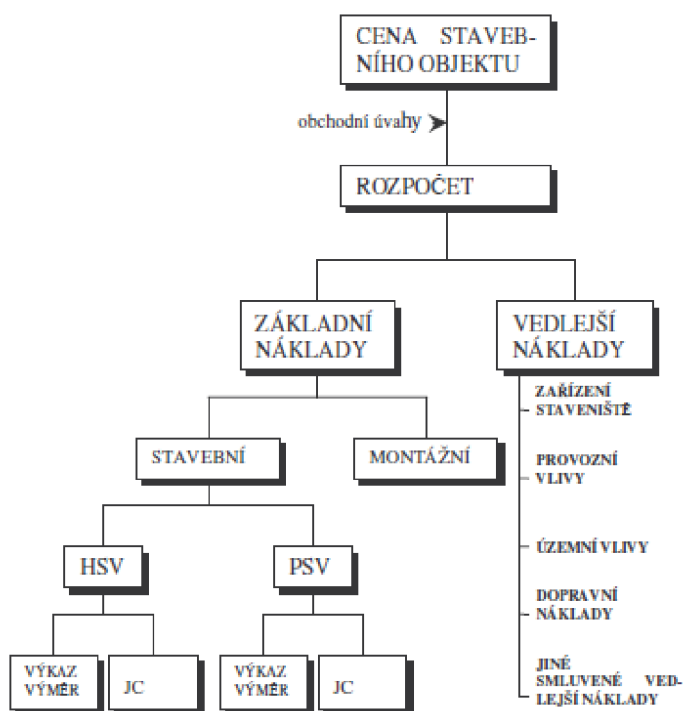
## Podklady pro vypracování položkového rozpočtu

### Technické

- výkresy, technická zpráva, výkaz výměr, výpisy výrobky.

### Oceňovací

- katalogy popisů a směrných (vlastních) cen stavebních prací (ÚRS, RTS, Callida,...),
- Sborník vybraných (vlastních) cen materiálů. [5]



Obrázek 3 - Struktura rozpočtu stavebního objektu [5]

Sestavení položkového rozpočtu nejčastěji vychází z výkazu výměr. Zpracování podrobného výkazu výměr je velmi pracné a časově náročné a pro jeho vytvoření je potřeba dostatečně podrobná projektová dokumentace. Výkaz výměr musí být sestaven přehledně. V případě, že jde o komplikovanější výpočet, se doporučuje uvést slovní doprovod. Důležitou zásadou je rozpis jednotlivých výpočtů. Ctí se pravidlo zápisu výměry konstrukčního prvku ve tvaru uvedeném v následujícím vzorci (2):

$$\text{výměra} = \text{délka} \times \text{šířka} \times \text{výška} \quad (2)$$

Toto pořadí není závazné, ale je vhodné, aby byl zápis přehledný a kontrolovatelný. Výkaz výměr obsahuje popis položky, číselný kód - používaný v souborech cen



stavebních prací, dílčí naměřené množství - uvedené vždy ke každé položce, množství celkem a měrnou jednotku.

Sestavení rozpočtu navazuje na řazení položek ve výkazu výměr. Rozpočet v jednotlivých řádcích obsahuje popis a kód položky, množství položky a měrnou jednotku - tyto položky jsou převzaté z výkazu výměr. Dále obsahuje jednotkovou cenu, cenu celkem, vypočtenou podle vzorce (3) a hmotnost celkem, vypočtenou dle vzorce (4). [3]

$$\text{cena celkem (Kč)} = \text{množství (m. j.)} \times \text{jednotková cena (Kč/m. j.)} \quad (3)$$

$$\text{hmotnost celkem (t)} = \text{množství (m. j.)} \times \text{jednotková hmotnost (t /m. j.)} \quad (4)$$

#### **Položkové rozpočty sestavujeme pro:**

- stavební objekty,
- provozní soubory,
- objekty zařízení staveniště. [5]

#### **Obsah položkového rozpočtu:**

- základní náklady (ZRN),
- vedlejší náklady (VRN),
- kompletační činnost. [5]

#### **5.1.1 Základní rozpočtové náklady**

ZRN jsou tvořeny:

- základními náklady prací HSV,
- základními náklady prací PSV,
- základními náklady dodávek a montáží,
- subdodávkami.

Základní náklady prací HSV (hlavní stavební výroba) a PSV (vedlejší stavební výroba) jsou stanovovány na základě výkazu výměr těchto prací a ocenění jednotkovými cenami stavebních prací (S), cenami specifikací (materiálů nezapočtených v cenách stavebních prací), hodinovými zúčtovacími sazbami. Základní náklady dodávek a montáží jsou oceňovány cenami montážních prací. [5]

Ceny stavebních konstrukcí a prací jsou vztaženy na základní kalkulační jednici, kterou je konstrukční prvek. Ceny jsou pak jednotkové, skupinové nebo souhrnné. Jednotkové ceny jsou sestavovány do ceníků. Ceníky slouží k rychlejšímu sestavování nabídkové ceny. [5]

## Dopravní náklady [5]:

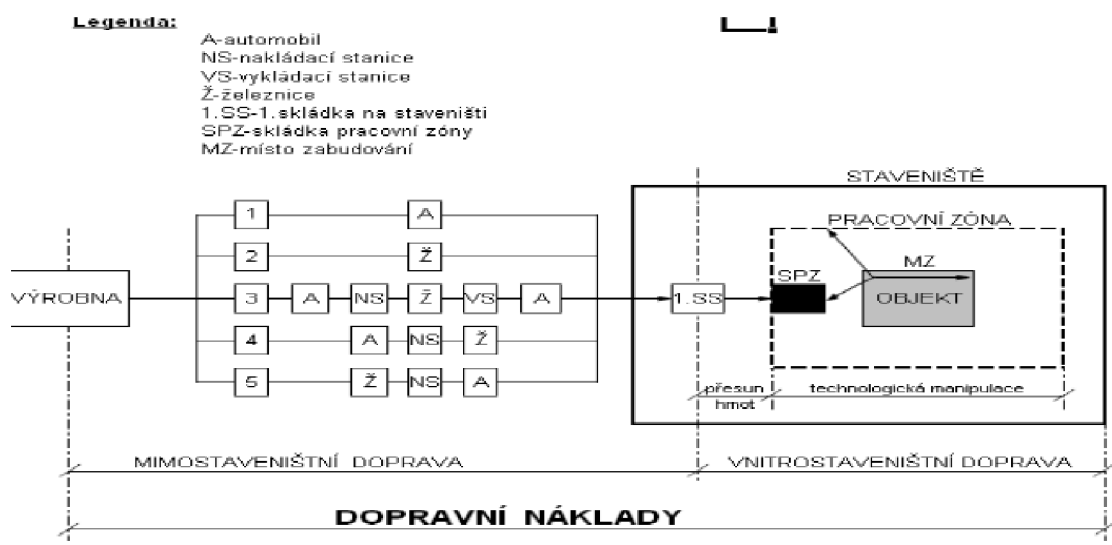
### Vnitrostaveništní doprava

- Doprava z první skládky na staveništi až do místa zabudování,
- dále se člení na dopravu v místě zabudování (technologická manipulace) a doprava ze skládky do prostoru zabudování (přesun hmot),
- náklady na technologickou manipulaci jsou v ceně započteny (nemá v rozpočtu samostatnou položku), přesun hmot není započten,
- náklady na přesun hmot jsou stanoveny jednou položkou pro celý objekt u prací HSV, ceny přesunu hmot u PSV jsou stanoveny pro jednotlivé řemeslné obory, měrnou jednotkou je tuna (u PSV lze použít i procentní sazby).

### Mimostaveništní doprava

- Doprava od výrobce až na první skládku na staveništi,
- zpravidla jsou zahrnovány v pořizovací ceně materiálu.

Struktura dopravních nákladů je znázorněna na následujícím Obrázku 4.



Obrázek 4 - Dopravní náklady [5]

**Montážní položka:**

- položka, která neobsahuje hlavní materiál,
- hlavní materiál se ocení samostatnou položkou ve specifikaci. [5]

**Specifikace:**

- samostatná položka v rozpočtu, která obsahuje materiál, jehož dodávka není obsažena v ceně stavební práce,
- množství materiálu ve specifikaci se stanoví podle projektu a může se zvýšit o ztratné,
- oceňuje se pořizovací cenou (PC), jejíž výpočet je uveden ve vzorci (5) – jedná se o cenu pořízení (CP) doplněnou o náklady na pořízení (pořizovací náklady, PN). [5]

$$PC = CP + PN \quad (5)$$

**Ztratné:**

- množství materiálu nutné na prostřih, přesah, prořez apod.,
- jeho směrná výše je zpravidla uvedena ve všeobecných podmínkách příslušného katalogu,
- většinou se udává v procentech. [5]

**Lešení:**

- ve směrných cenách stavebních prací je zahrnuto postavení, použití, udržování a odstranění pomocného lešení. [5]

**R-položka:**

- položka, která není obsažena v databázích cen stavebních prací,
  - rozpočtář cenu vykalkuluje z vlastních podkladů podle individuálních podmínek.
- = rozborová položka. [5]

**5.1.2 Vedlejší rozpočtové náklady**

VRN zohledňují konkrétní podmínky výstavby, někdy se označují jako náklady spojené s umístěním stavby. Jsou vyjádřeny procentní sazbou ze základních rozpočtových nákladů (ZRN). Je třeba je stanovovat individuálně podle konkrétních podmínek. [2]

Druhy vedlejších nákladů: [5]

- Zařízení staveniště,
- provozní vlivy,
- území se ztíženými výrobními podmínkami,
- extrémní klimatické podmínky,
- mimořádně ztížené dopravní podmínky,
- doprava zaměstnanců dodavatele na pracoviště a zpět,
- individualizace nákladů mimostaveništní dopravy,
- náklady vznikající z titulu prací na chráněných památkových objektech.

### 5.1.3 Listy v rozpočtu stavebního objektu

- Krycí list rozpočtu,
- rekapitulace nákladů HSV,
- rekapitulace nákladů PSV,
- rozpočtové listy HSV,
- rozpočtové listy PSV,
- výkaz výměr HSV,
- výkaz výměr PSV. [5]

## 5.2 Rozpočet individuálně kalkulovaný

Je podkladem pro řízení stavební zakázky. Individuálně kalkulovaný rozpočet se používá pro interní potřeby firmy.

Struktura rozpočtu je sestavena s ohledem na druhy nákladů a předpokládaný objem zisku. V průběhu řízení zakázky se sledují celkové objemy jednotlivých kalkulovaných nákladů a kalkulovaného objemu zisku. Cena sestavena tímto postupem musí být stejná jako cena sjednaná, která je obvykle sestavena položkovým rozpočtem. Tento rozpočet je především rozpočtem dodavatele stavebních prací.

Struktura rozpočtu je většinou v jednotkových cenách. Jednotkové ceny se pak kalkulují individuálně. Normativní i oceňovací podklady vycházejí z údajů stavební firmy.

Sestavení tohoto typu rozpočtu vyžaduje dobrou znalost problematiky kalkulací nákladů. Kalkulování cen a sestavování individuálního rozpočtu je velmi pracné. Pracnost je ale vyvážena vysokou přesností dosažené ceny.

Z časového hlediska se sestavuje rozpočet předběžnou individuální kalkulací (sestavena před zahájením realizace stavby) a výslednou individuální kalkulací (slouží pro kontrolu podle skutečných údajů o realizovaných výkonech a spotřebě).

Rozpočet můžeme rozdělit na práce HSV a PSV. Rozpočet může být stanoven jako položkový. Jednotlivé položky rozpočtu se zpracují jako náklad celkem, což se stanoví jako součin množství položky a jednotkové ceny. Celkové náklady celého rozpočtu se stanoví jako součet nákladů jednotlivých položek. [5]

### 5.2.1 Kalkulace jednotkové ceny

Kalkulaci jednotkových cen provádí převážně zhotovitel. Vychází z vlastních údajů, nebo průměrných hodnot.

Jednotková cena je stanovena na měrnou jednotku položky. Pro kalkulaci se stanoví kalkulační vzorec. K ceně se definují dodací a kvalitativní podmínky, pro které bude platit.

Obvyklá struktura jednotkové ceny je vyobrazena na Obrázku 5:

| JEDNOTKOVÁ CENA<br>(JC)         |                       |  |                       |                         |   |   |             |
|---------------------------------|-----------------------|--|-----------------------|-------------------------|---|---|-------------|
| PŘÍMÉ NAKLADY<br>(PN)           |                       |  |                       | NEPŘÍMÉ NAKLADY<br>(NN) |   |   |             |
| HMOTY<br>(H)                    | MZDY<br>(M)           | STROJE<br>(S)                                  | OSTATNÍ<br>(O)        |                         | REŽIE<br>VÝROBNÍ<br>(RV)  | REŽIE<br>SPRÁVNÍ<br>(RS)  | ZISK<br>(Z) |
| náklady na přímý materiál       | náklady na přímé mzdy | náklady na provoz stavebních strojů a zařízení | ostatní přímé náklady |                         | náklady spojené s výrobou rozpočítané procentní sazbou do každé položky | náklady režijní spojené se správou firmy rozpočítané procentní přírůžkou do každé položky | zisk        |
|                                 |                       |  | 1                     | 2                       |   |   |             |
| <b>ZPRACOVACÍ NAKLADY</b>       |                       |  |                       |                         |   |   |             |
| <b>PŘÍMÉ ZPRACOVACÍ NAKLADY</b> |                       |  |                       |                         | <b>HRUBÉ ROZPĚTÍ</b>  |   |             |

Obrázek 5 - Struktura jednotkové ceny [5]

Poznámka:

- 1) Sociální a zdravotní pojištění
- 2) Ostatní přímé náklady neuvedené v předcházejících položkách

Postup kalkulace nákladů na jednotlivé položky stavební produkce je prováděn pomocí kalkulačního vzorce. Ten se sestavuje podle specifických potřeb dané situace.

V současné době se ve stavebnictví používá převážně **kalkulační vzorec** následující struktury:

|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| <b>Přímé náklady:</b>   | <b>(PN)</b> |
| přímý materiál          | (H)         |
| přímé mzdy              | (M)         |
| přímé náklady na stroje | (S)         |
| ostatní přímé náklady   | (OPN)       |
| <b>Nepřímé náklady:</b> | <b>(NN)</b> |
| výrobní režie           | (RV)        |
| <u>správní režie</u>    | <u>(RS)</u> |
| <b>Náklady celkem</b>   |             |
| <u>Zisk</u>             | <u>(Z)</u>  |
| <b>Cena vypočtená</b>   | <b>(C)</b>  |

Vypočtená cena je nákladová cena. [5]

### 5.3 Souhrnný rozpočet

Je sestaven investorem pro výpočet celkové ceny stavebního díla. Tato cena je základní informací pro stanovení efektivnosti plánované investice. Z hlediska hlavního dodavatele stavby není souhrnný rozpočet příliš podstatný.

Procesy jsou rozděleny do jednotlivých kapitol – hlav: [5]

#### *Hlava I – Projektové a průzkumné práce*

- Mezi projektové práce patří např. činnost projektanta stavby, autorský dozor, projekty demolic a další smluvené práce v rámci projektové dokumentace.
- Z průzkumných prací to je geologický průzkum a dokumentace a geodetické a kartografické práce.

#### *Hlava II – Provozní soubory*

- Jedná se o dodávku a montáž strojů, zařízení, náradí a inventáře povětšinou funkčně spojeného se stavebním objektem.

### *Hlava III – Stavební objekty – ZRN*

- Pořízení a dodávka stavebních objektů včetně dodávky materiálů a prací.

### *Hlava IV – Stroje a zařízení nevyžadující montáž na stavbě*

- Jde o stroje a zařízení, které nejsou součástí provozních souborů ani stavebních objektů a nevyžadují montáž (např. vysokozdvizné vozíky, měřicí přístroje atd.).

### *Hlava V – Umělecká díla*

- Pouze nepřenositelná umělecká díla, která se tak stávají neoddelitelnou součástí staveb.

### *Hlava VI – Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby – VRN (vedlejší rozpočtové náklady)*

- Mezi VRN patří náklady na zařízení staveniště, provozní vlivy (např. silniční, železniční či městský kolejový provoz, zdraví škodlivé prostředí), území se ztíženými výrobními podmínkami, náklady spojené s vlivem extrémních klimatických podmínek, náklady vznikající z prací na chráněných památkových objektech.

### *Hlava VII – Práce nestavebních organizací*

- Patenty a licence pro výstavby, vybudování vytyčovací geodetické sítě, vysazování trvalých porostů, sadů atd.

### *Hlava VIII – Rezerva*

- Umožňuje navýšení ceny při rekonstrukci, změny cen vstupních materiálů, mezd apod.

### *Hlava IX – Ostatní náklady*

- Nájemné za pozemek, kde se nachází zařízení staveniště, nákup pozemků pro vlastní výstavbu stavebních objektů, platby za odnětí půdy zemědělské výrobě.

### *Hlava X – Vyvolané investice*

- Příspěvky jiným investorům, náklady na výkup hmotného investičního majetku určeného k likvidaci, náklady na nevyužité alternativy projektů, konzervační, udržovací a nekonzervační práce při zastavení stavby.

### *Hlava XI – Provozní náklady na přípravu a realizaci stavby*

- Organizační a přípravná činnost investora: příprava staveniště, stavební dozor, převzetí stavby, příprava pro zahájení provozu.
- Kompletační činnost dodavatele: konzultace během zpracovávání projektu, vybudování zařízení staveniště, zajištění provozu a údržby zařízení staveniště, převzetí zařízení staveniště, koordinace prací subdodavatelů, poskytování výpomoci, zpracování dokumentace skutečného provedení stavby, účast na kolaudaci a předání stavby do užívání.



## 6 STAVEBNÍ ZAKÁZKA

**Stavební zakázka** je dodávka výkonů, prací a služeb za účelem vytvoření nového stavebního díla nebo upravení stávajícího díla. [7]

Z hlediska investora můžeme zakázky rozdělit na 2 druhy:

- zakázky veřejné,
- zakázky soukromé.

### 6.1 Zakázky veřejné

Veřejná zakázka je realizovaná na základě smlouvy mezi zadavatelem a dodavatelem, jejímž předmětem je úplatné poskytnutí dodávek, služeb nebo stavebních prací. Zakázky veřejné jsou popsány v zákoně č.137/2006 Sb., o veřejných zakázkách.

#### 6.1.1 Zadavatelé veřejné zakázky

**Veřejný zadavatel** - stát, státní příspěvková organizace, územní samosprávný celek, právnická osoba financovaná převážně státem.

**Dotovaný zadavatel** - právnická nebo fyzická osoba, zadává-li veřejnou zakázku hrazenou z více než 50% z veřejných zdrojů.

**Sektorový zadavatel** - osoba, která vykonává činnost v oblasti vodárenství, teplárenství, plynárenství, elektroenergetiky atd.

**Centrální zadavatel** - veřejný zadavatel, který provádí centralizované zadávání pro jiné zadavatele dodávky a služby související s veřejným zadáváním nebo provádí zadávací řízení a zadává veřejnou zakázku na dodávky, služby či stavební práce na účet jiných zadavatelů. [7]

### **6.1.2 Zadávací řízení**

Hlava I - Druhy a podmínky zadávacích řízení

Hlava II - Zahájení a průběh zadávacího řízení

Hlava III - Lhůty

Hlava IV - Zadávací dokumenty a technické podmínky

Hlava V - Kvalifikace

Hlava VI - Nabídka

Hlava VII

- Díl 1 - Otevírání obálek s nabídkami
- Díl 2 - Hodnotící komise
- Díl 3 - Posouzení a hodnocení nabídek

Hlava VIII - Ukončení zadávacího řízení [7]

#### **Druhy zadávacích řízení:**

##### ***otevřené řízení***

- Zadavatel uveřejní oznámení o úmyslu zadat veřejnou zakázku neomezenému počtu dodavatelů.

##### ***užší řízení***

- Zadavatel uveřejní oznámení o úmyslu zadat veřejnou zakázku neomezenému počtu dodavatelů a vyzývá je tak k podání nabídky a prokázání kvalifikace (1. kolo).
- Vlastního nabídkového řízení (2. kolo) se mohou zúčastnit pouze osoby vyzvané zadavatelem (min. 5 uchazečů).

##### ***jednací řízení s uveřejněním***

- Oznámení užšího řízení je výzvou k podání žádostí o účast v jednacím řízení s uveřejněním a k prokázání splnění kvalifikace.
- Zadavatel poté vyzve k podání nabídky nejméně 3 zájemce pro účast v jednacím řízení s uveřejněním.
- Zadavatel po vyhodnocení nabídek zašle všem nevyloučeným dodavatelům předběžný výsledek hodnocení nabídek.
- Zadavatel nesmí sdělovat v průběhu jednání uchazečům údaje týkající se nabídek ostatních, vyjma aktuální výše nabídkové ceny.

### ***jednací řízení bez uveřejnění***

- Zadavatel v písemné výzvě oznamuje úmysl o zadání veřejné zakázky zájemci nebo omezenému počtu zájemců.
- Zadavatel nesmí sdělovat zájemci údaje týkající se podmínek a návrhů uvedených jiným zájemcem bez jeho předchozího souhlasu.

### ***soutěžní dialog***

- Zadávání složitých zakázek, u nichž zadavatel není schopen vymezit technické podmínky či právní a finanční požadavky.

### ***zjednodušené podlimitní řízení***

- Zadávání podlimitních zakázek,
- oslovuje se minimálně 5 uchazečů. [7]

### **Otvírání obálek:**

- 3členná komise,
- dodržení lhůt,
- obálky se otvírají postupně, podle pořadových čísel nabídky,
- kontroluje se úplnost nabídky,
- vystavení protokolu o otevírání nabídek,
- uchazeči mají právo se účastnit. [7]

### **Hodnotící komise:**

- alespoň 5 členů, pro zakázky nad 200 mil. Kč 7 členů a pro zakázky nad 500 mil. Kč 9 členů,
- členem je vždy zástupce veřejného zadavatele. [7]

### **Posouzení nabídek a hodnocení nabídek:**

- nabídky, které nesplňují požadavky se vyřadí - uchazečům je rozhodnutí bezodkladně oznámeno,
- existuje možnost pozvat uchazeče k vysvětlení nejasností,
- pokud je nabídková cena příliš nízká, musí si hodnotící komise vyžádat písemné zdůvodnění od daného uchazeče,
- hodnotící kritéria:
  - 1) nejnižší nabídková cena,
  - 2) ekonomická výhodnost nabídky,

- zadavatel vybere nejvhodnější nabídku podle zvoleného hodnotícího kritéria a do 5 pracovních dnů pošle oznámení o rozhodnutí všem nevyločeným uchazečům,
- po oznámení vítěze je zákonem vymezena lhůta 15 dnů pro podání námitek proti tomuto výsledku,
- po uplynutí lhůty podání námitek je mezi zadavatelem a vítězným uchazečem uzavřena smlouva,
- oznámení o výsledku zadávacího řízení se do 48 dní po uzavření smlouvy vnese do informačního systému o veřejných zakázkách. [7]

### **6.1.3 Financování veřejné stavební zakázky**

Zdroje dlouhodobého financování:

- interní,
- externí.

#### **Interní zdroje financování**

- odpisy,
- dlouhodobé finanční rezervy,
- nerozdělený zisk. [8]

#### **Externí zdroje financování**

- nenávratně poskytnuté
  - státní dotace,
  - mezinárodní dotace (EU),
- návratné
  - bankovní úvěry
  - půjčky a finanční výpomoc od jiných subjektů,
  - emitované akcie,
  - emitované dluhopisy. [8]

## **6.2 Soukromé zakázky**

Soukromá zakázka je zakázka, kde investorem je fyzická nebo právnická osoba. Mezi dodavatelskou firmou a investorem se uzavírají smlouvy podle občanského nebo obchodního zákoníku. Z těchto smluv vyplývají vztahy mezi dodavatelem a investorem. [9]

### **6.2.1 Financování soukromé stavební zakázky**

Zdroje dlouhodobého financování:

- interní,
- externí.

#### **Interní zdroje financování**

Nazývá se také samofinancování.

- nerozdělený zisk,
- odpisy,
- dlouhodobé rezervy. [9]

#### **Externí zdroje financování**

Externí zdroje jsou mnohem rozmanitější než interní. Pokud se změní situace na trhu, jsou externí zdroje financování přesnější v reakci na potřebné změny podnikového majetku. Při využití těchto zdrojů se rozšiřuje počet společníků a věřitelů, kteří ovlivňují rozhodování v podniku.

- základní kapitál,
- úvěry na pořízení nemovitosti (střednědobé úvěry, dlouhodobé investiční úvěry, hypoteční úvěry, stavební spoření),
- obligace,
- leasing nemovitosti,
- investiční dotace,
- financování z prostředků Evropské Unie. [9]

## 7 STAVEBNÍ ZAKÁZKA „DOMOV PRO SENIORY JASENKA, VSETÍN“

V následující kapitole popíši průběh, podmínky a výsledky veřejné soutěže této zakázky.

### 7.1 Základní informace o zakázce

Zakázka, kterou se zabývám ve své bakalářské práci, je veřejná. Jejím cílem je zhotovit nový domov pro seniory poblíž centra města Vsetín. Domov bude bezbariérový, aby vyhovoval seniorům a umožnil jim pohodlný způsob života. Komplex má kapacitu 51 ubytovacích míst. Po dokončení stavby bude klientům k dispozici 15 jednolůžkových a 18 dvoulůžkových pokojů. Všechny pokoje budou vybaveny vlastním sociálním zařízením, balkonem s bezbariérovým přístupem a dalším základním vybavením. Předmětem této zakázky je zároveň vypracování dokumentace skutečného provedení stavby a geodetické zaměření dokončeného díla, dále pak propagace projektu prostřednictvím velkoplošného reklamního panelu (billboardu) a stálé informační tabule (pamětní desky) v souladu s pravidly Regionální rady regionu soudržnosti Střední Morava. Domov pro seniory ponese název Jasenka.

Zadavatelem veřejné zakázky byl Zlínský kraj. Výkonem zadavatelských činností byla pověřena společnost RTS, a.s. se sídlem v Brně. Tato společnost přebrala nad zadávacím řízením odpovědnost s výjimkou vyloučení dodavatele ze zadávacího řízení, zrušení zadávacího řízení, zadání veřejné zakázky a vyřízení námitek.

Zadávací dokumentace byla vypracována jako podklad pro podání nabídek dodavatelů. Řídila se zákonem č.137/2006 Sb. Zákon o veřejných zakázkách.

Projekt byl spolufinancován z Regionálního operačního programu (ROP) regionu soudržnosti Střední Morava. Předpokládaná hodnota veřejné zakázky byla určena na **64.393.500,- Kč bez DPH**.

Zadavatel neposkytoval zálohy a hradil dílo postupně podle skutečně provedených prací. Tento způsob platebních podmínek chránil zadavatele před předčasným vynaložením finančních prostředků. Bylo prokazováno a kontrolováno, že jsou hrazeny skutečně provedené práce. Bylo stanoveno 10% zádržné, které se hradí po odstranění všech vad a nedodělků zjištěných při předání a převzetí díla.

Veškerá komunikace mezi zadavatelem a dodavatelem v zadávacím řízení probíhala písemnou formou. Písemnosti bylo možné doručovat několika způsoby, např. osobně, poštou, kurýrní službou, elektronickými prostředky, případně faxem. [10]

## 7.2 Veřejná soutěž

Veřejná zakázka byla zveřejněna dne 23.1.2014 v 00:00. Tímto dnem zadavatel vyzval dodavatele k podávání nabídek. Dodavatelé, kteří v zadávacím řízení nepodali žádost o účast nebo neprokázali svojí kvalifikaci, nemohli být účastníky zadávacího řízení a nemohli podat nabídku.

Lhůta pro podání nabídek byla původně stanovena do 14.4.2014 do 10:00. Pro podávání nabídek existovalo více možností. Bylo možné je poslat doporučenou poštou nebo kurýrní službou, případně podat osobně v sídle společnosti RTS, a.s. do posledního dne lhůty.

Nabídka dodavatele a veškeré další dokumenty a doklady měly být v českém jazyce. Nabídka měla být podepsána osobou oprávněnou za dodavatele jednat a podepisovat. Plná moc, která toto povoluje, měla být součástí nabídky.

Otvírání obálek se uskutečnilo dne 14.4.2014 v 10:01 v sídle společnosti RTS, a.s. v Brně. Během otvírání obálek měli právo být přítomni maximálně 2 zástupci od jednoho dodavatele, zástupci zadavatele, členové komise a zástupci společnosti RTS, a.s.

Místem plnění stavby je město Vsetín ve Zlínském kraji. Předpokládané zahájení stavby bylo stanoveno na 2.6.2014 a předpokládané ukončení 30.6.2015. [10]

## 7.3 Zadávací dokumentace

Zadávací dokumentaci si bylo možné vyžádat v písemné či elektronické formě. Zadavatel předal zadávací dokumentaci dodavatelům do 3 dnů od obdržení písemné žádosti o její poskytnutí. Předání proběhlo v sídle společnosti RTS, a.s., kam si ji jel uchazeč osobně vyzvednout. Za poskytnutí zadávací dokumentace byla požadována úhrada nákladů ve výši 30.905,- Kč bez DPH.

**Zadávací dokumentace byla tvořena několika dokumenty:**

- Svazek 1 – Podmínky a požadavky na zpracování nabídky,
- Formulář Krycí list nabídky,
- Vzor čestného prohlášení dodavatele o splnění požadavků podle § 68 odst. 3 zákona,
- Formulář pro uvedení podílu subdodavatelů,
- Svazek 2 – Obchodní podmínky formou návrhu smlouvy o dílo,
- Svazek 3 – Podmínky a požadavky pro jednotný způsob zpracování nabídkové ceny,
- Svazek 4 – Projektová dokumentace stavby,
- Soupis stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr.

Část zadávací dokumentace (Svazek 5 - Projektová dokumentace stavby), která nebyla zadavatelem zveřejněna na jeho profilu, si bylo nutné vyžádat písemně na adrese společnosti RTS, a.s. v Brně, případně elektronickou formou. Tyto dokumenty byly pro zpracování dodavatelské nabídky nezbytné.

Dodavatel měl oprávnění po zadavateli požadovat k zadávacím podmínkám také dodatečné informace. Žádost o dodatečné informace měla být opět doručena písemně na adresu společnosti RTS, a.s. v Brně. Poskytnutí dodatečných informací k zakázce je v souladu se Zákonem o veřejných zakázkách.

V případě, že by zadavatel zrušil zadávací řízení, nevznikl by dodavatelům vůči zadavateli žádný nárok. Zrušení je možné za podmínek stanovených v § 84 Zákona o veřejných zakázkách. [11]

## **7.4 Požadavky zadavatele na kvalifikaci dodavatele**

Kvalifikací dodavatele se rozumí způsobilost k plnění veřejné zakázky. Požadavky, které museli dodavatelé splňovat, aby byli kvalifikováni, byly obsaženy v kvalifikační dokumentaci. Tato dokumentace byla vypracovaná jako podklad pro podání žádosti dodavatelů v užším řízení.

Předtím, než dodavatel podal žádost o účast, bylo nutné si pečlivě prostudovat požadavky v kvalifikační dokumentaci a řídit se jimi. V případě, že by dodavatel včas neposkytnul všechny informace a potřebné dokumenty, nebo pokud by neodpovídal kvalifikačním podmínkám, byl by z veřejné soutěže vyloučen.

Dodavatel byl povinen prokázat kvalifikaci v době stanovené pro podání žádosti o účast. Musel splňovat základní, profesní a technické kvalifikační předpoklady. Tyto kvalifikace bylo nutné prokázat prostřednictvím dokladů, které zadavatel požadoval.

Kvalifikace mohla být prokázána výpisem ze seznamu kvalifikovaných dodavatelů vydaném provozovatelem seznamu. Výpisy ze seznamu nesměly být starší než 3 měsíce ode dne, kdy byla kvalifikace prokázána. Dále měli dodavatelé možnost prokázat kvalifikaci certifikátem vydaným v rámci systému certifikovaných dodavatelů. Kvalifikace, která nebyla podložena certifikátem, musela být podložena jinou dokumentací. V případě, že se předmětem veřejné zakázky zabývalo více dodavatelů, museli všichni tyto dodavatelé prokázat základní kvalifikační předpoklady. Pokud dodavatel nebyl schopen prokázat v plné části svou kvalifikaci, musel chybějící části dokázat prostřednictvím subdodavatele. V tomto případě musel dodavatel poskytnout dokumentaci o kvalifikaci subdodavatele a smlouvu se subdodavatelem, ze které byl patrný závazek pro subdodavatele, že splní určitou část veřejné zakázky. Zahraniční dodavatel poskytoval kvalifikaci dle právního řádu v místě jeho sídla.

Kvalifikační podmínky splnil dodavatel, který předložil výpis z obchodního rejstříku (pokud je v něm zapsán), doklad o oprávnění k podnikání a doklad osvědčující



odbornou způsobilost. Doklady nesměly být starší více než 90 dní od podání žádosti o účast ve veřejné soutěži. Pravost dokladů byla stvrzena podpisem oprávněné osoby.

Minimální úroveň pro splnění kvalifikačního předpokladu byla stanovena na nejméně 3 dokončené stavby (novostavby nebo rekonstrukce) občanské vybavenosti sloužícími pro zdravotní péči nebo sociální péči, kde hodnota každé stavby činila nejméně 30 mil. Kč bez DPH. [12]

## **7.5 Podmínky a požadavky na zpracování žádosti o účast v zadávacím řízení**

Jedná se o soubor dokumentů požadovaných zákonem nebo zadavatelem v kvalifikační dokumentaci. Součástí byly i dokumenty prokazující kvalifikaci dodavatele. Vše muselo být v českém jazyce, v případě jiného jazyka než českého měly být listiny doplněny úředním překladem.

Žádost dodavatele musela být podána v jedné uzavřené obálce označené názvem veřejné zakázky. Na obálce musela být uvedena adresa, na kterou by přišlo vyrozumění v případě, že žádost o účast byla podána pozdě. Žádost byla podána pouze v jednom vyhotovení. Bylo doporučeno, aby byla žádost proti manipulaci s jednotlivými listy provázána provázkem, jehož volný konec měl být zapečetěn nebo přelepen tak, aby nešel žádný list vyjmout aniž by bylo použito násilí. Dále bylo doporučeno jednotlivé listy očíslovat. Úřední doklady a listy oddělující jednotlivé části nebylo třeba číslovat.

Žádost měla být členěna do samostatných částí, řazených za sebou a označených dle pokynů. [13]

## **7.6 Podmínky a požadavky na zpracování nabídky dodavatele**

Nabídka dodavatele znamená návrh smlouvy ze strany dodavatele. Nabídka byla předložena na základě zadávacího řízení. Vedle návrhu smlouvy obsahovala veškeré dokumenty požadované zákonem či zadavatelem. Nabídka i všechny ostatní doklady měly být v českém jazyce. Pokud byly úřední listiny v jazyce jiném, byl požadován překlad (tento požadavek se nevztahoval na doklady v jazyce slovenském). Nabídka měla být odevzdána v písemné formě a podepsána osobou, které měla oprávnění za dodavatele jednat a podepisovat se za něj podle výpisu z obchodního rejstříku, popřípadě statutárním orgánem zmocněnou osobou, jejíž plná moc byla povinnou součástí nabídky.

Nabídka stejně jako žádost o účast měla být podána v jednom vyhotovení a vložena do jedné uzavřené obálky, na které byl uveden název veřejné zakázky. I tato obálka měla být opatřena adresou, na kterou bylo možné zaslat oznámení.

Bylo doporučeno, aby nabídka byla zabezpečena proti manipulaci s jednotlivými listy provázáním a volný konec provázku zapečetěn případně přelepen obdobně, jak tomu bylo u žádosti. Jednotlivé listy nabídky bylo doporučeno vzestupně očíslovat. Úřední doklady a díly oddělující jednotlivé části nebylo třeba číslovat.

Nabídka byla členěna do dvou částí.

Část 1 Nabídka měla obsahovat:

- vyplněný formulář Krycí list nabídky – musí obsahovat identifikační údaje dodavatele a být opatřen razítkem a podpisem oprávněné osoby dodavatele,
- seznam statutárních orgánů nebo členů statutárních orgánů, kteří v posledních 3 letech od konce lhůty pro podání nabídek byli v pracovněprávním, funkčním či obdobném poměru u zadavatele (pokud žádný z členů statutárního orgánu dodavatele nepracoval v posledních třech letech u zadavatele, bude seznam obsahovat pouze prohlášení, že žádný z členů statutárního orgánu dodavatele nepracoval v posledních třech letech v pracovněprávním, funkčním či obdobném poměru u zadavatele),
- v případě, že dodavatel je forma akciové společnost žádá si zadavatel seznam všech vlastníků akcií, jejichž hodnota přesahuje 10% základního kapitálu,
- prohlášení dodavatele o tom, že neuzavřel a neuzavře zakázanou dohodu podle zvláštního právního předpisu v souvislosti se zadávanou veřejnou zakázkou,
- doklad o poskytnutí jistoty,
- formulář pro uvedení podílu subdodavatelů,
- návrh smlouvy,
- časový harmonogram postupu stavebních prací v podrobnosti nejméně na měsíce,
- finanční harmonogram plnění veřejné zakázky v podrobnosti na měsíce,
- CD obsahující návrh smlouvy včetně výše uvedených příloh.

Část 2 Cenová nabídka – jedná se o souhrn dokumentů, ze kterých vyplývá nabídková cena:

- rekapitulace celkové nabídkové ceny,
- položkové rozpočty
- CD obsahující návrh smlouvy včetně všech cenových údajů podle zadávací dokumentace Svazku 3 - Podmínky a požadavky pro jednotný způsob zpracování nabídkové ceny.

Příložené CD obsahují textové a tabulkové části nabídky zpracované dodavatelem.[13]

## **7.7 Obchodní podmínky**

Obchodní podmínky jsou součástí zadávací dokumentace, která byla předložena zadavatelem. Jsou vymezeny ve formě a struktuře smlouvy o dílo. Dodavatel do obchodních podmínek doplnil údaje potřebné k návrhu smlouvy (tj. hlavně vlastní identifikace a nabídková cena). Takto doplněné podmínky následně předložil jako svůj návrh smlouvy na veřejnou zakázku.

Návrh smlouvy nesměl být v rozporu s obchodními podmínkami a musel tyto podmínky respektovat. Změny, doplňování a upravování obchodních podmínek ze strany dodavatele bylo zakázáno. Výjimkou byly případy, kdy jejich změnu stanoví zadavatel v rámci dodatečných informací k zadávacím podmínkám.

Součástí obchodních podmínek byly také platební podmínky. Povinností dodavatele bylo tyto platební podmínky respektovat. Výjimkou bylo, když zadávací dokumentace umožnila dodavateli navrhnout podmínky výhodnější.

Dodavatel měl nárok si v průběhu lhůty pro podání nabídek vyjasnit ty obchodní podmínky, které mu byly nejasné.

V případě, že z jakéhokoliv důvodu na straně zadavatele nebylo možné dodržet termín stanovený pro zahájení stavby a tento termín by se zpozdil o více než 4 týdny, byl dodavatel, s nímž byla uzavřena smlouva oprávněn požadovat změnu lhůty plnění tak, že jím navržený termín dokončení stavby byl upraven o dobu shodnou s dobou, po kterou nebylo možné stavbu zahájit. Stává se tak zejména v případě, že se prodlouží doba trvání zadávacího řízení. Lhůta plnění navržená dodavatelem v nabídce musela zůstat zachována (případně mohla být pouze zkrácena). Nastaly by důvody na straně objednatele, které by měly za následek změnu předpokládaného termínu zahájení ještě před podpisem smlouvy, byla by smlouva mezi zadavatelem a vybraným dodavatelem upravena. Upravená smlouva by obsahovala skutečné termíny zahájení stavby, jelikož tato změna se ve smlouvě musí vždy promítnout. Obecně platí, že o co později stavba začne, o to později skončí. [13]

## **7.8 Technické podmínky**

Technické podmínky stanovil zadavatel na základě českých technických norem, evropských technických schválení, obecných technických specifikací, mezinárodních norem nebo dle jiných technických dokumentů než jsou normy, stanovené evropskými normalizačními orgány. [13]

## **7.9 Ostatní podmínky zadávacího řízení**

Zadavatel stanovuje zadávací lhůtu. Jedná se o dobu, po kterou je dodavatel svojí nabídkou vázán. Tato lhůta byla uvedena v oznámení o zadávacím řízení. Začala běžet v okamžiku skončení lhůty pro podání nabídek a končila dnem doručení oznámení zadavatele o výběru nejvhodnější nabídky.

Mezi další podmínky zadavatele patřilo poskytnutí jistoty. Tím dodavatel zajistil své povinnosti plynoucí z účasti v zadávacím řízení. Výše jistoty byla stanovena na částku 1.250.000,- Kč. Peněžní jistotu bylo možné poskytnout formou složení peněžní částky na účet zadavatele, formou bankovní záruky nebo pojištění záruky. [13]

Opční právo si zadavatel nevyhradil.

Pozn.: Opčním právem je rozuměno právo zadavatele na poskytnutí dalších dodávek, služeb či stavebních prací, jejichž zadání si zadavatel vyhradil v zadávacích podmínkách původní veřejné zakázky. [14]

## **7.10 Hodnotící kritéria nabídky**

Základním kritériem, podle kterého se nabídky hodnotily, byla nejnižší nabídková cena. Nabídky byly vyhodnoceny od nejnižší nabídkové ceny po nejvyšší. Vyhrála nabídka s nejnižší nabídkovou cenou, která tak byla pro zadavatele nejvýhodnější. Zohledňovala se výše ceny bez daně z přidané hodnoty.

V případě, že by došlo ke shodě nabídkové ceny u dvou a více nabídek, rozhodlo by se o jejich pořadí losem. Losování by se účastnili ti dodavatelé, jejichž nabídky obsahovaly shodné nabídkové ceny. [13]

## **7.11 Průběh zadávacího řízení**

Žádostí o účast v užším řízení bylo podáno celkem 15. Vzhledem k tomu, že ve čtyřech případech šlo o společné nabídky více dodavatelů, byl celkový počet dodavatelů, kteří se této veřejné soutěže v užším řízení zúčastnili 19. [15]

V Tabulce 1 uvádím všechny zúčastněné dodavatele v pořadí dle podání žádosti.

Tabulka 1 - Dodavatelé v pořadí dle podání žádostí [vlastní]

| <b>Číslo žádosti</b>                 | <b>Firma</b>   |
|--------------------------------------|--|
| 1                                    | POZEMSTAV Prostějov, a.s.                            |
| 2 – společná žádost více dodavatelů  | CGM Morava s.r.o. a CGM Czech a.s.                   |
| 3                                    | HOCHTIEF CZ a.s.                                     |
| 4 – společná žádost více dodavatelů  | COMMODUM, spol. s.r.o. a VS – Invest a.s.            |
| 5                                    | RAPOS, spol. s.r.o.                                  |
| 6                                    | GEOSAN GROUP a.s.                                    |
| 7                                    | PKS stavby a.s.                                      |
| 8                                    | STRABAG a.s.   |
| 9 – společná žádost více dodavatelů  | Průmstav, a.s. a Bystroň group a.s.                  |
| 10                                   | OHL ŽS, a.s.   |
| 11                                   | MANAG, a.s.  |
| 12                                   | UNISTAV a.s.   |
| 13                                   | Metrostav a.s.                                       |
| 14                                   | VW WACHAL a.s.                                       |
| 15 – společná žádost více dodavatelů | Energie – stavební a báňská a.s. a BS Vsetín, s.r.o. |

Žádný z těchto dodavatelů nebyl ze zadávacího řízení vyloučen z důvodu nesplnění kvalifikace a všichni tak byli vyzváni k podání nabídky. [15]

Společná nabídka firmy Průmstav, a.s. a Bystroň group a.s. byla vyloučena z důvodu jejího rozporu se zadávacími podmínkami. Zadávací dokumentace zakazovala zahrnutí vedlejších a ostatních nákladů do jiných položek. Sdružení těchto dvou dodavatelů předložilo vysvětlení, ve kterém popisuje individuální stanovení vedlejších a ostatních nákladů. Vzhledem k tomu, že komise nemohla vysvětlení dodavatele akceptovat, byla nabídka vyřazena. Jelikož se nejednalo o nabídku s nejnižší cenou, nemělo toto vyloučení vliv na výběr nejvhodnější nabídky. Výše nabídkové ceny tohoto dodavatele byla 66.984.838,- Kč bez DPH.

Jako další byla vyloučena společná nabídka firem Energie – stavební a báňská a.s. a BS Vsetín, s.r.o. I tato nabídka byla vyloučena pro rozpor se zadávacími podmínkami. Důvodem rozporu bylo, že dodavatel v položkovém rozpočtu Strukturovaná kabeláž, neoceníl položku číslo 21 a v položkovém rozpočtu Společná televizní anténa položku číslo 22. V obou případech šlo o pomocné montážní práce. Ani tato nabídková cena nebyla nejnížší, tudíž její vyloučení nemělo vliv na výběr nejvhodnější nabídky. Tento dodavatel se účastnil výběrového řízení s nabídkovou cenou ve výši 69.137.450,- Kč bez DPH.

Poslední vyloučenou nabídkou byla společná nabídka firem COMMODUM, spol. s.r.o. a VS Invest a.s. Jejich nabídková cena byla 59.762.465,- Kč bez DPH. Dodavatel byl dne 12.5.2014 vyzván k vysvětlení poměrně nízké nabídkové ceny. Lhůta pro poskytnutí vysvětlení byla stanovena na 5 pracovních dní tzn. do 19.5.2014. Dodavatel v průběhu této lhůty vysvětlení nedoručil, tudíž byl vyloučen, jelikož komise je povinna dodavatele vyřadit v případě, že ve stanovené lhůtě neodpoví. [15]

Dodavatelé, jejichž nabídky byly hodnoceny, uvádím v následující Tabulce 2 v pořadí podle podání nabídky:

Tabulka 2 - Dodavatelé v pořadí dle podání nabídky [vlastní]

| <b>Číslo nabídky</b> | <b>Název firmy</b> | <b>Nabídková cena bez DPH</b> |
|----------------------|--------------------|-------------------------------|
| 1                    | STRABAG a.s.       | 74.598,510,- Kč               |
| 2                    | GEOSAN GROUP a.s.  | 86.667.612,- Kč               |
| 4                    | HOCHTIEF CZ a.s.   | 69.500.961,- Kč               |
| 6                    | MANAG, a.s.        | 69.216.135,- Kč               |
| 7                    | UNISTAV a.s.       | 63.990.134,- Kč               |

Pořadí podle výše nabídkové ceny je uvedeno v Tabulce 3:

Tabulka 3 - Dodavatelé v pořadí dle výše nabídkové ceny [vlastní]

| Pořadí nabídky | Firma             |
|----------------|-------------------|
| 1.             | UNISTAV a.s.      |
| 2.             | MANAG, a.s.       |
| 3.             | HOCHTIEF CZ a.s.  |
| 4.             | STRABAG a.s.      |
| 5.             | GEOSAN GROUP a.s. |

Jako dodavatel s nejvýhodnější nabídkou byl vyhodnocen UNISTAV a.s. s nabídkovou cenou 63.990.134,- Kč bez DPH, která je nižší než již výše zmíněná předpokládaná cena této veřejné zakázky (tj. 64.393.500,- Kč bez DPH). Právě nejnižší cena byla stanovena jako jediné hodnotící kritérium, tudíž se tento dodavatel stal vítězem veřejné soutěže a byla s ním uzavřena smlouva. [15]

Při plnění veřejné zakázky předpokládal vybraný dodavatel, Unistav a.s., využití subdodavatelů z Tabulky 4:

Tabulka 4 - Subdodavatelé firmy Unistav a.s. [15]

| Subdodavatel        | Předmět subdodávky            | Finanční objem v Kč |
|---------------------|-------------------------------|---------------------|
| Ing. Libor Vokřínek | Výkon zeměměřičských činností | 100.000,- Kč        |
| S.M.Elektro s.r.o.  | Elektroinstalace              | 3.698.000,- Kč      |
| ŠMERDA s.r.o.       | ZTI                           | 3.573.865,- Kč      |

Námítku proti rozhodnutí o výběru nejvhodnější nabídky musel stěžovatel doručit zadavateli do 15 dnů ode dne doručení oznámení o výběru nejvhodnější nabídky. Zadavatel nesmí ze zákona uzavřít smlouvu s vybraným dodavatelem dříve, než uplyne lhůta pro podání námitek. [15]

## 7.12 Stav zakázky a doplňující informace o průběhu veřejné soutěže

V průběhu veřejné soutěže byl upraven termín pro příjem nabídek, nejprve z 14.4.2014 na 22.4.2014 a později byl dále posunut na 2.5.2014. [10]

Stavba měla být započata dne 2.6.2014. Slavnostní zahájení stavby však proběhlo dne 28.7.2014. Nový domov pro seniory by měl být v provozu nejpozději na konci roku 2015. [16]

Na následujících obrázcích 6,7 a 8 jsou fotografie ze slavnostního zahájení stavby. [17]



Obrázek 6 - Základní kámen stavby [17]





Obrázek 7 - Zahájení stavby 1 [17]



Obrázek 8 - Zahájení stavby 2 [17]

V současné době je stavba stále ve výstavbě.

Vizualizace Domova pro seniory Jasenka je vyobrazena na následujících obrázcích 9 a 10.



Obrázek 9 - Vizualizace, východ [18]



Obrázek 10 - Vizualizace, západ [18]

## 8 ANALÝZA CENY DOMOVA PRO SENIORY JASENKA

Ve své bakalářské práci se zabývám rozpočtem firmy Geosan Group a.s. Tato firma skončila ve veřejné soutěži s celkovou cenou **86.667.612,- Kč bez DPH** na 5. místě. V následujících podkapitolách rozeberu rozpočet a stanovím, co vedlo k této částce, jelikož předpokládaná hodnota veřejné zakázky byla stanovena na **64.393.500,- Kč bez DPH**.

Zaměřila jsem se v nabídce firmy Geosan Group na finančně největší stavební objekt SO 02 Ubytovací zařízení. Firma Geosan Group nabídla tento stavební objekt za 67.164.477,- Kč bez DPH. Vítěz soutěže, Unistav a.s. , nabídl cenu 49.276.949,- Kč bez DPH.

Na základě podrobného nastudování položkového rozpočtu firem Geosan i Unistav a po konzultaci s odborníkem z praxe jsem navrhla alternativní řešení. Cílem tohoto řešení je snížit celkovou cenu objektu SO 02. Alternativní návrh spočívá ve snížení jednotkové ceny některých položek rozpočtu. [20,21]

### 8.1 Firma Geosan Group a.s.

Akciová společnost Geosan Group se řadí mezi významné subjekty na českém stavebním trhu. Zabývá se širokým spektrem stavebních činností, jako je např. výstavba pozemních budov, objektů a komunikací, rekultivace, odstraňování starých ekologických zátěží, speciální zakládání staveb, výstavba čistíren odpadních vod a kanalizací, hydrotechnické stavby a developerské projekty.

Firma byla založena v roce 1998 a její sídlo je v Kolíně. Základní kapitál činí 755.040.000 Kč. Společnost je zapsána v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze.

Geosan Group má dvě dceřiné společnosti - Geosan Development a.s. se sídlem v Praze a Geosan Development SK a.s. se sídlem v Bratislavě.

Stavby, na kterých se Geosan podílel:

- Letní koupaliště Flošna, Kolín,
- Administrativní budova Všeobecné zdravotní pojišťovny, Hradec Králové,
- Fingerlandův ústav a Ústav soudního lékařství, Hradec Králové,
- Oblastní nemocnice, Kolín,
- Bytové domy Central Park, Praha,
- Emergency - klinika Karim, Fakultní nemocnice, Hradec Králové
- Vědeckotechnický park, Plzeň,

- Výukové centrum Lékařské fakulty, Hradec Králové,
- Rekonstrukce a dostavba lázeňského komplexu Sacoy Westend Hotel, Karlovy Vary. [22]

## 8.2 Analýza ceny stavby a alternativní návrhy

Jednotkové ceny jednotlivých položek v rozpočtu jsem porovnávala s cenami z databáze ÚRS a dále pak s cenami firmy Unistav, která zakázku vyhrála. Porovnávala jsem položky, které byly v rozpočtu označeny 9-ti místným kódem z ÚRSu. Jako první jsem se zaměřila na práce a dodávky HSV, kam patří zemní práce, zakládání, svíslé konstrukce, vodorovné konstrukce, úpravy povrchů, podlahy a osazování výplní. U těchto položek byly posuzované jednotkové ceny dokonce nižší než v databázi ÚRS. První problémy se začaly objevovat v části Úpravy povrchů, podlahy a osazování výplní, konkrétně sekce Osazování výplní otvorů, což spadá do Prací a dodávek HSV a dále pak v Pracích a dodávkách PSV. Zde je velká část položek označena tzv. R-položkami. R-položka je položka, kterou si musí rozpočtář ocenit sám a nefiguruje v žádném z ceníků.

Můj alternativní návrh, který by měl vést ke snížení ceny, se bude zabývat hlavně výše zmíněnými R-položkami, které cenu rozpočtu velmi navyšují. Konkrétně se zaměřím na položky dveří, zárubní, oken a dlažeb.

## 8.3 Porovnání ceny a výběr nejvhodnějšího dodavatele

Cenu jednotlivých položek společnosti Geosan porovnávám s cenou, kterou pro tyto položky stanovila vítězná firma Unistav. Dále jsem se zaměřila na vyhledání konkurenčních nabídek pro požadované položky.

Alternativní dodavatele jsem vybrala na základě mystery shoppingu. Ne vždy však dodavatelé nabízejí všechny položky, které byly zadavatelem požadovány.

Analýzu provedu na dvou úrovních. Nejprve porovnám pouze celkovou cenu všech položek, které dodavatelé nabízejí a vyberu výhodnější nabídku. Následně do položek, které tento dodavatel nenabízejí, doplním cenu, se kterou soutěžila společnost Geosan. Tímto řešením zjistím alternativní cenu, které by bylo možné dosáhnout výběrem vhodnějšího dodavatele.

Všechny ceny obsažené v následujících tabulkách 5-7 jsou uvedeny bez DPH.

### 8.3.1 Oddíl 64 – Osazování výplní otvorů

V první řadě jsem se zaměřila na oddíl č.64, Osazování výplní otvorů. V tomto oddíle jsou řešeny ceny ocelových zárubní.

V prvním kroku vepíši do Tabulky 5 cenu jednotlivých položek, s jakou šla do soutěže společnost Geosan. Následně doplním ceny konkurenčních nabídek. Cenu porovnávám se dvěma alternativními dodavateli, aby výsledky byly relevantní. Jedná se o firmy Kooperativa a HSE, které se tímto sortimentem zabývají. Vzhledem k tomu, že některé prvky, které zadavatel stavby požadoval, tyto firmy nenabízejí, jsem jednotkovou cenu těchto prvků nahradila jednotkovou cenou firmy Geosan. Tyto jednotkové ceny jsou v Tabulce 5 označeny hvězdičkou.

Jak je z Tabulky 5 patrné, společnost Geosan nabízí tyto prvky za celkovou cenu **478 559,70 Kč**. Firma Kooperativa by jim byla schopna totožné prvky dodat za cenu **245 374,65 Kč**. Zatímco druhý potenciální dodavatel, firma HSE je se svojí cenou **491 193,20 Kč** ještě dražší než Geosan.

Dále pak porovnávám Geosan a oba dodavatele s cenami společnosti Unistav. Unistav materiál v tomto oddíle ocenil na **337 010,12 Kč**. Tato cena je nižší než u Geosanu, ale zároveň vyšší než u Kooperativy.

Z mého průzkumu je patrné, že pokud by společnost Geosan změnila dodavatele na Kooperativu, byla by schopna dosáhnout v této části rozpočtu nižší ceny, než měl Unistav a tudíž by měla vyšší šanci zakázku vyhrát. [23,24]

Tabulka 5 - Posouzení cen v Oddíle 64 [vlastní]

| Číslo položky                        | Oddíl 64 - Osazování výplň otvorů  |    | Geo san                   |                       | Kooperativa           |                   | HSE                   |                   | Unistav                   |                       |
|--------------------------------------|--|----|---------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|---------------------------|-----------------------|
|                                      | Název položky  | ks | Jednotková cena D+M [CZK] | Cena celkem D+M [CZK] | Jednotková cena [CZK] | Cena celkem [CZK] | Jednotková cena [CZK] | Cena celkem [CZK] | Jednotková cena D+M [CZK] | Cena celkem D+M [CZK] |
| 123                                  | zárubní ocelová s drážkou pro těsnění H 160 DV 900 LP  | 27 | 2 886,10                  | 77924,7               | 783,20                | 21 146,4          | 2886,10*              | 77924,7           | 2 035,46                  | 54957,42              |
| 124                                  | zárubní ocelová s drážkou pro těsnění H 160 DV 800 LP  | 28 | 2 790,20                  | 78125,6               | 768,00                | 21 504            | 2790,20*              | 78125,6           | 1 967,79                  | 55098,12              |
| 125                                  | zárubní ocelová s drážkou pro těsnění H 160 DV 700 LP  | 1  | 3 366,80                  | 3366,8                | 753,60                | 753,6             | 3366,80*              | 3366,8            | 1 967,79                  | 1967,79               |
| 126                                  | zárubní ocelová s drážkou pro těsnění H 160 DV 1400 dvoukřídla, ocn. 12Z                         | 4  | 3 974,80                  | 15899,2               | 942,40                | 3769,6            | 3974,80*              | 15899,2           | 2 803,28                  | 11213,12              |
| 127                                  | zárubní ocelová s drážkou pro těsnění H 160 DV 1100 LP   | 5  | 5 094,90                  | 25474,5               | 819,20                | 4096              | 5094,90*              | 25474,5           | 3 393,21                  | 17966,05              |
| 128                                  | zárubní ocelová s drážkou pro těsnění H 110 DV 700 LP  | 4  | 2 630,60                  | 10522,4               | 650,40                | 2601,6            | 2630,60*              | 10522,4           | 1 855,23                  | 7420,92               |
| 129                                  | zárubní ocelová s drážkou pro těsnění H 110 DV 800 LP  | 6  | 2 630,60                  | 15783,6               | 663,20                | 3979,2            | 2630,60*              | 15783,6           | 1 855,23                  | 11131,38              |
| 130                                  | zárubní ocelová s drážkou pro těsnění H 110 DV 1000 LP, ocn. 81Z                                 | 1  | 2 708,30                  | 2708,3                | 836,95                | 836,95            | 2 831,00              | 2831              | 1 910,17                  | 1910,17               |
| 131                                  | zárubní ocelová příchozí, 800x1970mm, ocn. 82Z   | 1  | 2 790,20                  | 2790,2                | 741,95                | 741,95            | 2 937,00              | 2937              | 1 967,79                  | 1967,79               |
| 132                                  | zárubní ocelová s drážkou pro těsnění H 110 DV 600 LP  | 2  | 2 630,60                  | 5261,2                | 637,60                | 1275,2            | 2630,60*              | 5261,2            | 1 855,23                  | 3710,46               |
| 133                                  | zárubní ocelová příchozí, 900x1970mm, ocn. 95Z   | 1  | 1 785,10                  | 1785,1                | 753,35                | 753,35            | 1 879,00              | 1879              | 1 258,93                  | 1258,93               |
| 134                                  | zárubní ocelová s nads větříkem, 1400x2400mm, ocn. 97Z   | 2  | 2 636,30                  | 5272,6                | 3 262,00              | 6524              | 2 775,00              | 5550              | 1 859,25                  | 3718,5                |
| 135                                  | zárubní ocelová s nads větříkem, 900x2400-700x530mm, ocn. 99Z                                    | 1  | 9 675,80                  | 9675,8                | 4 638,00              | 4638              | 10 185,00             | 10185             | 6 823,95                  | 6823,95               |
| 136                                  | zárubní ocelová s nads větříkem, 900x2400-700x530mm, ocn. 100Z                                   | 1  | 9 675,80                  | 9675,8                | 4 638,00              | 4638              | 10 185,00             | 10185             | 6 823,95                  | 6823,95               |
| 137                                  | zárubní ocelová s drážkou pro těsnění H 110 DV 1100 LP   | 2  | 3 066,60                  | 6133,2                | 704,80                | 1409,6            | 3066,60*              | 6133,2            | 2 162,76                  | 4325,52               |
| 138                                  | zárubní ocelová pro dveře 800x1970mm s okenem, ocn. 109Z   | 1  | 9 281,50                  | 9281,5                | 9281,50*              | 9281,5            | 9 770,00              | 9770              | 6 454,90                  | 6454,9                |
| 139                                  | zárubní ocelová pro dveře (900+300)x1970mm, ocn. 112Z  | 1  | 3 183,50                  | 3183,5                | 3 454,20              | 3454,2            | 3 351,00              | 3351              | 2 245,17                  | 2245,17               |
| 141                                  | zárubní ocelová, protipožární, pro dveře (900+300)x1970mm, s. 100mm, ocn. 11Z                    | 18 | 3 670,80                  | 66074,4               | 3 786,70              | 68160,6           | 3 864,00              | 69552             | 2 388,88                  | 46599,84              |
| 142                                  | zárubní ocelová, protipožární, pro dveře, osazené do betonu rozm. 1200x1970mm, s. 100mm, ocn. 2Z | 15 | 3 837,10                  | 57556,5               | 4 009,95              | 60149,25          | 4 039,00              | 60585             | 2 706,13                  | 40591,95              |
| 143                                  | zárubní ocelová, protipožární, rozm. 1500x1970mm, do prkýs s. 150mm, ocn. 6Z                     | 3  | 4 261,70                  | 12785,1               | 1 574,15              | 4722,45           | 4 486,00              | 13458             | 3 005,63                  | 9016,86               |
| 144                                  | zárubní ocelová, protipožární, rozm. 800x1970mm do prkýs s. 150mm, ocn. 7Z                       | 6  | 3 069,50                  | 18417                 | 1 094,40              | 6566,4            | 3 231,00              | 19386             | 2 164,77                  | 12988,62              |
| 145                                  | zárubní ocelová, protipožární, rozm. 900x1970mm do prkýs s. 150mm, ocn. 11Z                      | 9  | 3 165,40                  | 28488,6               | 1 110,40              | 9993,6            | 3 332,00              | 29888             | 2 232,44                  | 20091,96              |
| 146                                  | zárubní ocelová, protipožární, rozm. 600x1970mm, do prkýs s. 150mm, ocn. 13Z                     | 3  | 3 069,50                  | 9208,5                | 1 063,20              | 3189,6            | 3 231,00              | 9693              | 2 164,77                  | 6494,31               |
| 147                                  | zárubní ocelová, protipožární, rozm. 1100x1970mm do prkýs s. 150mm, ocn. 63Z                     | 1  | 3 165,40                  | 3165,4                | 1 149,60              | 1149,6            | 3 332,00              | 3332              | 2 232,44                  | 2232,44               |
| Cena celkem - osazování výplň otvorů |  |    | 478 559,70 Kč             |                       | 245 374,65 Kč         |                   | 491 193,20 Kč         |                   | 337 010,12 Kč             |                       |

\*) položky, které dodavatel neposkytuje, je jednotková cena je převzata z rozpočtu společnos

### 8.3.2 Oddíl 709 – Konstrukce plastové

V oddíle 709 se zabývám plastovými konstrukcemi, konkrétně plastovými okny.

V tomto oddíle jsem postupovala stejně jako u předchozího. Vyhledala jsem konkurenční nabídky. Všechny ceny jsou uvedeny v následující Tabulce 6.

Nejprve jsem porovnála cenu Geosanu, která činí **895 834,90 Kč** s cenovými nabídkami jiných dodavatelů. Plastová okna nabízí Window Holding a.s., která poptávku ocenila na **728 352,60 Kč** a dále firma Dafe - Plast s.r.o., jejichž cenová nabídka byla **926 024,60 Kč**. Po zjištění cenových nabídek od konkurenčních dodavatelů je pro Geosan potencionálním výhodnějším dodavatelem firma Window Holding, se kterou by v tomto oddílu rozpočtu ušetřil 167 482,30 Kč.

Oba dodavatelé některé položky rovněž nevyrobějí. Tudíž jsem v Tabulce 6 tyto položky doplnila jednotkovými cenami Geosanu a označila je hvězdičkou.

Při porovnání s Unistavem jsem zjistila, že ani při využití jiného dodavatele by se Geosan nedostal na cenu nižší než **675 758,18 Kč**, což je cena, se kterou soutěžil Unistav.

U Geosanu i Unistavu je v ceně položky započtena jak cena dodávky materiálu, tak montáž. U Window Holding jsem do ceny započtetla také montáž, která u tohoto výrobce činí 5,6% z ceny jednotlivých prvků. U Dafe - Plastu je v ceně taktéž započtena montáž, která se rovná 25% z ceny prvku. [25,26]

Tabulka 6 - Posouzení cen v Oddíle 709 [vlastní]

| Číslo položky | Název položky  | Oddíl 709 - konstrukce plastové |  | Geo san               |                   | Windows Holding       |                   | Dafe Plast            |                   | Unistav               |                   |
|---------------|--|---------------------------------|--|-----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|
|               |  | Ks                              |  | Jednotková cena [CZK] | Cena celkem [CZK] | Jednotková cena [CZK] | Cena celkem [CZK] | Jednotková cena [CZK] | Cena celkem [CZK] | Jednotková cena [CZK] | Cena celkem [CZK] |
| 165           | D+M-plastové okno 1.kř., sklápěcí a otevíravé, rozm. 850x1300mm, ozn. 1/P                | 6                               |  | 4 997,00              | 29 982,00         | 3 870,00              | 23 220,00         | 4 936,00              | 29 616,00         | 3 723,16              | 22 338,96         |
| 166           | D+M-plastové okno 1.kř., sklápěcí a otevíravé, rozm. 850x1300mm, ozn. 2/P                | 5                               |  | 4 492,60              | 22 463,00         | 2 924,00              | 14 620,00         | 3 912,00              | 19 560,00         | 3 228,93              | 16 144,65         |
| 167           | D+M-plastové okno 1.kř., sklápěcí a otevíravé, rozm. 850x1300mm, ozn. 2a/P               | 1                               |  | 4 594,20              | 4 594,20          | 3 433,00              | 3 433,00          | 4 632,00              | 4 632,00          | 3 576,26              | 3 576,26          |
| 168           | D+M-plastové okno 2.kř., sklápěcí a otevíravé, rozm. 2000x1300mm, ozn. 3/P               | 2                               |  | 9 374,60              | 18 749,20         | 6 731,00              | 13 462,00         | 8 745,00              | 17 490,00         | 6 830,51              | 13 661,02         |
| 169           | D+M-plastové okno 2.kř., sklápěcí a otevíravé, rozm. 2200x1300mm, ozn. 4/P               | 2                               |  | 9 819,20              | 19 638,40         | 21 737,00             | 43 514,00         | 43 660,00             | 87 320,00         | 23 894,27             | 47 788,54         |
| 170           | D+M-plastové okno 2.kř., sklápěcí a otevíravé, rozm. 2000x1600mm, ozn. 5/P               | 7                               |  | 10 478,50             | 73 349,50         | 7 587,00              | 53 109,00         | 10 211,00             | 71 477,00         | 7 945,32              | 55 617,24         |
| 171           | D+M-plastové okno 2.kř., sklápěcí a otevíravé, rozm. 2000x1600mm, ozn. 6/P               | 1                               |  | 12 321,50             | 12 321,50         | 9 529,00              | 9 529,00          | 11 531,00             | 11 531,00         | 8 382,11              | 8 382,11          |
| 172           | D+M-plastové okno 2.kř., sklápěcí a otevíravé, rozm. 2400x1300mm, ozn. 7/P               | 1                               |  | 10 432,00             | 10 432,00         | 8 744,00              | 8 744,00          | 9 739,00              | 9 739,00          | 7 699,73              | 7 699,73          |
| 173           | D+M-plastové okno 2.kř., sklápěcí a otevíravé, rozm. 2400x1300mm, ozn. 8/P               | 2                               |  | 10 460,50             | 20 921,00         | 8 235,00              | 16 470,00         | 9 019,00              | 18 038,00         | 7 319,84              | 14 639,68         |
| 174           | D+M-plastové okno 2.kř., sklápěcí a otevíravé, rozm. 2500x1600mm, ozn. 9/P               | 5                               |  | 10 460,50             | 52 302,50         | 8 933,00              | 44 665,00         | 9 877,00              | 49 385,00         | 7 928,89              | 39 644,45         |
| 175           | D+M-plastové okno 2.kř., sklápěcí a otevíravé, rozm. 2500x1300mm, ozn. 10/P              | 1                               |  | 12 347,20             | 12 347,20         | 10 713,00             | 10 713,00         | 11 232,00             | 11 232,00         | 8 528,29              | 8 528,29          |
| 176           | D+M-plastové okno 2.kř., sklápěcí a otevíravé, rozm. 2500x1300mm, ozn. 11/P              | 3                               |  | 10 460,50             | 31 381,50         | 8 933,00              | 26 799,00         | 9 877,00              | 29 631,00         | 7 874,59              | 23 623,77         |
| 177           | D+M-sesta levá - plastové okno 1.kř., sklápěcí a otevíravé a balkonové dveře, ozn. 12/P  | 18                              |  | 13 745,60             | 247 420,80        | 10 266,00             | 184 788,00        | 13 269,00             | 238 842,00        | 9 923,59              | 178 624,62        |
| 178           | D+M-sesta pravá - plastové okno 1.kř., sklápěcí a otevíravé a balkonové dveře, ozn. 13/P | 15                              |  | 13 745,60             | 206 184,00        | 10 266,00             | 153 990,00        | 13 269,00             | 199 035,00        | 9 923,59              | 148 853,85        |
| 179           | D+M-sklepní světlík (angl. dvorek), rozm. 1500x1200mm, hl. 600mm, ozn. 14/P              | 1                               |  | 23 073,60             | 23 073,60         | 23 073,60*            | 23 073,60         | 23 073,60*            | 23 073,60         | 6 030,00              | 6 030,00          |
| 180           | D+M-plastové sřinovací dveře vč. zadržné, osazené do otvoru 1530x2100mm, ozn. 15/P       | 1                               |  | 16 530,00             | 16 530,00         | 16 530,00*            | 16 530,00         | 16 530,00*            | 16 530,00         | 9 045,00              | 9 045,00          |
| 181           | D+M-plastové okno 2.kř., sklápěcí a otevíravé, rozm. 2500x1600mm, ozn. 16/P              | 9                               |  | 10 460,50             | 94 144,50         | 9 077,00              | 81 693,00         | 9 877,00              | 88 893,00         | 7 928,89              | 71 360,01         |
|               | Cena celkem - konstrukce plastové  |                                 |  | 895 834,90 Kč         |                   | 728 352,60 Kč         |                   | 926 024,60 Kč         |                   | 675 758,18 Kč         |                   |

\*) položky, které dodavatel neposkytuje, jednotková cena je převzata z rozpočtu společnosti Geosan



### 8.3.3 Oddíl 766 – Konstrukce truhlářské

Oddíl 766 řeší ceny konstrukcí truhlářských. Konkrétně se jedná o dřevěné dveře.

K těmto položkám jsem našla jednoho dodavatele, který nabízí některé z položek požadovaných investorem. Prvky, které nenabízí jsem v tabulce viz Příloha A doplnila jednotkovými cenami firmy Geosan a je označila hvězdičkou, jak tomu bylo v předchozích oddílech. Jedná se firmu Hasil a.s.

Z rozboru ceny vyplývá, že tento dodavatel není pro Geosan vůbec výhodný, jelikož jeho ceny jsou ještě vyšší. Položky v Oddílu 766 byly firmou Hasil oceněny na **3 275 137,80 Kč**. Společnost Geosan soutěžila s cenou **2 608 713,10 Kč**.

Pro porovnání uvádím v tabulce viz Příloha A také ceny Unistavu. Celková cena firmy Unistav, **1 730 447,00 Kč**, je téměř o milion nižší, než cena s jakou šel do soutěže Geosan. [27]

### 8.3.4 Oddíl 771 – podlahy z dlaždic

V této části řeším oddíl č. 771, podlahy z dlaždic. Postup je obdobný jako u předchozích tří oddílů.

I zde jsem usilovala o to, najít pro společnost Geosan výhodnější dodavatele, než jaké mají. Firmy Koupelny Ptáček a.s. a MK keramika a.s. nabízí požadované položky za cenu levnější, než jakou stanovil v rozpočtu Geosan. Vše rozebírám v Tabulce 7. Obě společnosti nabízí velmi podobné ceny zkoumaných položek. MK keramika nabízí tento oddíl za cenu **575 198,06 Kč** a firma Koupelny Ptáček za **571 507,77 Kč**. Geosan ocenil položky v oddílu 771 na **673 553,25 Kč**.

I když by při výběru jiného dodavatele celková cena tohoto oddílu klesla, bude stále vyšší než cena Unistavu, která je **455 149,62 Kč**.

Jelikož firmy Geosan i Unistav mají v jednotkové ceně položek započtenou dodávku materiálu i montáž, přičetla jsem k ceně materiálu jednotlivých položek cenu montáže, kterou jsem získala z databáze ÚRS. [28,29]

| Oddíl 771 - podlahy z dlaždic |  |                | Geosan                    |                       | Koupelny Ptáček                 |                      |                                 |                    |                       | M+K                             |                      |                                 |                    |                       | Unistav                   |                       |
|-------------------------------|--|----------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|--------------------|-----------------------|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|--------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|
| Číslo položky                 | Název položky  | m <sup>2</sup> | Jednotková cena D+M [CZK] | Cena celkem D+M [CZK] | Jednotková cena materiálu [CZK] | Cena materiálu [CZK] | Jednotková cena montáže * [CZK] | Cena montáže [CZK] | Cena celkem D+M [CZK] | Jednotková cena materiálu [CZK] | Cena materiálu [CZK] | Jednotková cena montáže * [CZK] | Cena montáže [CZK] | Cena celkem D+M [CZK] | Jednotková cena D+M [CZK] | Cena celkem D+M [CZK] |
| 449                           | D+M podlah keramických režných protiskluzných lepených flexibilním lepidlem - suché prostředí                  | 369,07         | 619,40                    | 228 601,34            | 132,30                          | 48 827,83            | 332,00                          | 122 530,91         | 171 358,74            | 227,70                          | 84 037,01            | 332,00                          | 122 530,91         | 206 567,92            | 326,07                    | 120 342,33            |
| 450                           | D+M podlah keramických režných protiskluzných lepených flexibilním lepidlem - mokré prostředí                  | 173,41         | 663,10                    | 114 988,17            | 265,65                          | 46 066,37            | 332,00                          | 57 572,12          | 103 638,49            | 198,00                          | 34 335,18            | 332,00                          | 57 572,12          | 91 907,30             | 603,45                    | 104 644,26            |
| 451                           | D+M podlah keramických režných protiskluzných a mrazuvzdorných lepených flexibilním lepidlem - mokré prostředí | 316,36         | 698,30                    | 220 916,28            | 288,75                          | 91 349,82            | 332,00                          | 105 032,52         | 196 382,33            | 198,00                          | 62 639,87            | 332,00                          | 105 032,52         | 167 672,39            | 603,45                    | 190 909,25            |
| 452                           | Dodávka a montáž podlahy z keramických dlaždic na schodišťových stupních                                       | 81,30          | 1 341,40                  | 109 050,45            | 265,65                          | 21 596,28            | 966,00                          | 78 531,94          | 100 128,22            | 1341,40**                       |                      |                                 |                    | 109 050,45            | 482,85                    | 39 253,77             |
|                               | Cena celkem - podlahy z dlaždic  |                |                           | 673 556,25 Kč         |                                 |                      |                                 |                    | 571 507,77 Kč         |                                 |                      |                                 |                    | 575 198,06 Kč         |                           | 455 149,62 Kč         |

\*) Cena montáže převzata z databáze ÚRS

\*\*) položky, které dodavatel neposkytuje, jednotková cena je převzata z rozpočtu společnosti Geosan

## 8.4 Příčiny „vyšší ceny“ a vyhodnocení

Po vyhodnocení mé snahy snížit nabídkovou cenu Geosanu výměnou dodavatelů jsem došla k závěru, že touto cestou celkovou cenu sice snížím, ale stále nedosáhnu takové ceny, se kterou by firma soutěž byla schopna vyhrát. Hodnotila jsem čtyři oddíly a pouze v oddílu 64 - Osazování výplní otvorů bych dosáhla ceny nižší, než spočítala firma Unistav.

V následující tabulce 8 uvádím jednotlivé celkové ceny analyzovaných oddílů firmy Geosan a v druhém sloupci uvádím k těmto oddílům ceny, za které by Geosan materiál pořídil od jiných dodavatelů. Vždy jsem vybrala levnějšího dodavatele z těch, které jsem porovnávala. V případě, že ani jeden z dodavatelů nebyl levnější než Geosan, což nastalo v oddílu 766, ponechala jsem i ve druhém sloupci cenu společnosti Geosan.

Ceny v Tabulce 8 jsou uvedeny bez DPH.

Tabulka 8 - Vyhodnocení jednotkových cen [vlastní]

|                              | Geosan Group a.s. | Alternativní dodavatel |
|------------------------------|-------------------|------------------------|
| Celková cena: Oddíl 64 [CZK] | 478 559,70        | 245 374,65             |
| Celková cena: Oddíl 709      | 895 834,90        | 728 352,60             |
| Celková cena: Oddíl 766      | 2 608 713,10      | 2 608 713,10           |
| Celková cena: Oddíl 771      | 673 556,25        | 571 507,77             |
| Suma [CZK]                   | 4 656 663,95      | 4 153 948,12           |
| Rozdíl absolutní [CZK]       | 502 715,83        |                        |
| Rozdíl v %                   | 12,10%            |                        |

Absolutní rozdíl mezi firmou Geosan a alternativním dodavatelem činí 502 715,83 Kč, což je cena vyšší o 12,10%. Toto procento může být tvořeno potencionální režií výrobní + režií správní + ziskem.

Důvodem, proč je toto procento poměrně vysoké, by mohla být snaha firmy dosáhnout určitého procenta ziskovosti projektu, pod které není ochotna jít, případně příliš vysoká režie výrobní nebo správní.

## 8 ZÁVĚR

V teoretické části bakalářské práce jsem přiblížila nejzákladnější části o stavebním projektu, jako jsou účastníci, životní cyklus stavby. Dále jsem se zabývala cenami v investiční výstavbě a jednotlivé druhy cen stručně popsala. V neposlední řadě jsem se věnovala rozpočtu stavebního díla a na závěr jsme popsala stavební zakázku, její druhy a možnosti financování.

Cílem mé bakalářské práce bylo podrobně analyzovat nabídkovou cenu. Pro analýzu nabídkové ceny jsem si zvolila projekt, který se v současné době nachází ve výstavbě. Jedná se o Domov pro seniory Jasenka ve Vsetíně. Předpokládaná hodnota veřejné zakázky byla stanovena na 64.393.500,- Kč bez DPH. Ve své práci jsem se zaměřila položkový rozpočet firmy Geosan Group a.s., jejíž nabídková cena 86.667.612,- Kč bez DPH byla nejvyšší z hodnocených. Tento rozpočet porovnávám s rozpočtem firmy Unistav a.s., která tuto zakázku vyhrála.

V nabídce firmy Geosan Group jsme se zaměřila na finančně největší stavební objekt SO 02 Ubytovací zařízení. Firma Geosan Group ocenila tento stavební objekt na 67.164.477,- Kč bez DPH, kdežto firma Unistav na 49.276.949,- Kč bez DPH.

Při porovnání obou rozpočtů jsem dospěla k závěru, že firma Geosan má výrazně dražší položky v pracích PSV a řadu položek řeší R-položkami, které nefigurují v žádném ceníku, a rozpočtář si ji vykalkuluje sám na základě dostupných podkladů. Pro zvolené oddíly rozpočtu jsem provedla mystery shopping a vyhledala pro Geosan alternativní dodavatele. Konkrétně jsem se zaměřila na položky dveří, zárubní, oken a dlažeb. Můj návrh měl vést ke snížení ceny jednotlivých oddílů rozpočtu. Ale ani po zvolení jiných dodavatelů jsem nedosáhla celkově nižší ceny, než nabídla firma Unistav. Nižší cenu se mi podařilo dosáhnout pouze v Oddíle 64 - Osazování výplní otvorů, kde cena Geosanu byla 478.559,70 Kč, cena Unistavu 337.010,12 Kč a cena alternativního dodavatele, kterým byla firma Kooperativa v.o.d. byla 245.374,65 Kč. Své výpočty jsem doložila v tabulkách.

Z provedené analýzy vyplývá, že firma Unistav má s největší pravděpodobností levnější subdodavatele, se kterými může mít vzhledem k trvalé spolupráci např. věrnostní či množstevní slevy. Firma Unistav může také na subdodavatele vyvíjet nátlak, aby jí snížili cenu nebo existuje možnost, že chtějí zakázku vyhrát a snižují náklady nutné k realizaci, které pak sami doplácí, jak jsem již popisovala v úvodu své práce. Jelikož jsem tuto firmu nenavštívila a nevidím do systematiky tvorby cen, je můj závěr jedním z možných scénářů.

## 9 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] Nový, M., Nováková, J., Waldhans, M.: Projektové řízení staveb I, studijní opora VUT FAST Brno 2006
- [2] *TZB - info: Životní cyklus staveb* [online]. [cit. 2015-05-11]. Dostupné z: <http://www.tzb-info.cz/udrzba-budov/10219-zivotni-cyklus-staveb>
- [3] *Rozpočtování a oceňování stavebních prací*. 2009. Praha: ÚRS Praha, a.s. ISBN 978-80-7369-239-1.
- [4] Tichá, A.: Ceny ve stavebnictví: Cena stavebního objektu rozpočet 1, prezentace z přednášek, VUT FAST Brno 2012
- [5] Marková, L.: Ceny ve stavebnictví, studijní opora VUT FAST Brno 2006
- [6] *České stavby: Položkový rozpočet* [online]. [cit. 2015-02-02]. Dostupné z: <http://www.ceskestavby.cz/clanky/co-ma-obsahovat-polozkovy-rozpocet-20220.html>
- [7] Tichá, A.: Ceny ve stavebnictví: Veřejné zakázky, prezentace z přednášek, VUT FAST Brno 2012
- [8] Zinecker M.: Základy financí podniku, 1. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2008. 194 s. ISBN: 978-80-214-3704-3
- [9] Hejduková, A., Hroníková, M.: Financování stavební, studijní opora VUT FAST Brno 2006
- [10] ZLÍNSKÝ KRAJ: Veřejná zakázka Domov pro seniory Jasenka, Vsetín. *Stavební online* [online]. 2014 [cit. 2015-05-18]. Dostupné z: <https://stavebnionline.cz/Profily/profil.asp?Typ=2&ID=113&IDZak=3071>
- [11] *P09\_ZD VÝZVA K PODÁNÍ NABÍDKY* [online]. 2014, 5 s. [cit. 2015-05-18]. Dostupné také z: <https://stavebnionline.cz/Profily/profil.asp?Typ=2&ID=113&IDZak=3071>
- [12] *KD Svazek 0 - Kvalifikační dokumentace* [online]. 2014, 13 s. [cit. 2015-05-18]. Dostupné také z: <https://stavebnionline.cz/Profily/profil.asp?Typ=2&ID=113&IDZak=3071>
- [13] *P03\_ZD Svazek 1 - Podmínky a požadavky* [online]. 2014, 13 s. [cit. 2015-05-18]. Dostupné také z: <https://stavebnionline.cz/Profily/profil.asp?Typ=2&ID=113&IDZak=3071>
- [14] Opční právo v rámci zákona o veřejných zakázkách. *Eprávo* [online]. 2015 [cit. 2015-05-18]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/opcni-pravo-v-ramci-zakona-o-verejnych-zakazkach-97361.html>

- [15] *Písemná zpráva zadavatele* [online]. 2014, 10 s. [cit. 2015-05-18]. Dostupné také z: <https://stavebnionline.cz/Profily/profil.asp?Typ=2&ID=113&IDZak=3071>
- [16] Co se děje: Domovy pro seniory začali stavět také ve Vsetíně a Valašském Meziříčí. *Zlín* [online]. 2014 [cit. 2015-05-18]. Dostupné z: <http://zlin.cz/514757n-domovy-pro-seniory-zacali-stavet-take-ve-vsetine-a-valasskem-mezirici>
- [17] Slavnostní zahájení stavby Domova pro seniory Jasenka. *Unistav* [online]. 2014 [cit. 2015-05-18]. Dostupné z: <http://www.unistav.cz/slavnostni-zahajeni-stavby-domova-pro-seniory-jasenka-ve-vsetine.htm>
- [18] *Oficiální web města Vsetín: Na Jasence se diskutovalo o domě pro seniory* [online]. [cit. 2015-05-11]. Dostupné z: <http://www.mestovsetin.cz/na-jasence-se-diskutovalo-o-domove-pro-seniory/d-507429>
- [19] *Zákon č.137/2006 Sb.: O veřejných zakázkách*. 2006. Dostupné také z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-137>
- [20] Položkový rozpočet veřejné zakázky, zpracovaný firmou Geosan Group a.s.
- [21] *Smlouva o dílo: Rozpočet firmy Unistav* [online]. 2014, 462 s. [cit. 2015-05-18]. Dostupné také z: <https://stavebnionline.cz/Profily/profil.asp?Typ=2&ID=113&IDZak=3071>
- [22] *Geosan Group a.s.* [online]. [cit. 2015-05-11]. Dostupné z: <http://www.geosan-group.cz/o-nas>
- [23] *Kooperativa v.o.d.* [online]. 2015 [cit. 2015-05-19]. Dostupné z: <http://www.kooperativa-vod.cz/>
- [24] *HSE dveřní zárubně* [online]. 2015 [cit. 2015-05-19]. Dostupné z: <http://www.hse.cz/01home-cz.php>
- [25] *Plastová okna Dafe plast* [online]. 2015 [cit. 2015-05-11]. Dostupné z: <http://www.dafe.cz/>
- [26] *Windows Holding a.s.* [online]. 2015 [cit. 2015-05-11]. Dostupné z: <http://www.windowholding.cz/>
- [27] *Hasil a.s.* [online]. 2015 [cit. 2015-05-11]. Dostupné z: <http://www.hasil.cz/>
- [28] *Koupelny Ptáček*. [online]. 2015 [cit. 2015-05-11]. Dostupné z: <http://www.koupelny-ptacek.cz/>
- [29] *MK keramika*. [online]. 2015 [cit. 2015-05-11]. Dostupné z: <http://www.mk-rako.cz/>
- [30] Zprávy: Krize ve stavebnictví. *Asociace odborných velkoobchodů a výrobců TZB* [online]. 2013 [cit. 2015-05-18]. Dostupné z: <http://www.aov.cz/stavebnictvi>

## 10 SEZNAM OBRÁZKŮ

|   |    |
|---|----|
| Obrázek 1 - Základní fáze životního cyklu projektu [1]..... | 14 |
| Obrázek 2 - Struktura rozpočtu [4] .....                    | 21 |
| Obrázek 3 - Struktura rozpočtu stavebního objektu [5] ..... | 24 |
| Obrázek 4 - Dopravní náklady [5] .....                      | 26 |
| Obrázek 5 - Struktura jednotkové ceny [5] .....             | 29 |
| Obrázek 7 - Zahájení stavby 1 [17].....                     | 49 |
| Obrázek 8 - Zahájení stavby 2 [17].....                     | 49 |
| Obrázek 9 - Vizualizace, východ [18].....                   | 50 |
| Obrázek 10 - Vizualizace, západ [18].....                   | 50 |

## 11 SEZNAM TABULEK

|   |    |
|---|----|
| Tabulka 1 - Dodavatelé v pořadí dle podání žádostí [vlastní] .....      | 45 |
| Tabulka 2 - Dodavatelé v pořadí dle podání nabídky [vlastní] .....      | 46 |
| Tabulka 3 - Dodavatelé v pořadí dle výše nabídkové ceny [vlastní] ..... | 47 |
| Tabulka 4 - Subdodavatelé firmy Unistav a.s. [15] .....                 | 47 |
| Tabulka 5 - Posouzení cen v Oddíle 64 [vlastní] .....                   | 54 |
| Tabulka 6 - Posouzení cen v Oddíle 709 [vlastní] .....                  | 56 |
| Tabulka 7 - Posouzení cen v Oddíle 771 [vlastní] .....                  | 58 |
| Tabulka 8 - Vyhodnocení jednotkových cen [vlastní] .....                | 59 |



## 13 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha A - Oddíl 766 - Konstrukce truhlářské

Příloha B - Rekapitulace nákladů stavby, Geosan Group a.s.

Příloha C - Krycí list objektu SO 02, Geosan Group a.s.

Příloha D - Rekapitulace nákladů objektu SO 02, Geosan Group a.s.

Příloha E - Soupis prací SO 02: Položkový rozpočet vybraných oddílů, Geosan Group a.s.

Příloha F - Rekapitulace nákladů stavby, Unistav a.s.

Příloha G - Rekapitulace nákladů objektu SO 02, Unistav a.s.

Příloha H - Cenová nabídka firmy Kooperativa

Příloha I - Cenová nabídka firmy HSE

Příloha J - Cenová nabídka firmy Windows Holding

Příloha K - Cenová nabídka firmy Dafe Plast

Příloha L - Cenová nabídka firmy Hasil

Příloha M - Cenová nabídka firmy Koupelny Ptáček

Příloha N - Cenová nabídka firmy MK keramika