

Obsah

Úvod	7
1 Oceňování stavební produkce	9
1.1 Základní principy tvorby cen	9
1.1.1 Nákladově orientovaná tvorba cen	9
1.1.2 Poptávkově orientovaná tvorba cen	11
1.1.3 Konkurenčně orientovaná tvorba cen	11
1.1.4 Kombinace přístupů k tvorbě ceny ve stavebnictví	11
1.2 Legislativa při oceňování stavební produkce	12
1.2.1 Zákon o cenách	12
1.2.2 Zákon o oceňování majetku	13
1.2.3 Zákon o zadávání veřejných zakázek a prováděcí vyhláška	13
1.3 Forma nabídkových a smluvních cen	15
1.3.1 Skladebná cena	15
1.3.2 Pevná cena	15
1.3.3 Pohyblivá cena	16
1.3.4 Cílová cena	16
1.3.5 Výhody a nevýhody jednotlivých druhů nabídkové ceny	16
1.4 Nabídka	17
2 Oceňování staveb v předinvestiční fázi	19
2.1 Projektové práce a inženýrské činnosti (A)	19
2.1.1 Honorář dle Standardů služeb inženýrů, architektů a techniků 2020 (ČKAIT, ČKA)	20
2.1.1.1 Pracnost projektových činností	21
2.1.1.2 Kategorie náročnosti	22
2.1.1.3 Fáze služeb	23
2.1.1.4 Hodinová sazba pro určení honoráře	24
2.1.1.5 Členění fáze služeb na standardní a nadstandardní výkony	25
2.1.1.6 Příklad výpočtu honoráře za standardní výkony	26
2.1.1.7 Příklad výpočtu honoráře za fáze služeb	27
2.1.2 Cena projektových prací a inženýrských činností dle sazebníku společnosti Unika	28
2.1.3 Individuální kalkulace	29
2.2 Provozní soubory stavby (B)	30
2.3 Náklady na stavební objekty (C)	30
2.3.1 Třídění stavební produkce - objekty	30
2.3.1.1 Jednotná klasifikace stavebních objektů	31
2.3.1.2 Klasifikace stavebních děl	31
2.3.2 Cenové ukazatele	32
2.4 Stroje, zařízení a inventář investiční povahy (D)	34
2.5 Umělecká díla (E)	34
2.6 Náklady spojené s umístěním stavby (F)	34
2.7 Ostatní náklady (G)	36
2.8 Rezerva (H)	36
2.9 Ostatní investice (I)	37
2.10 Nehmotný investiční majetek (J)	37

2.11	Náklady hrazené z provozních prostředků (K)	37
2.12	Kompletační činnost (L)	37
3	Oceňování staveb v investiční fázi	39
3.1	Třídění stavební produkce - konstrukce a práce	39
3.1.1	Třídník stavebních konstrukcí a prací	39
3.2	Cenová soustava	40
3.2.1	Cenové soustavy CS ÚRS a RTS DATA	40
3.2.2	Cenová soustava OTSKP	41
3.3	Soupis prací	42
3.3.1	Výkaz výměr	43
3.4	Stavební rozpočet	44
3.4.1	Struktura stavebního rozpočtu	45
3.4.2	Druhy cen ve stavebních rozpočtech	46
3.4.2.1	Kalkulace cen vlastních prací	46
3.4.2.2	Kalkulace z cen subdodavatelů	49
3.4.3	Kontrolní rozpočet	50
3.4.4	Nabídkový rozpočet	50
3.4.5	Realizační (výsledný) rozpočet	50
4	Náklady životního cyklu (LCC) stavby	51
4.1	Struktura LCC	51
4.1.1	Náklady na pořízení	52
4.1.2	Provozní náklady	52
4.1.3	Náklady na údržbu a obnovu	53
4.1.4	Náklady na ukončení životnosti	54
4.2	Kalkulace nákladů životního cyklu (LCC)	54
5	Příklad - propočet	56
6	Příklad - soupis prací (agregované položky)	63
7	Příklad - soupis prací	75
7.1	Dokumentace k rodinnému domu	75
7.1.1	Technická zpráva	75
7.1.2	Skladby podlah	78
7.1.3	Výpis oken a dveří	81
7.1.4	Truhlářské práce	83
7.1.5	Zámečnické prvky	84
7.1.6	Klempířské prvky	85
7.1.7	Výpis krovu	87
7.1.8	Půdorys základů	88
7.1.9	Půdorys přízemí	89
7.1.10	Půdorys podkroví	90
7.1.11	Řez	91
7.1.12	Kladečský výkres stropu	92
7.1.13	Půdorys krovu	93
7.1.14	Detaily	94

7.1.15	Pohledy.....	95
7.1.16	Situace.....	96
7.1.17	Výkaz výměr.....	97
7.2	Zemní práce.....	102
7.2.1	Zemní práce - položky.....	105
7.3	Základy.....	105
7.3.1	Základy - položky.....	109
7.4	Svislé konstrukce.....	109
7.4.1	Svislé konstrukce - položky.....	116
7.5	Vodorovné konstrukce.....	117
7.5.1	Vodorovné konstrukce - položky.....	123
7.6	Komunikace.....	124
7.6.1	Komunikace - položky.....	124
7.7	Úpravy povrchů.....	125
7.7.1	Úpravy povrchů - položky.....	129
7.8	Ostatní práce.....	130
7.8.1	Ostatní - položky.....	132
7.9	Izolace proti vodě, vlhkosti a plynům.....	132
7.9.1	Izolace proti vodě - položky.....	135
7.10	Povlakové krytiny.....	135
7.10.1	Povlakové krytiny - položky.....	136
7.11	Tepelné izolace.....	137
7.11.1	Tepelné izolace - položky.....	139
7.12	Profese.....	139
7.12.1	Zdravotechnika - vnitřní kanalizace.....	139
7.12.2	Zdravotechnika - vnitřní vodovod.....	139
7.12.3	Zdravotechnika - vnitřní plynovod.....	139
7.12.4	Zdravotechnika - zařízení předměty.....	140
7.12.5	Ústřední vytápění.....	140
7.12.6	Elektroinstalace - silnoproud.....	140
7.12.7	Elektroinstalace - slaboproud.....	140
7.12.8	Vzduchotechnika.....	140
7.13	Konstrukce tesařské.....	140
7.13.1	Tesařské konstrukce - položky.....	144
7.14	Konstrukce suché výstavby.....	144
7.14.1	Sádrokartonové konstrukce - položky.....	147
7.15	Konstrukce klempířské.....	147
7.15.1	Klempířské konstrukce - položky.....	150
7.16	Konstrukce pokrývačské.....	151
7.16.1	Krytiny tvrdé - položky.....	152
7.17	Konstrukce truhlářské.....	153
7.17.1	Truhlářské konstrukce - položky.....	156
7.18	Konstrukce zámečnické.....	157
7.18.1	Zámečnické konstrukce - položky.....	159
7.19	Podlahy z dlaždic.....	159
7.19.1	Podlahy z dlaždic - položky.....	161

7.20	Podlahy skládané	161
7.20.1	Podlahy dřevěné - položky	162
7.21	Obklady keramické	163
7.21.1	Obklady keramické - položky.....	164
7.22	Nátěry.....	164
7.22.1	Nátěry - položky	166
7.23	Malby.....	166
7.23.1	Malby - položky	167
7.24	Kompletní soupisy prací	167
7.24.1	Rodinný dům.....	167
7.24.2	Vodovodní přípojka	176
7.24.3	Zpevněná plocha	178
8	Příklad - náklady životního cyklu	180
8.1	Případová studie 1 - podpora strategického rozhodnutí	180
8.2	Případová studie 2 - výstavba vs. nájem.....	182
	Literatura	185