

**ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE**

**FAKULTA STAVEBNÍ**

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



**BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**

## I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Pavlovský** Jméno: **Jakub** Osobní číslo: **502195**  
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**  
Zadávací katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví**  
Studijní program: **Management a ekonomika ve stavebnictví**

## II. ÚDAJE K BAKALÁŘSKÉ PRÁCI

Název bakalářské práce:

**Propočet nákladů investora - Ostatní náklady**

Název bakalářské práce anglicky:

**Estimation of Owner's Costs - Other Costs**

Pokyny pro vypracování:

Úvod, cíle, metodika práce

Teoretická část:

- Celkové náklady stavby - propočet nákladů investora
- Co zahrnuje kapitola Ostatní nákladů

Praktická část:

- Určení vybraných ostatních nákladů na konkrétním výstavbovém projektu
- Shrnutí a vyhodnocení

Závěr

Seznam doporučené literatury:

TOMÁNKOVÁ, J., ČÁPOVÁ, D.: Management staveb. Vyd. 1. Praha: FinEco, 2013. ISBN 978-80-86590-12-7.  
SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, R., STŘELCOVÁ, I., BROŽOVÁ, L., STRNAD, M.: Oceňování v rámci výstavbového projektu (propočty, položkové rozpočty). Vyd. 1. Praha: České vysoké učení technické v Praze, Fakulta stavební, 2013. ISBN 978-80-01-05226-6.  
SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, R., STŘELCOVÁ, I., BROŽOVÁ, L., VITÁSEK, S.: Oceňování staveb. Vyd. 1. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2020. ISBN 978-80-01-06748-2.

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) bakalářské práce:

**Ing. Jaroslava Tománková, Ph.D. katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví FSv**

Jméno a pracoviště druhé(ho) vedoucí(ho) nebo konzultanta(ky) bakalářské práce:

Datum zadání bakalářské práce: **25.02.2024**

Termín odevzdání bakalářské práce: **20.05.2024**

Platnost zadání bakalářské práce: \_\_\_\_\_

Ing. Jaroslava Tománková, Ph.D.  
podpis vedoucí(ho) práce

prof. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.  
podpis vedoucí(ho) ústavu/katedry

prof. Ing. Jiří Máca, CSc.  
podpis děkana(ky)

## III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Student bere na vědomí, že je povinen vypracovat bakalářskou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je třeba uvést v bakalářské práci.

\_\_\_\_\_  
Datum převzetí zadání

\_\_\_\_\_  
Podpis studenta

Prohlašuji, že jsem tuto bakalářskou práci vypracoval samostatně, pouze za odborného vedení vedoucí bakalářské práce Ing. Jaroslavy Tománkové Ph.D.

Dále prohlašuji, že veškeré podklady, ze kterých jsem čerpal, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

*Datum*

*podpis*

*Jakub Pavlovský*

## **Poděkování**

Chtěl bych velmi poděkovat vedoucí bakalářské práce Ing. Jaroslavě Tománkové, Ph.D. za její cenné rady, trpělivost a podporu během celého procesu tvorby práce. Pravidelné konzultace mi velmi pomohly a zároveň mě motivovaly k dokončení této práce.

**NÁZEV PRÁCE**  
**Propočet nákladů investora – Ostatní náklady**

**TITLE**  
**Estimation of Owner's Costs – Other Costs**

## **Anotace**

Bakalářská práce se zabývá propočtem nákladů investora – ostatní náklady. Práce obsahuje teoretickou a praktickou část. Teoretická část obsahuje popis jednotlivých částí propočtu investora a následně detailnější popis a způsob ohodnocení jednotlivých položek ostatních nákladů investora. V praktické části dojde k výpočtu jednotlivých položek ostatních podle zjištěných informací v teoretické části. Cílem této práce je porovnání vypočítaných ostatních nákladů s náklady odhadnutých pomocí procentuální sazby v propočtu investora, vyhodnocení zjištěných informací a následný návrh vhodných doporučení a úprav ostatních nákladů.

## **Klíčová slova**

Propočet investora, ostatní náklady, investor, projektová fáze, výstavbový projekt

## **Summary**

This bachelor thesis focuses on Estimation of Owner's Costs – Other Costs. The thesis is compiled from theoretical and practical parts. The theoretical part includes description of every part of calculation of employer, and then means of valuation of every part of other costs. Practical part consists of calculation of other costs based on information gathered in theoretical part. The goal of this thesis is comparison of costs calculated in this thesis and costs estimated in calculation of employer, evaluation of gathered information, and recommendations and adjustments for other costs.

## **Key words**

Calculation, other costs, employer, project phase, construction project

# Obsah práce

Úvod.....	11
Cíl práce .....	11
Metodika práce .....	11
1.Teoretická část.....	12
1.1.Životní cyklus stavby .....	12
1.1.1.Předinvestiční fáze .....	12
1.1.2.Investiční fáze.....	13
1.1.3.Provozní fáze.....	15
1.2.Propočet stavebních nákladů.....	15
1.2.1.Náklady na projektové práce, inženýrské činnosti a průzkumné práce.....	17
1.2.2.Náklady na stavební objekty .....	18
1.2.3.Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby .....	19
1.2.4.Ostatní investice .....	19
1.2.5.Náklady na provozní soubory.....	19
1.2.6.Náklady na stroje, zařízení a inventář .....	20
1.2.7.Ostatní náklady.....	20
1.2.8.Provozní náklady na přípravu a realizaci stavby .....	21
1.2.9.Rezerva na rizika .....	21
1.3.Ostatní náklady stavby .....	21
1.3.1.Náklady v předinvestiční fázi.....	22
1.3.1.1.Náklady spojené s nákupem pozemku .....	23
1.3.1.2.Geodetické vytyčení pozemku .....	24
1.3.1.3.Studie proveditelnosti.....	25
1.3.1.4.Náklady spojené s povolením stavby .....	25
1.3.1.5.Náklady spojené s posouzením vlivu na životní prostředí .....	26
1.3.2.Náklady v investiční fázi.....	27



1.3.2.1.Náklady na zpracování rozpočtu .....	27
1.3.2.2.Náklady za vynětí ze zemědělského půdního fondu .....	28
1.3.2.3.Hydrogeologický průzkum.....	30
1.3.2.4.Radonový průzkum .....	30
1.3.2.5.Hluková studie.....	30
1.3.2.6.Náklady na koordinátora BOZP .....	31
1.3.2.7.Náklady na technický dozor stavebníka .....	33
1.3.2.8.Geodetické vytyčení stavby.....	33
1.3.2.9.Geodetické zaměření provedené stavby .....	34
1.3.2.10.Průkaz energetické náročnosti budovy .....	35
1.3.2.11.Náklady na archeologický průzkum.....	35
1.3.2.12.Poplatky za připojení k veřejným sítím.....	36
1.3.3.Náklady v provozní fázi .....	36
1.3.3.1.Náklady na marketing .....	37
1.3.3.2.Náklady na pasportizaci .....	37
1.3.3.3.Náklady na projektovou dokumentaci skutečného provedení stavby.....	38
1.3.4.Náklady po celou dobu projektu.....	39
1.3.4.1.Pojištění .....	40
1.3.4.2.Náklady spojené s hypotečním úvěrem .....	40
2.Praktická část.....	42
2.1.Popis řešeného projektu.....	42
2.2.Propočet nákladů stavebníka.....	43
2.3.Výpočet ostatních nákladů .....	46
2.3.1.Náklady v předinvestiční fázi.....	46
2.3.2.Náklady v investiční fázi.....	48
2.3.3.Náklady v provozní fázi .....	52
2.3.4.Náklady po celou dobu výstavby .....	53
2.4.Vyhodnocení ostatních nákladů .....	55
3.Závěr.....	62

4.Seznam obrázků a literatury .....	63
Seznam obrázků .....	63
Seznam tabulek.....	63
5.Seznam použité literatury.....	65
Použitá literatura.....	65

# Úvod

Jak již název této bakalářské práce naznačuje, hlavní zaměření je na propočet nákladů investora, zejména na ostatní náklady stavby. Cílem každého investora je dosáhnout požadovaného výsledku s ohledem na náklady. Již v počáteční fázi projektu je nezbytné zjistit přibližné náklady na realizaci záměru. Investor by nemohl rozhodnout o budoucím záměru bez alespoň hrubého odhadu nákladů. V této fázi je propočet celkových nákladů stavebního projektu klíčovým bodem pro rozhodování.

Práce se zaměřuje na ostatní náklady, které jsou detailně analyzovány a propočítány. Cílem práce je vyhodnocení skutečných nákladů na tyto položky v porovnání s cenou uvedenou ve zpracovaném propočtu stavby.

Bakalářská práce se dělí do dvou částí, které se vzájemně propojují. První část se věnuje teoretickým znalostem dané problematiky, které jsou nezbytné k pochopení určování nákladů investora. Zahrnuje základní pojmy, definice a analýzu různých zdrojů uvádějících strukturu nákladů stavebního objektu.

Praktická část rozebírá možné položky ostatních nákladů, které mohou být součástí stavby. Tato kapitola je klíčová pro určení výše ostatních nákladů na konkrétní stavbě.

Cílem práce je vysvětlit terminologii v oblasti propočtu nákladů investora a poskytnout soupis často se vyskytujících ostatních nákladů, jejich analýzu a porovnání s procentuální sazbou z propočtu investora. Závěr práce obsahuje souhrn zjištěných poznatků, jejich vyhodnocení a návrh potřebných opatření a doporučení.

## Cíl práce

Cílem této práce je zjistit konkrétní výši ostatních nákladů a jejich následné porovnání s odhadovanými náklady v propočtu investora na vybraném stavebním projektu. Výsledky této práce pomohou lépe odhadnout výši ostatních nákladů při zpracování propočtu.

## Metodika práce

V teoretické části došlo k rešerši literatury, následně v praktické části následně došlo k výpočtu a rozboru různých druhů nákladů. Vypočtené náklady byly porovnány s procentuálním odhadem a na závěr došlo k diskusi o potenciálním snížení hodnoty zjištěných druhů nákladů.

# 1. Teoretická část

Předmětem teoretické části je ujasnění si základních pojmů souvisejících s propočtem celkových nákladů stavebního projektu.

## 1.1. Životní cyklus stavby

Životní cyklus stavby je celkový časový rámec, který zahrnuje všechny fáze od návrhu a výstavby až po provoz a nakonec její ekologickou likvidaci. Každá z těchto fází představuje určité činnosti, které jsou nezbytné pro realizaci a udržení stavby v průběhu jejího životního cyklu.

### 1.1.1. Předinvestiční fáze

Jedná se o časové období od první myšlenky na investici do stavebního projektu až po samotné rozhodnutí, zda a kde bude projekt realizován, včetně definování koncepce výstavby a procesu rozhodování. [1, str. 21]

Charakteristickou součástí předinvestiční fáze je sběr informací, jejich následná analýza a vyhodnocení. „Cílem je shromáždit rozhodující technické, ekonomické a jiné charakteristiky projektu, vyhodnotit je a rozhodnout o akceptovatelnosti a životaschopnosti daného projektu.“ [1, str. 21] I přes všechny získané informace v této fázi stále zůstává mnoho neznámých, které je nutno odhadnout. Projektovou dokumentaci je i tak důležité zpracovat v dostatečné míře pro rozhodování. Tyto neznámé budou poté upřesněny v pozdějších fázích projektu.

Další důležitou součástí této fáze je ujasnění si těchto následujících bodů z pohledu investora:

- Jakou stavbu chceme stavět
- Za jakým účelem stavbu stavíme
- Kde tuto stavbu umístíme
- Určit si časový horizont projektu
- Mít představu o ceně stavby

Těmito body investor stanovuje cíle projektu před jeho dalším rozpracováním. Dále je nutno určit strategii postupu a investiční záměr tzn. scénáře nebezpečí a výpočet rizik. S pomocí projektanta je nutno sestavit orientační stavební program, podle kterého se sestaví propočet. [1, str. 21-22]

Na základě vypracovaného propočtu je možné určit modely variant možných způsobů financování projektu v závislosti na očekávaných výnosech. Dále je u komerčních projektů časté zpracovávat studie příležitosti (Opportunity Studies), které slouží jako měřítko pro výběr perspektivních variant záměru. Poté navazují předinvestiční studie (Prefeasibility Study) a studie proveditelnosti (Feasibility Study). Tyto dvě studie jsou velmi podobné, rozdíly jsou pouze v jejich podrobnosti a přesnosti údajů. [1, str. 22]

V předinvestiční fázi je nejdůležitější provést rozhodnutí o tom, zda projekt bude realizován, či nikoliv. [1, str. 21]

### 1.1.2. Investiční fáze

Investiční fáze je velice rozsáhlá etapa co do počtu provedených úkonů, tak i vypracovaných a úřady schválených dokumentů. [3, str. 7] Proto se dělí do třech celků a to na investiční příprava, realizační příprava a etapa realizace.

#### Investiční a realizační příprava:

Jedná se o časové období od pozitivního investičního rozhodnutí o realizaci výstavbového projektu, organizování jednotlivých částí výstavby, uzavírání smluv, časové plánování až po zpracování dalších stupňů projektové dokumentace stavby a povolení záměru stavby. [1, str. 23]

V této fázi se provádí podrobná analýza schváleného koncepčního řešení projektu. Je důležité určit správnost architektonického a stavebnětechnického řešení a jeho ekonomických důsledků, zkontrolovat udržitelnost a způsob financování výstavbového projektu a způsob organizace a řízení výstavby. Díky této analýze lze vhodně vyřešit všechny vnitřní a vnější souvislosti, které zaručí kvalitní zpracování příslušné projektové dokumentace. [1, str. 23]

Dále se v této fázi uzavírají smlouvy, zejména na zpracování projektové dokumentace a zajištění inženýrské činnosti. Úkolem projektanta je poté zpracování dokumentace pro stavební povolení, na základě které a na základě stanovisek dotčených orgánů státní správy zahajuje stavební úřad stavební řízení. Pokud je vše v pořádku, stavební úřad vydá povolení záměru stavby. Po získání povolení záměru stavby je úkolem projektanta zpracovat projektovou dokumentaci pro provádění stavby, podle které je následně uzavřena smlouva o dílo s dodavatelem stavby. [1, str. 23]

Výběr dodavatele provádí investor na základě typu zakázky, a to buď formou výběrového řízení pro veřejné zakázky, nebo přímým určením u soukromých zakázek. Pro veřejné zakázky financované z veřejných zdrojů se výběrové řízení musí řídit zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných

zakázek. U zakázek financovaných ze soukromých zdrojů, je zcela na investorovi způsob výběru dodavatele, ale ve stavební praxi je osvědčena určitá zjednodušená forma zadávacího řízení obdobného jako pro veřejnou zakázku. [1, str. 24]

Hlavním milníkem investiční a realizační přípravy je získání stavebního povolení. Dalšími důležitými úkoly je konkretizování koncepce z předinvestiční fáze, zpracování potřebné projektové dokumentace, uzavření smluv. Všechny tyto kroky jsou nezbytnou součástí pro umožnění zahájení realizace stavby. [1, str. 25]

#### Etapa realizace:

Jedná se o časové období od předání staveniště, vlastní výstavbu až po její dokončení a uvedení stavby do provozu. Tato etapa a tím i investiční fáze končí vydáním kolaudačního rozhodnutí [1, str. 25]

Jedním z prvních kroků této etapy je předání staveniště, na kterém následně dodavatel buduje jeho zařízení. Jedná se o právní akt, kde objednatel předá zhotoviteli pozemek, ke kterému má vlastnická nebo jiná práva, konkrétní podmínky předání jsou sjednány ve smlouvě o dílo. Zařízení staveniště si zařizuje zhotovitel sám a náklady na vybudování, provozování i likvidaci promítá do ceny stavebního díla jako náklady na umístění stavby. [1, str. 25]

Největší událostí této etapy je vlastní výstavba. Větší stavby musí být provedeny pouze stavebním podnikatelem, který má za úkol zajistit odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím. Tuto činnost může provádět pouze osoba s příslušnou autorizací. Dále investor i dodavatel sledují a kontrolují průběh a kvalitu provedených prací, a to za pomoci technického dozoru investora a autorského dozoru. Dodavatel je povinen vést stavební deník, zaznamenávají se zde průběžné výsledky prováděných dozorů stavby. Jedná se o základní a nezastupitelný doklad o průběhu realizace stavby. [1, str. 25-27]

Po dokončení samotné výstavby následuje předání a převzetí stavebního díla. Povinnost dodavatele pro předání stavby je připravit dokumenty, jimiž jsou: stavební deník, revizní a jiné zprávy o všech vykonaných zkouškách, certifikáty, atesty a prohlášení o shodě a jiné doklady prokazující jakost použitých materiálů. O předání a převzetí stavebního díla se obvykle provádí předávací protokol. Dodavatel je následně povinen odstranit vady a nedodělky ve lhůtě stanovené ve smlouvě o dílo nebo v předávacím protokolu. Stavbu je možno uvést do užívání na základě kolaudačního rozhodnutí. Pro získání rozhodnutí je nutné zpracovat dokumentaci skutečného provedení stavby. [1, str. 25-26]

Hlavními úkoly etapy realizace je provést stavbu podle uzavřených smluv a za stanovenou cenu, ve stanoveném čase a jakosti. Získat kolaudačního rozhodnutí a převzít plně funkční stavbu k užívání.

Etapa realizace a tím i investiční fáze končí skončením zkušebního provozu. Stavba je v tomto čase schopná běžného plného provozu. [1, str. 27]

### 1.1.3. Provozní Fáze

Jedná se o fázi po vydání kolaudačního rozhodnutí, během vlastního užívání stavby až po ekologickou likvidaci stavby. V tomto období investor vyhledává další partnery, jako například nájemce nebo kupce, a uzavírá s nimi smlouvy, součástí tohoto procesu bývá marketing. Během užívání stavby může dojít k projektům pro změnění účelu či funkce stavby, případně její likvidaci. Touto likvidací poté končí fyzická existence stavby a životní cyklus stavby se uzavře. [1, str. 28]

Na začátku provozní fáze běží záruční lhůta, ve které probíhá ověřování provozní spolehlivosti stavby. V této lhůtě dochází i k odstranění reklamovaných závad. Dochází k průkazu nabytí vlastnictví k nemovitosti vkladem do katastru nemovitostí. Dále se uzavírají smlouvy s dodavateli energie, plynu, vody a služeb. Vypořádávají se veškeré vnější i vnitřní finanční závazky výstavbového projektu. Důležitou součástí je archivace dokumentace skutečného provedení stavby, stavebního deníku a dokumentace administrativního uzavírání fází a etap. Hlavním smyslem fáze užívání je splnění poslání a účelu stavby, pro který byla budována. [1, str. 28-29]

## 1.2. Propočet stavebních nákladů

Propočet je předběžný odhad celkových nákladů, který se zpracovává v předinvestiční fázi projektu, za účelem získání představy o ceně stavebního projektu. Tento odhad, s přesností 15-20 %, poskytuje počáteční informaci pro další možné úpravy projektu a slouží jako vodítko při rozhodování o finančním plánování a způsobu financování investičního záměru. Propočet se běžně užívá v rámci dokumentace jako jsou studie proveditelnosti, návrh stavby, zadání, dokumentaci pro územní rozhodnutí. [4]

Různé publikace uvádějí různou strukturu celkových nákladů propočtu. Některé zdroje slučují položky do jednotných celků, zatímco jiné rozdělují položky do více podrobných skupin. V následující části jsou uvedeny tři příklady možných rozdělení, a poté je zvolena jedna varianta, podle které se bude zbytek této práce řídit.

Tab. 1: Struktura propočtu dle varianty 1

Číslo	Skupina nákladů
1	Náklady na projektové práce, inženýrské činnosti a průzkumné práce
2	Náklady na stavební objekty
3	Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby
4	Ostatní investice (pozemek)
5	Náklady na provozní soubory
6	Náklady na stroje, zařízení a inventář
7	Ostatní náklady
8	Provozní náklady na přípravu a realizaci stavby
9	Rezerva na rizika

Zdroj [2, str. 14]

Tab. 2: Struktura propočtu dle varianty 2

Číslo	Skupina nákladů
1	Projektové a průzkumné práce
2	Provozní soubory
3	Stavební objekty
4	Stroje, zařízení, inventář
5	Umělecká díla
6	Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby
7	Ostatní náklady
8	Rezerva
9	Ostatní investice
10	Nehmotný investiční majetek
11	Provozní náklady na přípravu a realizaci stavby
12	Kompletační činnost

Zdroj [3, str. 19]

Tab. 3: Struktura propočtu dle varianty 3

Číslo	Skupina nákladů
1	Náklady na pořízení nemovitosti (pozemku, nebo stávající stavby)
2	Náklady na stavební a technologickou část
3	Náklady na projektové a průzkumné práce
4	Náklady související s dodávkou a umístěním stavby
5	Náklady na vybavení a zařízení stavby
6	Rezerva na krytí rizik
7	Ostatní náklady

Zdroj [1, str. 14-16]



Ve výše uvedených tabulkách lze vidět různé druhy rozdělení propočtových nákladů. Zatímco Tab. 1 a Tab. 2 jsou velmi podobné, Tab. 3 se na problém dívá z jiného úhlu. V Tab. 2 jsou například rozdělené *Provozní soubory* a *Stavební objekty*, zatímco v Tab. 1 jsou tyto náklady spojené *do Nákladů na stavební objekty*. Jako varianta, podle které se bude řídit výpočtová část a zbytek teoretické části je zvolena varianta 1. Varianta 1 je dostatečně podrobná pro tuto práci na rozdíl od varianty 3, zatímco udržuje vhodnou kombinaci seskupení položek do vhodných logických skupin a osamostatnění podstatných položek. Všechny varianty mají společnou jednu položku, a to ostatní náklady. Jednotlivé položky budou podrobně popsány a bude určen jejich způsob výpočtu. Ostatní náklady dále mají svou vlastní kapitolu a jsou podkladem pro výpočet v praktické části.

### 1.2.1. Náklady na projektové práce, inženýrské činnosti a průzkumné práce

Konkrétní náklady na projektové práce, inženýrské činnosti a průzkumné práce je nutné při zpracování propočtu odhadnout. Jejich konkrétní objem vzejde až při veřejné soutěži. Tyto ceny vycházejí ze „*mzdových a režijních nákladů, jeho vybavení a počtu zaměstnanců.*“ [2, str. 14] Jejich cenu lze stanovit použitím různých volně dostupných podkladů, „*například Sazebník pro navrhování nabídkových cen projektových prací a inženýrských činností společnosti UNIKA, nebo Výkonový a honorářový řád ČKA a ČKAIT.*“ [2, str. 14] Dále lze využít „Honorářový řád“ na internetové kalkulače společnosti Symetro s.r.o., [www.cenyzaprojekty.cz](http://www.cenyzaprojekty.cz). [26]

#### Projektové práce

Velikost ceny za projektové práce závisí zejména na výši předpokládaných započitatelných nákladů na stavební objekty, druhu a účelu těchto objektů a typu stavební akce. Dále cenu ovlivňuje současná situace na trhu. K určení ceny se zejména používá Výkonový a honorářový řád ČKA a ČKAIT. V tomto řádu jsou uvedeny informace o rozsahu a obsahu profesních služeb. Jsou zde detailně popsány dva druhy výkonů, a to výkony základní a zvláštní. Výkony základní jsou zásadní pro dosažení kvalifikovaného výsledku projektu. Výkony zvláštní nejsou podstatné ke splnění projektu, jedná se o nadstandardní služby poskytované architekty, inženýry a techniky. Honorář za provedení všech základních výkonů se určí na základě započitatelných nákladů nebo podle hodinové sazby. Celkový základní honorář se určí na základě započitatelných nákladů procentem v závislosti, do které honorářové zóny stavba zapadá. Výkonový a honorářový řád rozeznává pět honorářových zón, odpovídající pěti kategoriím staveb. Dále dělí realizaci stavby do několika výkonových fází, každé fázi následně přísluší podíl z celkového základního honoráře. Počet fází se mění v závislosti na rozsahu projektu. [2, str. 15-16]

### Inženýrská činnost

K určení odhadovaných nákladů na inženýrské činnosti se často používá Sazebník pro navrhování nabídkových cen projektových prací a inženýrských činností společnosti UNIKA. Základem pro výpočet těchto nákladů je předběžná kalkulace nákladů a zisku, kde pomocí hodinových sazeb nebo v rozpětí minimálních a maximálních cen ve vazbě na kategorii stavby a na pásmo složitosti a náročnosti, určíme tyto náklady. Na rozdíl od Výkonového a honorářového řádu ČKA a ČKAIT, rozlišuje Sazebník UNIKA celkem 15 kategorií staveb. Dále Sazebník též upravuje procentuální rozdělení ceny inženýrských činností mezi jednotlivé výkonové fáze. [2, str. 16-17]

### Průzkumné práce

*„Průzkumné práce se oceňují podle předpokládané potřeby a druhu, obvykle na základě ceníků odborných organizací zabývajících se archeologickými, stavebně historickými, geologickým průzkumem apod.“ [2, str. 17]*

#### 1.2.2. Náklady na stavební objekty

Náklady na stavební objekty se skládají z nákladů na pořízení stavebních objektů včetně veškerého potřebného materiálu a nákladů na potřebné předepsané zkoušky konstrukcí a kontrolní měření. V předinvestiční fázi není dostupná podrobná projektová dokumentace pro zpracování položkového rozpočtu, proto je nutné využít podkladů pro odhad ceny stavebních objektů. Lze využít různé rozpočtové nebo cenové ukazatele vztažené k měrné nebo účelové jednotce objektu, jako například m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, m<sup>2</sup> zastavěné plochy nebo jedno lůžko. Dále odhad ceny záleží na konstrukčním řešení stavby, s použitými materiály a technologií. Tato metoda je jedna z nejjednodušších a nejrychlejších způsobů odhadu předpokládané ceny stavby, slouží primárně ke stanovení prvního propočtu stavby. K výsledné ceně je nutno přistupovat pouze jako k informativnímu materiálu, protože se odvíjí od cen již realizovaných projektů s různými standardy. Jako oceňovací podklady lze využít „Soustavu rozpočtových ukazatelů“ společnosti ÚRS Praha, a.s., „Katalog staveb a objektů“ společnosti RTS Brno, a.s. nebo databázi „Jednotné klasifikace stavebních objektů“ dostupné na [www.cenovasoustava.cz](http://www.cenovasoustava.cz) [27]. [2, str. 17-19]

### 1.2.3. Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby

Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby obsahují zejména náklady na provozní a sociální zařízení staveniště, ale mohou sem také patřit náklady spojené s územními vlivy nebo s mimořádně ztíženým pracovním prostředím. Výše těchto nákladů se stanovuje na základě dohody mezi dodavatelem a investorem, jedná-li se o veřejnou zakázku, propíše se tyto náklady do nabídkové ceny. Určení výše těchto nákladů se obvykle provádí individuální kalkulací, nebo určením pomocí procentuální sazby. Konkrétní příklady vedlejších nákladů jsou:

- Náklady na zařízení staveniště – kanceláře, vrátnice, sociální zabezpečení pracovníků stavby, vnitrostaveništní komunikace, pomocné stavební konstrukce nebo dočasná ochranná zařízení
- Náklady vyvolané územím se ztíženými výrobními a dopravními podmínkami
- Náklady související s vlivem extrémních klimatických podmínek

Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby jsou specifické pro každou stavbu, protože závisí na konkrétní situaci na stavbě. [2, str. 19-22]

### 1.2.4. Ostatní investice

Tato položka zejména obsahuje náklady na nákup pozemku. Pokud investor pozemek nevlastní a nezná jeho tržní cenu, je možné cenu odhadnout pomocí cenové mapy stavebních pozemků platné pro danou obec, nebo cenu určit na základě porovnávání ceny se srovnatelnými pozemky, případně využit služeb realitního makléře. Dále tato položka může obsahovat náklady na přeložky inženýrských sítí, nebo konzervační, udržovací a dekonzervační práce v případě pozastavení stavby. [2, str. 22]

### 1.2.5. Náklady na provozní soubory

Tato položka obsahuje náklady na stroje a technologická zařízení včetně nákladů na jejich instalaci, která budou instalována během výstavby a jsou nedílnou součástí stavby. Cenu strojů a technologických zařízení je nutno odhadnout, jelikož jejich přesná cena vzejde samostatně nebo v rámci veřejné soutěže, lze využít expertního odhadu, informací od potencionálních dodavatelů, či zkušeností z předešlých již realizovaných projektů obdobných staveb. [2, str. 22]

### 1.2.6. Náklady na stroje, zařízení a inventář

Tato položka obsahuje náklady na stroje, zařízení a inventář investiční povahy, které nejsou součástí stavebních objektů a provozních souborů. Jedná se o dlouhodobý majetek s životností delší než 1 rok a pořizovací cenou vyšší než 80 000 Kč [3, str. 34], [28, § 26, odst. 2]. Položka zahrnuje náklady na jejich pořízení včetně nákladů na dopravu, umístění, osazení [2, str. 22].

Zákon č. 586/1992 Sb. *o daních z příjmu*, definuje hmotný majetek, který se daňově odpisuje (§ 26, odst. 2 a 3), ve výstavbových projektech zejména [28, § 26, odst. 2]:

- a) *samostatné hmotné movité věci, se samostatným technicko-ekonomickým určením, jejichž vstupní cena je vyšší než 80 000 Kč a mají provozně-technické funkce delší než jeden rok,*
- b) *budovy, domy a jednotky,*
- c) *stavby, s výjimkou provozních důlních děl a drobných staveb určených k plnění funkcí lesa a myslivosti.*

Z odpisování jsou vyloučena umělecká díla, která nejsou součástí stavby. Nehmotný majetek (např. SW), je již daňovým výdajem v jakémkoliv výši.

Varianta 3 propočtu nákladů investora (viz tab. 3) definuje náklady na vybavení a zařízení stavby takto [1, str 15]:

- a) Dlouhodobý hmotný majetek
  - Hmotný majetek od 80 000 Kč, životnost více než 1 rok, který není pevně spojen se stavbou, (např. vozidla, počítače), + náklady na jeho umístění
- b) Drobný majetek
  - vybavení, je-li nezbytně nutné pro provoz stavby (např.: nábytek hotelu), vyčísluje se kalkulací, lze zahrnout přímo do nákladů v daném období. + náklady na jeho umístění

Ve variantě 3 jsou tedy v jedné skupině nákladů zahrnuty jak náklady na investiční majetek, tak i náklady hrazené z provozních prostředků, které jsou ve variantách propočtu 1 a 2 vedeny samostatně (kap. 1.2.8).

Zohlednění těchto nákladů je důležité pro stanovení celkových nákladů projektu a pro správné plánování a řízení investičních zdrojů.

### 1.2.7. Ostatní náklady

Ostatní náklady se určují samostatně v závislosti na konkrétním projektu. K určení jejich ceny se využívá expertní odhad, nebo odhad podle zkušeností z předchozích projektů. Většina publikací

definuje ostatní náklady podobně, a to jako náklady, které nejsou uvedeny v předešlých položkách propočtu. Mohou to být např.: geodetická zaměření, různé správní poplatky, nebo studie. Tyto náklady budou podrobněji popsány ve vlastní kapitole.

#### 1.2.8. Provozní náklady na přípravu a realizaci stavby

Do této skupiny nákladů se řadí náklady na vybavení, jako je nábytek, počítače a jiné, které se vyčíslují pomocí kalkulace. K odhadu výše nákladů na tyto položky jsou použity ceníky potencionálních dodavatelů a jejich nabídky. [3, str. 37]

#### 1.2.9. Rezerva na rizika

Tato položka slouží jako preventivní opatření v případě vzniku rizik. Výše rezervy se obvykle stanovuje jako procentuální sazba, kde základnou jsou náklady na stavební objekty. Tento postup stanovení ceny je sice jednoduchý, ale může vést k chybné identifikaci, popisu a ohodnocení jednotlivých rizik. Navíc procentní přírážka nemusí odpovídat specifikám konkrétního stavebního projektu. Dále má zpracovatel tendenci zahrnout rizika do celkových nákladů na stavbu dvakrát, již ve stanovení nákladů na stavební objekty je do ceny zahrnuto riziko, a poté ještě jako procentuální přírážka z těchto nákladů. [2, str. 23] Pravděpodobnost na navýšení nákladů projektu klesá s podrobnější projektovou dokumentací a nižší komplexností výstavby. [1, str. 15]

### 1.3. Ostatní náklady stavby

Jedná se o náklady, které není možné přiřadit k jednotlivé životní fázi výstavbového projektu, vyskytují se po celou dobu výstavby. Jsou to například náklady spojené s nákupem pozemku nebo náklady na provedení studie proveditelnosti, které se vyskytují na začátku stavebního projektu. Dále se může jednat o náklady v průběhu výstavby, jako například: náklady na zpracování rozpočtu, náklady na různé průzkumy nebo náklady na geodetická zaměření stavby. Dále se může jednat například o náklady na marketing nebo náklady na pasportizaci, které se vyskytují v provozní fázi projektu. V poslední řadě se jedná o náklady, které provází projekt v celé jeho délce, lze sem zařadit pojištění nebo náklady na hypoteční úvěr.

V následující tabulce jsou uvedeny různé náklady v závislosti na životní fázi projektu.

Tab. 4: Rozdělení ostatních nákladů v závislosti na životní fázi projektu

<b>Náklady v předinvestiční fázi</b>
Náklady spojené s nákupem pozemku
Geodetické vytyčení pozemku
Studie proveditelnosti
Náklady spojené s povolením stavby
Náklady spojené s posouzením vlivu na životní prostředí
<b>Náklady v investiční fázi</b>
Náklady na zpracování rozpočtu
Náklady za vynětí ze zemědělského půdního fondu
Hydrogeologický průzkum
Radonový průzkum
Hluková studie
Náklady na koordinátora BOZP
Náklady na technický dozor stavebníka
Geodetické vytyčení stavby
Geodetické zaměření provedené stavby
Průkaz energetické náročnosti budovy
Náklady na archeologický průzkum
Poplatky za připojení k veřejným sítím
<b>Náklady v provozní fázi</b>
Náklady na marketing
Náklady na pasportizaci
Náklady na projektovou dokumentaci skutečného provedení stavby
<b>Náklady po celou dobu projektu</b>
Pojištění
Náklady spojené s hypotečním úvěrem

Zdroj [Vlastní zpracování]

Jak lze vidět z Tab. 4, náklady v investiční části jsou nejvíce zastoupené, zatímco náklady v provozní fázi jsou zastoupeny nejméně. Podle tohoto rozdělení se řídí následující úsek teoretické části a část praktická.

### 1.3.1. Náklady v předinvestiční fázi

Tyto náklady jsou nezbytné pro zajištění úspěšného plánování a přípravy projektu. Je důležité je pečlivě zohlednit při stanovování nákladů a plánování průběhu projektu.

### 1.3.1.1. Náklady spojené s nákupem pozemku

#### Provize realitní kanceláře

Průměrná provize při využití realitní kanceláře pro nákup nemovitosti či pozemku je 3-6 % z prodejní ceny. Při nákupu pozemku nad 10 do 20 milionů Kč se provize pohybuje mezi 3-4 %. Provizi z pravidla platí kupující realitní kanceláři. [5] Například pokud je cena pozemku 10 000 000 Kč a provize jsou 4 %, celkový poplatek realitní kanceláři činí: 400 000 Kč.

#### Poplatky katastru nemovitostí

Vklad do katastru nemovitostí je proces, kdy je nemovitost zanesena do katastru nemovitostí a získává tak právní ochranu a důkazní hodnotu týkající se vlastnictví, rozsahu a dalších práv nemovitosti. Tento proces zahrnuje podání žádosti a příslušných dokumentů na katastrální úřad, který provede zápis nemovitosti do katastru nemovitostí. Poplatky za vklad do katastru nemovitostí a další související poplatky se řídí dle *zákona 634/2004 Sb., o správních poplatcích*.

V následujících bodech budou uvedeny nejběžnější poplatky katastru nemovitostí:

Návrh na vklad [7]:

- Přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí, sazba = 2 000 Kč
- Přijetí návrhů na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí na základě listin, které souvisejí s výstavbou veřejně prospěšné stavby pro zneškodňování odpadu, zásobování vodou, odvádění odpadních vod a jejich čištění, pro veřejnou dopravu, veřejné školství, veřejnou správu a obdobné veřejné účely, sazba = 2 000 Kč
- Přijetí úplného znění prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám k uložení do sbírky listin nebo přijetí dohody spoluvlastníků o správě nemovité věci k uložení do sbírky listin, sazba = 1 000 Kč

Výpisy, opisy, kopie [7]:

- Vydání výpisu nebo opisu z katastru nemovitostí, z dřívějších pozemkových evidencí, z pozemkových či železničních knih nebo zemských desek za každou i jen započatých 20 měrných jednotek v rámci jednoho katastrálního území, sazba = 100 Kč
- Vydání kopie katastrální mapy, kopie mapy z dřívějších pozemkových evidencí, kopie z pozemkových či železničních knih nebo zemských desek za každou i jen započatou stránku formátu A4, sazba = 50 Kč
- Vydání identifikace parcely nebo skupiny souvisejících parcel posledního dochovaného stavu dřívějších pozemkových evidencí nebo stavu před obnovou katastrálního operátu s parcelou

nebo skupinou parcel vedených v katastru nemovitostí za každých i jen započatých 20 parcel z těchto písemných operátů v každém katastrálním území, sazba = 100 Kč

- Přijetí žádosti o potvrzení souladu očíslování parcel geometrického plánu s údaji katastru nemovitostí za každých i jen započatých 20 parcel uvedených v novém stavu geometrického plánu v každém katastrálním území, sazba = 100 Kč
- Přijetí žádosti o potvrzení souladu očíslování parcel geometrického plánu vyznačující pouze věcné břemeno s údaji katastru nemovitostí, sazba = 100 Kč
- Vydání první a další kopie listiny pořízené při vydání originálu listin uvedených v písmenech a) až c) za každou i jen započatou stránku formátu A4, sazba = 30 Kč
- Vydání ověřeného opisu nebo kopie listin ze sbírky listin katastru nemovitostí a sbírky listin pozemkové knihy za každou i jen započatou stránku formátu A4, sazba = 50 Kč

V kontextu všech ostatních nákladů je tato položka velmi malá, přesto je nutné ji započítat, jelikož je pokaždé součástí výstavbového projektu. Celková cena se odvíjí od množství vyvolaných poplatků.

### 1.3.1.2. Geodetické vytyčení pozemku

Geodetické vytyčení pozemku je proces určování fyzických hranic a umístění pozemku na základě právních dokumentů a měření terénu. Součástí tohoto procesu je zkoumání právních dokumentů, měření terénu, vytyčení hranic a zpracování výsledků. Ocenění geodetického vytyčení pozemku se může lišit v závislosti na několika faktorech, jako je rozsah a složitost vytyčení, velikost pozemku, geografická poloha, potřebné měření a další specifické požadavky klienta.

Tab. 5: Porovnání cen geodetických prací

Geodetické zaměření pozemku		Cena bez DPH v Kč		
		Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3
Název činnosti	MJ	Geodézie s.r.o	Geodézie Pokorná-Polák	Geodet Praha východ
Vytyčení hranice pozemku do 100 m	do 100 m vytyčené hranice	4 000,00 Kč	7 900,00 Kč	5 500,00 Kč
Vytyčení hranice pozemku nad 100 m	každých dalších 100 m	5 000,00 Kč	2 900,00 Kč	5 500,00 Kč
Vytyčení 1 vytyčovacího bodu	1 lomový bod	100,00 Kč	160,00 Kč	200,00 Kč
Měřické práce	Hodinová sazba	350,00 Kč	690,00 Kč	450,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování podle [8, 9, 10]

Jak je možno vidět z tabulky 5, ceny se u porovnávaných geodetických firem výrazně neliší. Vždy záleží na rozsahu prováděných prací a náročnosti terénu v lokalitě pozemku.



### 1.3.1.3. Studie proveditelnosti

Studie proveditelnosti, občas označována jako technicko-ekonomická studie, je dokument, který komplexně popisuje investiční záměr ze všech hledisek relevantních aspektů. Jeho cílem je zhodnotit všechny možnosti realizace a posoudit proveditelnost daného investičního projektu a poskytnout veškeré informace potřebné pro rozhodnutí o investici. Tento dokument se v různých formách využívá při přípravě investičního záměru jak v podnikatelské sféře, tak i ve veřejném sektoru. Studie proveditelnosti je zpracována v předinvestiční fázi projektu. Na jedné straně slouží jako podklad pro investiční rozhodnutí vlastníka projektu nebo potenciálního věřitele o poskytnutí úvěru. Na straně druhé slouží jako základní nástroj pro projektový management v investiční fázi a následně i v provozní fázi projektu, obvykle ale v aktualizované formě. [11]

Pro přibližný odhad ceny studie proveditelnosti byla použita analýza Regionální rady Moravskoslezka z roku 2009. Menší projekty s rozpočtem do 10 milionů korun odevzdávají pouze zjednodušenou studii proveditelnosti. Náročnější projekty s rozpočtem nad 10 milionů korun odevzdávají tzv. základní studii proveditelnosti. Podle této analýzy vychází průměrná cena studie pro obec s 5-50 tisíci obyvateli na 117 801 Kč a medián vychází na 67 200 Kč. [12]

### 1.3.1.4. Náklady spojené s povolením stavby

Každý investor je povinen realizovat stavbu v souladu s celospolečenskými zájmy. Investor je povinen předložit svůj stavební záměr na příslušný stavební úřad, který jej na základě územního řízení schvaluje.

V následujících bodech je uveden výběr nákladů spojených s povolením stavby dle *zákona 634/2004 Sb., o správních poplatcích*:

- Vydání povolení nestavebního záměru
  - Změny využití území, sazba = 3 000 Kč
  - Dělení nebo scelení pozemků, sazba = 1 000 Kč
  - Stanovení ochranného pásma, sazba = 2 000 Kč
- Vydání povolení stavby nebo zařízení
  - Jednoduché stavby, sazba = 5 000 Kč
  - Vyhrazené stavby včetně staveb souvisejících, sazba = 20 000 Kč
  - Ostatní stavby, sazba = 10 000 Kč
- Vydání kolaudačního rozhodnutí
  - Jednoduché stavby, sazba = 1 000 Kč
  - Vyhrazené stavby včetně staveb souvisejících, sazba = 5 000 Kč

- Ostatní stavby, sazba = 2 000 Kč
- Vydání rozhodnutí o zkušebním provozu
  - Jednoduché stavby, sazba = 1 000 Kč
  - Vyhrazené stavby včetně staveb souvisejících, sazba = 5 000 Kč
  - Ostatní stavby, sazba = 2 000 Kč
- Vydání povolení o prodloužení doby trvání stavby, sazba = 2 000 Kč
- Ověření pasportu stavby, sazba = 1 000 Kč

Toto jsou pouze vybrané poplatky související s řešeným projektem v praktické části. Na jiných projektech se mohou vyskytnout i jiné druhy poplatků.

#### 1.3.1.5. Náklady spojené s posouzením vlivu na životní prostředí

Účelem procesu posuzování vlivu na životní prostředí je prevence škod na přírodě a životním prostředí. Při přípravě investice je nezbytné provést posouzení vlivu této investice na životní prostředí. Tento proces zahrnuje dva kroky, a to SEA (Strategic Environmental Assessment) a EIA (Environmental Impact Assessment). [1, str. 51]

V rámci procesu SEA jsou hodnoceny koncepce, které stanovují rámec pro budoucí povolení projektů uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb. *o posuzování vlivu na životní prostředí*. Tyto koncepce se zpracovávají v různých oblastech hospodářství, včetně územního plánování, regionálního rozvoje a ochrany životního prostředí včetně ochrany přírody, a také koncepce financované z fondů Evropských společenství. Posuzování koncepcí probíhá vždy, pokud se dotčené území rozprostírá do územního obvodu více než jedné obce. Pokud se dotčené území nachází pouze v územním obvodu jedné obce, nebo jde o změnu koncepce, provádí se nejprve zjišťovací řízení, ve kterém může být stanovena povinnost provést posouzení koncepce podle SEA. Při hodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje a územního plánu na životní prostředí se postupuje podle nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. [1, str. 51]

Studie EIA musí být vypracována pro záměry uvedené v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb. *o posuzování vlivu na životní prostředí*. Tento zákon upravuje posuzování vlivů stanovených záměrů a koncepcí na životní prostředí a veřejné zdraví a stanovuje postup fyzických a právnických osob, správních úřadů a územních samosprávných celků při této činnosti. Zákon stanoví, že musí být vždy posuzovány záměry uvedené v kategorii I této přílohy. Mezi ně patří například stavby odpadového hospodářství, velká vodní díla, vybrané průmyslové závody, komunikace, těžba nerostných surovin atd., včetně změn technologií, zvyšování kapacity a rozšiřování těchto staveb. U záměrů uvedených v kategorii II se nejprve provádí zjišťovací řízení, během kterého se stanoví, zda mají významný vliv na životní prostředí, a pouze tyto záměry jsou dále posuzovány podle zákona č. 100/2001 Sb. Do této

kategorie patří například rozsáhlé zemědělské stavby, sjezdové tratě, velké rekreační areály a podobné projekty. [1, str. 51]

Jelikož určení odborné studie závisí na několika faktorech, které nelze jednoznačně stanovit, nebude cena za studii určena. Mezi jednotlivé faktory patří například velikost hodnocených záměrů, složitost lokality nebo časová náročnost průzkumu.

### 1.3.2. Náklady v investiční fázi

Náklady v investiční fázi jsou obvykle největší částí celkových nákladů na projekt a je důležité pečlivě řídit a sledovat jejich vývoj během celého průběhu stavby.

#### 1.3.2.1. Náklady na zpracování rozpočtu

K určení nákladů na zpracování rozpočtu se používají dvě metody, a to určení ceny podle hodinové sazby, nebo stanovení ceny na základě celkových rozpočtovaných nákladů stavby.

##### Hodinová sazba

Pro využití této metody je nutno znát počet odpracovaných hodin při tvorbě rozpočtu. Tento fakt je velkou nevýhodou této metody, protože při sjednání zakázky není možno určit přesný počet potřebných hodin. Rovněž může být vykázaný počet hodin neprůkazný a vést k nedůvěře mezi klientem a zhotovitelem. Využití této metody je vhodné u menších zakázek. Pro správné použití této metody je vhodné mít určenou výši hodinové sazby a mít určen limit ceny rozpočtu. Výše hodinové sazby se pohybuje v rozmezí 400 Kč/hod. za jednoduché práce a 600 Kč/hod. za složité práce. [13]

##### Stanovení ceny podílem z celkových rozpočtovaných nákladů stavby

Stanovení nákladů na rozpočet touto metodou je možné pomocí tabulkových hodnot společnosti ÚRS Praha uvedených v Tab. 6. Dále je možno využít sazebník rozpočtářských prací na internetové kalkulačce [www.cenyzaprojekty.cz](http://www.cenyzaprojekty.cz), kde se ceny rozpočtářských prací určují za použití metodiky vypočtu společnosti RTS, a.s.

Tab. 6: Náklady na zpracování rozpočtu

Náklady (v mil.)	Výkaz výměr		Rozpočet		Celkem	
	sazba od	sazba do	sazba od	sazba do	sazba od	sazba do
1	3 370	6 430	1 080	2 060	4 450	8 490
2	5 920	8 870	1 900	2 840	7 820	11 710
3	8 160	10 100	2 610	3 230	10 770	13 330
4	9 180	13 260	2 940	4 240	12 120	17 500
5	10 200	14 280	3 160	4 430	13 360	18 710
6	13 770	15 810	4 390	4 900	18 160	20 710
7	15 300	17 340	4 740	5 380	20 040	22 720
8	16 830	18 870	5 220	5 850	22 050	24 720
9	18 360	21 420	5 690	6 840	24 050	28 260
10	19 890	29 580	5 970	8 870	25 860	38 450
20	28 560	36 210	8 570	10 860	37 130	47 070
30	35 700	42 840	10 710	12 850	46 410	55 690
40	42 330	50 490	12 700	15 150	55 030	65 640
50	49 470	57 120	14 840	17 140	64 310	74 260

Zdroj: [14]

Je nutné mít na paměti, že každá stavba má svá vlastní specifika, proto je nutné se na tyto ceny dívat pouze jako na orientační. Konečná cena závisí na společné dohodě s klientem.

### 1.3.2.2. Náklady za vynětí ze zemědělského půdního fondu

Zemědělský půdní fond je definován zákonem č. 334/1992 Sb. a je ho definice zní: „*Zemědělský půdní fond je základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a jednou z hlavních složek životního prostředí*“. [15] Do zemědělského půdního fondu spadají pozemky zemědělsky obhospodařované, jako například orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady apod. Dále sem též patří rybníky s chovem ryb a nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby. [15]

„K odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely je třeba souhlasu orgánu ochrany půdního fondu.“ [15] Bez tohoto souhlasu nelze povolit, podle zvláštních právních předpisů, záměr odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu. Existují výjimky případů, kde není nutné povolení, a to [15]:

- V zastavěném území pro
  - Stavbu včetně souvisejících zastavěných ploch o výměře do 25 m<sup>2</sup>
  - Veřejně prospěšnou stavbu umístěvanou v proluce do 0,5 ha
- Pro umístění
  - signálů, stabilizačních kamenů a jiných značek pro geodetické účely, vstupních šachet podzemního vedení a stožárů nadzemních vedení, mobilních sítí, pokud v jednotlivých případech nejde o plochu větší než 30 m<sup>2</sup>
  - přečerpávacích stanic, vrtů, studní a stanic nadzemního nebo podzemního vedení a větrných jam, pokud v jednotlivých případech nejde o plochu větší než 55 m<sup>2</sup>
  - záměrů na nezastavěné části zastavěného stavebního pozemku s rodinným domem nebo se stavbou pro rodinnou rekreaci; toto ustanovení se nepoužije, je-li zastavěný stavební pozemek o výměře rovné nebo větší 1000 m<sup>2</sup>, aj.

Tab. 7: Výpočet odvodů za odnětí ze zemního půdního fondu

Údaje o odnímáních pozemcích						Výpočet odvodů									
Katastrální území	Parcelní číslo pozemku	Druh pozemku	Výměra odnímání pozemku nebo jeho části (m <sup>2</sup> )	Kód BPPEJ - údaje dle katastru nemovitostí	Třída ochrany dle vyhl. č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany	Základní cena zemědělských pozemků dle přílohy č. 4 k vyhláše č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) (Kč/m <sup>2</sup> )			Faktory životního prostředí, které budou negativně ovlivněny odnětím půdy ze ZPF dle části B přílohy k zákonu č. 334/1992 Sb.		Základní sazba odvodů za odnětí 1 m <sup>2</sup> půdy ze ZPF (Kč) sl.7 x sl.10	Koeficient třídy ochrany dle části D přílohy k zákonu č. 334/1992 Sb.	Výsledná sazba odvodů za odnětí 1 m <sup>2</sup> půdy ze ZPF (Kč) sl.11 x sl.12	Výsledná částka odvodů za odnětí půdy ze ZPF (Kč)	
						Skupina faktorů	Charakteristika faktoru životního prostředí	Ekologická váha vlivu	Trvalé odnětí (Kč) sl.4 x sl.13	Dobčasně odnětí - roční sazba (Kč) sl.14 : 100					
s. 1	sl. 2	sl. 3	sl. 4	sl. 5	sl. 6	sl. 7	sl. 8	sl. 9	sl. 10	sl. 11	sl. 12	sl. 13	sl. 14	sl. 15	
<b>Celkem</b>															

Zdroj: [16]

Pro výpočet odvodů za odnětí ze zemědělského půdního fondu lze využít tabulku [viz Tab. 7], nebo je možné využít internetovou kalkulačku na internetové stránce <https://vypocetzpf.cz/vypocet-odneti-zpf/> [44].

### 1.3.2.3. Hydrogeologický průzkum

Provést hydrogeologický průzkum je povinností v případě, když bude na pozemku vybudované jakékoliv vodní dílo. Může se jednat například o posudky pro vrtané studny, čistírny odpadních vod, pedologické průzkumy nebo vsakování srážkových vod. [17,18]

Tab. 8: Porovnání cen za provedení hydrogeologického průzkumu pozemku

Hydrogeologický průzkum pozemku	Cena bez DPH v Kč		
	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3
Název činnosti	GeoHamry s.r.o.	Zakra s.r.o	Michal Pšeničný
Hydrogeologický průzkum	5 000-9 000 Kč	4 000-17 000 Kč	3 700 Kč

Zdroj: vlastní zpracování podle [17, 18, 19]

Jak je možno vidět z tabulky 8, ceny se u porovnávaných hydrogeologických firem výrazně neliší. Vždy záleží na rozsahu prováděných prací a náročnosti terénu v lokalitě pozemku.

### 1.3.2.4. Radonový průzkum

Radonový průzkum je povinný a vyžaduje ho stavební úřad. Radon je přírodní bezbarvý radioaktivní plyn. Nachází se v zemské kůře, proniká do ovzduší, kde se přeměňuje na radioaktivní prvky. Do budovy se může dostávat netěsnostmi a prasklinami. Z tohoto důvodu je nutné radonový průzkum provést vždy, ať už se jedná o novostavbu či rekonstrukci. Měření radonu mohou provádět pouze specializované firmy. V tzv. protokolu o stanovení radonového indexu pozemku oprávněná osoba provádějící průzkum stanoví propustnost plynu zeminou a následně určí radonový index pozemku. Na základě těchto stanovených hodnot provede projektant opatření proti pronikání radonu z podloží. Cena radonového průzkumu se řádově pohybuje mezi 2-4 tisíci Kč. [20]

### 1.3.2.5. Hluková studie

Jedná se o dokument, který hodnotí na základě výpočtové metody, zda je splněn hygienický limit hluku na pozemku nebo ve vnitřním prostoru stavby. Hluková studie je součástí projektové dokumentace. Jejím úkolem je hodnocení různých hluků ze silniční dopravy, ze železniční dopravy, ze stacionárních zdrojů nebo hluky z provozoven a ze stavební činnosti. Studie je součástí požadavků krajských hygienických stanic a stavebního úřadu při rozhodovacích procesech povolení stavby pro bydlení se zvýšeným nebezpečím hlukové zátěže. Cena hlukové studie pro bytové domy se pohybuje

okolo 10 000 Kč. Jedná se pouze o orientační cenu, reálná cena se může lišit na základě počtu hodin měření. [21]

#### 1.3.2.6. Náklady na koordinátora BOZP

*„Bezpečnost a ochrana zdraví při práci je vytvářena a zajišťována jednak systémem právních předpisů, dále odpovědným jednáním zúčastněných osob, individuální ochranou zúčastněných osob, vhodnou úpravou prostředí, prevencí a výchovným působením na zúčastněné osoby.“* [1, str. 199]  
Státní úřad inspekce a práce pověřuje příslušné státní orgány, organizace a instituce, dohledem nad dodržováním zásad BOZP podle druhu činnosti, a podle *zákona 251/2005 Sb. o inspekci práce*. [1, str. 201]

Základní povinnosti účastníků výstavby z hlediska bezpečnosti a ochrany zdraví při práci stanoví zákon 309/2006 Sb., *o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci* a nařízení vlády 591/2006 Sb., *o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích*.

Podle zákona 309/2006 Sb., *o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci* je zadavatel stavby povinen určit koordinátora BOZP u staveb, kde působí více než jednoho zhotovitele. Naopak koordinátor BOZP není třeba u staveb prováděných svépomocí, staveb nevyžadujících stavební povolení a u staveb nevyžadující oznámení o zahájení práce. Koordinátor nemůže být totožný s osobou odborně vedoucí realizaci stavby. Jedná se o fyzickou osobu, splňující předpoklady odborné způsobilosti, nebo se může jednat o právnickou osobu, která zabezpečila výkon odborně způsobilou fyzickou osobou. Mezi úkoly koordinátora BOZP patří například [1, str. 203-205]:

- Při přípravě stavby
  - Předat zadavateli plán BOZP, informace o rizicích, podklady pro zajištění ochrany BOZP ještě před zadáním díla zhotoviteli
  - Předat projektantovi, zhotoviteli veškeré další informace o rizicích
  - Doporučovat vhodná technická řešení z hlediska BOZP, konzultovat aj.
  - Zabezpečit, aby plán BOZP obsahoval v přiměřené míře a podrobnosti údaje a postupy pro zajištění bezpečné práce.
- Při realizaci stavby
  - Koordinovat všechny dotčené zhotovitele a informovat je o vzniklých rizicích
  - Spolupracovat při stanovení technologických postupů pro bezpečné provádění prací, které se uskuteční současně nebo na sebe budou navazovat
  - Spolupracovat při stanovení času potřebného k bezpečnému provádění jednotlivých prací nebo činností

- Kontrolovat zabezpečení obvodu staveniště, včetně vstupu a vjezdu na staveniště s cílem zamezit vstup nepovolaným fyzickým osobám
- Zúčastňovat se kontrolní prohlídky stavby, k níž byl přizván stavebním úřadem, navrhuje termíny kontrolních dnů k dodržování plánu a organizace jejich konání
- Upozornit zhotovitele na nedostatky v uplatňování BOZP, požadovat nápravu a oznámit zadavateli nedostatky, nebyla-li zajištěna náprava
- Aktualizovat plán BOZP.

Vzhledem k různorodosti podmínek u různých staveb je nutné vždy cenovou nabídku na práci koordinátora BOZP zpracovat individuálně. Ceny se liší v závislosti na rozpočtových nákladech stavby, době výstavby.

Tab. 9: Ceny za koordinátora BOZP

Rozsah činnosti koordinátora BOZP	
Rozpočet stavby	Rozsah činnosti
do 10 mil. Kč	2 hodiny / 1x za dva týdny
10 - 25 mil. Kč	3 hodiny / 1x za týden
25 - 50 mil. Kč	4 hodiny / 1x za týden
nad 50 mil. Kč	5 a více hodin / 1x za týden
Základní sazby koordinátora BOZP	
Název činnosti	Sazba
Konzultační činnost	500 Kč/hod
Činnost na staveništi	550 Kč/hod
Administrativní činnost	500 Kč/hod
Čas strávený na cestě	350 Kč/hod
Cestovné	12 Kč/km
Vypracování plánu BOZP	4 500 Kč

Zdroj [40]

V tabulce 9 jsou uvedeny náklady na koordinátora BOZP, tyto ceny je nutné brát pouze jako orientační. Podle dalších zdrojů byla cena za koordinátora BOZP podobná [47]. Důležitým bodem je vypracování plánu BOZP, který je nutný pro získání povolení záměru stavby.



### 1.3.2.7. Náklady na technický dozor stavebníka

Technickým dozorem stavebníka se rozumí výkon činností stavebníka v průběhu realizace stavby, jako je kontrola prací a převímka konstrukcí, apod. Technický dozor stavebníka je dle současných předpisů povinný u staveb financovaných z veřejných rozpočtů. Podle nového stavebního zákona 283/2021 Sb., §161, odstavec 2: „*U stavby financované z veřejných prostředků, kterou provádí stavební podnikatel jako zhotovitel, je stavebník povinen zajistit technický dozor stavebníka nad prováděním stavby fyzickou osobou oprávněnou podle autorizačního zákona. Zpracoval-li projektovou dokumentaci pro tuto stavbu projektant, zajistí stavebník dozor projektanta; to neplatí pro stavby sítí technické infrastruktury.*“ Pro jiné stavby není technický dozor investora povinný.

Obvykle probíhá dozor stavebníka v průběhu realizace stavby, ale není vyloučena jeho činnost i ve fázi přípravy stavby. Také je možné využít služeb technického dozoru stavebníka i ve fázi užívání. Při kontrole stavby technickým dozorem stavebníka je jeho úkolem kontrola, zda jsou veškeré práce prováděny v souladu s platnou projektovou dokumentací, rozhodnutím či stanoviskem veřejnoprávních orgánů, obecně závaznými předpisy a normami. Mezi jeho úkoly patří též včasná kontrola částí dodávek, které se později stanou nepřístupnými. [1, str. 81-82]

Cena za technický dozor stavebníka se pohybuje mezi 1,5-2 % ceny z rozpočtu stavby [29]. Je nutné brát na vědomí, že tato cena je pouze orientační a reálná cena závisí na dohodě mezi stavebníkem a společností nebo osobou provádějící technický dozor stavebníka.

### 1.3.2.8. Geodetické vytyčení stavby

Geodetické vytyčení stavby a sítí technické infrastruktury je prvním krokem k realizaci samotného objektu. Geodet, po obdržení projektové dokumentace, má za úkol vytyčit důležité body stavby. Přesná pozice realizovaného objektu se vyznačí přímo v terénu pomocí kolíků. Dále se vytyčí body znázorňující obvod základů a vnitřního zdiva, za použití stavebních laviček. Tyto body slouží stavebníkům v rané fázi výstavby k fixaci na vytyčené směry a výšky. [22]

Samotné ocenění těchto prací závisí na velikosti stavby a samotné náročnosti prací. V následující tabulce jsou proto porovnány ceny několika geodetických firem.

Tab. 10: Porovnání cen geodetických prací vytyčení stavby

Geodetické vytyčení stavby		Cena bez DPH v Kč		
		Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3
Název činnosti	MJ	Geodézie s.r.o	Geodézie Pokorná-Polák	Geodet Praha východ
Vytyčení stavebního objektu s prostorovou skladbou	1 bod	200,00 Kč	-	-
Vytyčení povrchových objektů stavby	do 20 bodů	-	4 700,00 Kč	-
	za každý další bod	-	190,00 Kč	-
Rozsáhlé vytyčení stavby	1 bod	-	-	250,00 Kč
Měřické práce	Hodinová sazba	350,00 Kč	690,00 Kč	450,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování podle [8, 9, 10]

Jak je možno vidět z tabulky 10, ceny se u porovnávaných geodetických firem výrazně neliší. Vždy záleží na rozsahu prováděných prací a náročnosti terénu v lokalitě pozemku.

#### 1.3.2.9. Geodetické zaměření provedené stavby

Geodetické zaměření stavby je jedním z finálních kroků realizace samotného objektu. Po dokončení stavby objektu je nutné, aby geodet zaměřil skutečnou polohu objektu a zpracoval geometrický plán. Tento plán slouží jako podklad pro katastr nemovitostí pro zanesení objektu do katastrální mapy. Dále se přidává k formuláři pro získání kolaudačního souhlasu. [22]

Samotné ocenění těchto prací závisí na velikosti stavby a samotné náročnosti prací. V následující tabulce jsou proto porovnány ceny několika geodetických firem.

Tab. 11: Porovnání cen geodetických prací zaměření stavby

Geodetické zaměření stavby		Cena bez DPH v Kč	
		Varianta 1	Varianta 2
Název činnosti	MJ	Geodézie Pokorná-Polák	Geodézie Ing. Petr Sedláček
Zaměření a dokumentace povrchových objektů stavby	do 20 bodů	5 900,00 Kč	-
	za každý další bod	110,00 Kč	-
Geodetické práce pro vyznačení budov do KN	Komplet	-	7 500,00 Kč
Měřické práce	Hodinová sazba	690,00 Kč	500,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování podle [9, 23]

Jak je možno vidět z tabulky 11, ceny se u porovnávaných geodetických firem výrazně neliší. Vždy záleží na rozsahu prováděných prací a náročnosti terénu v lokalitě pozemku.

### 1.3.2.10. Průkaz energetické náročnosti budovy

Průkaz energetické náročnosti budovy je dokument, který rozděluje budovy do kategorií A až G na základě potřeby energie pro jejich typické využití. Průkazy mohou zpracovávat pouze kvalifikovaní energetičtí specialisté s oprávněním. Stavebník je povinen si nechat zpracovat průkaz při výstavbě nové budovy. Délka platby průkazu je 10 let ode dne jeho vyhotovení nebo do provedení větší změny dokončené budovy. Cena za zpracování průkazu je ovlivněna několika faktory, jako jsou například: lokalita, velikost a složitost budovy, typ a využití nemovitosti. Předpokládaná cena za bytový dům se pohybuje od 8 000 do 15 000 Kč. [24]

### 1.3.2.11. Náklady na archeologický průzkum

Dojde-li během procesů spojených s výstavbou k vyvolání ohrožení či narušení území s archeologickými nálezy, je nutné provést záchranný archeologický výzkum. Z výzkumu vychází soubor artefaktů a nálezová zpráva, tyto dokumenty detailně popisují a interpretují archeologické situace nenávratně zničené stavební, těžební či jinou činností. Z tohoto důvodu se výzkumem rozumějí všechny etapy archeologické práce na území s archeologickými nálezy až do stádia nálezové zprávy, tedy vlastní terénní práce, provedení úplné dokumentace odkrytých situací, geodetické zaměření plochy výzkumu, evidence a ošetření movitých archeologických nálezů, další zpracování terénní dokumentace podle obvyklého standardu, dokumentace movitých nálezů včetně jejich případné konzervace, uložení movitých nálezů do vhodného deponitáře, analýza odebraných vzorků a komplexní vyhodnocení výsledků výzkumu. Přípravná fáze je nedílnou součástí tohoto výzkumu. Tato fáze se sestává z rešerše a dohledu při skrývce. [45]

Náklady na archeologický průzkum se standardně skládají ze tří částí, a to odborného archeologického dohledu nad zemními pracemi. V druhé etapě výzkumu dochází zejména k dokumentaci nálezových okolností a vyzvednutí archeologických nálezů. Poslední fází je pak laboratorní zpracování, zpracování dokumentace a interpretace dat získaných výzkumem. [45]

- Archeologický dohled
  - Do 1 000 m<sup>2</sup>, sazba 5 000 – 20 000 Kč
  - 1 000 m<sup>2</sup> – 10 000 m<sup>2</sup>, sazba 20 000 – 40 000 Kč
  - Nad 10 000 m<sup>2</sup>, sazba 40 000 Kč
- Náklady na terénní práce
  - VŠ pracovník – archeolog, sazba 550 Kč/hod
  - SŠ pracovník – asistent, sazba 450 Kč/hod
  - Dělník – specialista, 350 Kč/hod

- Dělník, sazba 300 Kč/hod

Jak je vidět ceny za archeologický průzkum se liší v závislosti na velikosti projektu. Pro každý projekt je cena individuální. [45]

### 1.3.2.12. Poplatky za připojení k veřejným sítím

Inženýrské sítě se starají o přívod a odvod energií, vody a plynu na pozemek. Jejich realizaci je nutno vyřešit před samotnou výstavbou objektu. Při zařizování přípojky vodovodní, kanalizační a plynové je postup podobný. Jakmile provozovatel sítě potvrdí možnost připojení k dané síti, a je zpracována daná projektová dokumentace, je možné pro přípojky do 50 m získat územní souhlas. Po získání souhlasu je možné přípojku realizovat. V rámci přípojky elektřiny je situace jednodušší. Dle poslední novely energetického zákona zřizuje elektrickou přípojku v zastavěném území provozovatel distribuční soustavy na vlastní náklady. K určení ceny za připojení k veřejným sítím je nutno znát několik různých nákladů, a to: náklady na geodetické zaměření, poplatky za vyřízení povolení přípojky a vytyčení stávajících inženýrských sítí. Tyto náklady jsou vyznačeny v následující tabulce. [25]

Tab. 12: Náklady na připojení k inženýrským sítím

Náklady na připojení k inženýrským sítím	Cena za 1 přípojku
Náklady na geodetické zaměření	500,00 Kč
Poplatky za vyřízení povolení přípojky	2 000,00 Kč
Vytyčení stávajících inženýrských sítí	500,00 Kč
Cena za připojení jedné přípojky	10 000,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování podle [25]

Jak je vidět z tabulky 12, cena za provedení vodovodní, kanalizační nebo plynové přípojky vyjde přibližně na 13 000 Kč. Jak již bylo dříve zmíněno náklady na přípojku elektřiny hradí poskytovatel, nýbrž je nutné uhradit symbolický poplatek za připojení elektroměru ve výši zpravidla 500 Kč za Ampér. [25]

### 1.3.3. Náklady v provozní fázi

Náklady v provozní fázi projektu zahrnují všechny náklady spojené s běžným provozem a údržbou stavby po dokončení a uvedení do provozu. Správa a kontrola těchto nákladů jsou důležité pro udržení efektivního provozu budovy a optimalizaci nákladů v průběhu času.

#### 1.3.3.1. Náklady na marketing

Cílem každého investora je propagace svého výstavbového projektu. Pro tento účel se využívají různé formy propagace, včetně reklamních billboardů umístěných jak v blízkosti stavby, tak i v okolí hlavních komunikací. Tyto billboardy jsou často doplněny vizualizacemi stavby, které poskytují potencionálním zájemcům konkrétní představu o vzhledu budoucího projektu.

V případě propagace bytových domů, administrativních budov nebo obchodních center je také běžné vytváření webových stránek, které slouží k poskytnutí detailních informací o stavbě. Tyto webové stránky mohou obsahovat podrobný popis projektu, informace o dostupných bytech či prostorech k pronájmu, různé vizualizace, plány jednotlivých pater, informace o výbavě a technických specifikacích a kontaktní údaje pro zájemce.

Náklady na billboard závisí na velikosti samotného billboardu a jeho lokalitě. Cena billboardu se pohybuje od 4 500 do 7 000 Kč. [30] Pro tvorbu webových stránek je možno využít profesionálních služeb. Cena webových stránek se bude lišit v závislosti například na grafické náročnosti nebo na požadavcích na různé funkce stránky. Cena základní webové stránky může být obvykle do 30 000 Kč, cena webu ve střední třídě se pohybuje od 30 000 do 400 000 Kč, cena high-end webových stránek se může pohybovat až v jednotkách milionů Kč [31].

Celkově jsou náklady spojené s propagací výstavbového projektu nezbytné pro získání potencionálních zákazníků. Investování do různých forem propagace je běžnou praxí pro dosažení úspěchu projektu.

#### 1.3.3.2. Náklady na pasportizaci

Pasportizace budovy je proces zahrnující sběr a podrobnou dokumentaci informací o stavbě. Prvním krokem je důkladný průzkum budovy, během kterého odborníci analyzují strukturu budovy, technické systémy, vybavení a stav. Během tohoto průzkumu jsou zaznamenávány technické parametry. Následně jsou získané informace analyzovány a dokumentovány. To zahrnuje vytváření technických zpráv, výkresů, plánů a další dokumentace popisující stavbu. Dalším krokem je plánování údržby a renovací. Na základě analýzy stavu budovy jsou stanoveny priority pro údržbu, opravy a renovace. Krátkodobé i dlouhodobé akce jsou plánovány tak, aby zajistily bezpečný a efektivní provoz budovy. Nakonec jsou získané informace ukládány do centrálního systému správy nemovitostí. Tento systém umožňuje snadný přístup k datům pro správce budovy, majitele a další zainteresované strany a slouží jako základ pro další správu a údržbu nemovitostí. Celkově je pasportizace budovy klíčovým procesem pro správu a udržování nemovitostí v dobrém stavu a je nezbytná pro plánování budoucích investic a úprav. [32]

Náklady na pasportizaci závisí na složitosti a velikosti stavby. Cenu pasportu nejvíce ovlivňuje konstrukční provedení stropu, střechy a podlahy. Dále cenu ovlivní půdorysný tvar, kde čtvercový půdorys bude méně složitý, na rozdíl od půdorysu členitého. Cena za provedení pasportu se pohybuje od 15 do 40 Kč za metr čtverečný pro jednoduché objekty, od 35 do 70 Kč za metr čtverečný za složitě objekty a ty nejsložitější objekty se pohybují v částkách od 75 do 150 Kč za metr čtverečný. [32]

### 1.3.3.3. Náklady na projektovou dokumentaci skutečného provedení stavby

Projektová dokumentace skutečného provedení stavby popisuje, jak byl daný objekt ve skutečnosti realizován. Jelikož během výstavby může dojít k různým změnám, ať už ke změně použitých materiálů, rozměrům objektu nebo tvaru objektu, je nutné tuto dokumentaci zpracovat. Pokud při výstavbě došlo pouze k malým změnám je možné projektovou dokumentaci skutečného provedení stavby vytvořit pomocí doplnění výkresů odchylek do kopie ověřené projektové dokumentace. Pro většinu případů bude nutné tuto dokumentaci vytvořit jako novou. Vlastník stavby je povinen uschovat dokumentaci skutečného provedení stavby po celou dobu užívání stavby. Při případném prodeji stavby je povinen poskytnout tuto dokumentaci novému majiteli. [33]

V některých případech je možno uvádět náklady na projektovou dokumentaci skutečného provedení stavby do nákladů na projektové práce, inženýrské činnosti a průzkumné práce. Různé zdroje uvádí různé zařazení tohoto nákladu. Podle internetové kalkulačky [www.cenyzaprojekty.cz](http://www.cenyzaprojekty.cz) je možno uvést náklady za projektovou dokumentaci skutečného provedení stavby do nákladů za projektové práce. Podle ČKA jsou náklady na tuto dokumentaci počítány zvlášť a tudíž je možno je započítat do ostatních nákladů.

Náklady na projektovou dokumentaci skutečného provedení stavby závisí na velikosti a složitosti stavby, kde se stavby dělí na čtyři pásma složitosti [34]:

- Pásmo I: Objekty s jednoduchým pravidelným půdorysem, stropy rovné, omítnuté, podlahy v podlaží jedné úrovní okenní a dveřní otvory pravoúhlé s rovným nadpražím v ostění, fasáda jednoduchá bez architektonických článků, střechy rovné nebo šikmé pultové a sedlové.
- Pásmo II: Objekty s členěným půdorysem, stropy z části jednoduché, trémové nebo klenuté jednoduchými klenbami (valená apod.), okenní a dveřní otvory pravoúhlé se šikmými špaletami, ale rovným nadpražím v ostění, fasáda jednoduchá se šambránami kolem otvorů, střechy valbové.
- Pásmo III: Objekty s půdorysem členitým a nepravidelným, stropy trémové, profilované nebo částečně klenuté ze složitějších klenb (valené s lunetami, křížové bez žeber apod.), podlahy v různých úrovních, okenní a dveřní otvory pravoúhlé se šikmými špaletami se záklenky v nadpraží ostění, fasáda složitá s architektonickými dekorativními prvky.

- Pásmo IV: Objekty s nepravidelným členitým půdorysem, stropy složité trámové nebo se složitémi klenbami (křížová s žebry, pruská, česká placka, síťová apod.), podlahy v jednom podlaží různých úrovní, krovy staré soustavy (ležaté stolice nebo složité krovy tesané), fasáda s bohatými architektonickými detaily, včetně objektů, které jsou národními kulturními památkami.

Tab. 13: Ceník za vypracování dokumentace skutečného provedení stavby

Pol.	Půdorysná plocha m <sup>2</sup>	Pásmo I tis.Kč		Pásmo II tis.Kč		Pásmo III tis.Kč		Pásmo IV tis.Kč	
		min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
1	do 250	7,9	10,2	13,4	17,5	19,5	24,3	25,1	31,8
2	500	12,1	15,5	20,6	26,6	30,5	37,9	40,0	49,9
3	750	15,5	19,9	26,4	34,6	30,5	37,9	52,1	65,7
4	1 000	18,5	23,8	31,8	41,4	47,7	59,8	63,4	79,1
5	1 500	23,5	30,6	40,7	53,0	62,0	77,8	82,8	103,5
6	2 000	28,3	36,5	48,9	63,7	75,0	93,6	100,1	125,2
7	2 500	32,5	42,0	56,1	72,9	86,6	108,1	115,8	144,9
8	3 000	36,3	46,9	62,8	81,6	97,3	121,7	129,8	163,7
9	4 000	43,4	56,2	75,6	97,7	117,5	146,4	158,1	197,6
10	5 000	49,4	64,5	89,4	112,0	135,5	169,5	183,5	229,1
11	6 000	55,3	72,2	96,8	125,8	152,8	191,0	206,9	258,5
12	7 000	60,9	79,3	106,3	137,9	168,8	210,9	228,9	286,2
13	8 000	66,2	85,9	115,6	150,0	183,9	229,8	250,4	309,1
14	9 000	71,3	92,5	124,1	161,3	198,4	247,9	271,0	338,9
15	10 000	76,2	98,7	132,5	172,1	212,6	265,9	289,8	361,9
Za každých započatých tisíc m <sup>2</sup>									
16	1 000	4,9	6,1	8,5	10,0	13,6	15,8	18,5	22,9

Zdroj: [34]

Není-li jasné do jakého pásma patří řešený objekt, rozhoduje o tom převážná část znaků uvedených v popisu jednotlivých pásem náročnosti. [34]

#### 1.3.4. Náklady po celou dobu projektu

Je důležité pečlivě sledovat náklady po celou dobu výstavbového projektu, aby se zajistilo dodržení rozpočtu a dosažení úspěšné realizace projektu.

### 1.3.4.1. Pojištění

Pojištění stavby je klíčovým prvkem v rámci rizikového řízení stavebního projektu. Zahrnuje několik druhů pojištění, které mají chránit investory a stavebníky před různými riziky spojenými s výstavbou. Může se jednat například o stavební pojištění, zodpovědnost za škodu, stavební pojištění strojů a zařízení, stavební ručení nebo záruční pojištění. Všechna tato pojištění poskytují klid a ochranu v případě nepředvídaných událostí nebo problémů během výstavby. Je důležité pečlivě zvážit vhodné typy pojištění a zajistit, aby byly správně uzavřeny a pokryly veškerá potencionální rizika.

Tab. 14: Porovnání nákladů na pojištění

Pojišťovna	SLAVIA	MAXIMA	ČPP	Direct	ČSOB
Živelné škody	20 000 000,00 Kč	25 000 000,00 Kč	25 000 000,00 Kč	25 000 000,00 Kč	25 000 000,00 Kč
Odcizení stavebních součástí	30 000,00 Kč	100 000,00 Kč	100 000,00 Kč	25 000 000,00 Kč	25 000 000,00 Kč
Poškození/zničení pachatelem při vloupání	30 000,00 Kč	100 000,00 Kč	100 000,00 Kč	25 000 000,00 Kč	-
Přepětí, nepřímí úder blesku	50 000,00 Kč	30 000,00 Kč	50 000,00 Kč	25 000 000,00 Kč	20 000,00 Kč
Vandalismus	200 000,00 Kč	30 000,00 Kč	300 000,00 Kč	25 000 000,00 Kč	10 000,00 Kč
Pojištění skel all-risk	30 000,00 Kč	10 000,00 Kč	100 000,00 Kč	25 000 000,00 Kč	20 000,00 Kč
Vodovodní škody	20 000 000,00 Kč	25 000 000,00 Kč	25 000 000,00 Kč	25 000 000,00 Kč	25 000 000,00 Kč
Zatečení srážek	20 000 000,00 Kč	30 000,00 Kč	50 000,00 Kč	25 000 000,00 Kč	20 000,00 Kč
Cena celkem ročně	10 857,00 Kč	12 869,00 Kč	17 562,00 Kč	18 686,00 Kč	22 696,00 Kč
Cena celkem pololetě	5 655,00 Kč	6 746,00 Kč	8 968,00 Kč	9 343,00 Kč	11 718,00 Kč

Zdroj: [39]

Tabulka 14 porovnává ceny pojištění pro nemovitost o užitné ploše 934 metrů čtverečných a ceně 25 000 000 Kč. Výsledná cena pojištění je u sledovaných pojišťoven je podobná, s průměrnou cenou 16 534 Kč za rok. Výše pojistné částky závisí na zvolených parametrech, ale také na zvolené pojišťovně a zvoleném typu pojištění.

### 1.3.4.2. Náklady spojené s hypotečním úvěrem

Náklady spojené s hypotečním úvěrem jsou finančními aspekty, které souvisejí s financováním stavby nebo nákupem nemovitosti. Tyto náklady tvoří několik faktorů. Prvním faktorem jsou úrokové sazby. Když si vypůjčitelé zřizují hypoteční úvěr od banky, platí úrokovou sazbu. Čím vyšší je tato sazba, tím více peněz musí vypůjčitelé za půjčku platit ve formě úroků. Dále jsou zde poplatky za zpracování úvěru. Banky mohou účtovat poplatky za zpracování úvěru, které pokrývají náklady spojené s vyhodnocením žádosti o úvěr nebo poskytnutím dokumentace. Dalším aspektem jsou poplatky



spojené s uzavřením úvěru. Tyto poplatky zahrnují náklady na právní zastoupení, registraci hypotéky, pojištění nemovitostí a další poplatky spojené s uzavřením úvěru. Některé hypoteční úvěry mohou vyžadovat také pojištění hypotéky, které chrání banku před rizikem, že klient nebude schopen splácet úvěr. To může být jednorázová platba nebo součást pravidelných splátek. Kromě těchto faktorů může banka požadovat zajištění úvěru, což může zahrnovat ručení nemovitostí, zástavní práva nebo jiné formy zajištění. Mohou existovat i další poplatky, jako jsou poplatky za pozdní platby, předčasné splacení úvěru, vyžádání kopie dokumentace atd. Všechny tyto náklady by měly být pečlivě zohledněny při plánování financování stavby nebo nákupu nemovitosti a měly by být pečlivě zvažovány před uzavřením hypoteční smlouvy. Je důležité si uvědomit, že tyto náklady mohou být proměnlivé a liší se v závislosti na konkrétních podmínkách úvěru a bankovní politice. [38]

Tab. 15: Porovnání nákladů na hypoteční úvěr

Banka	Moneta Money Bank	Česká spořitelna	ČSOB
Úroková sazba	4,64%	5,29%	5,39%
Poplatky za zpracování úvěru	Zdarma	Zdarma	Zdarma
Výpis z úvěrového účtu	Zdarma	Zdarma	Zdarma
Pojištění hypotéky	8,99% z pravidelné splátky	8,72% z pravidelné splátky	4,9% z pravidelné splátky
Návrh na vklad a výmaz zástavního práva z KN	200,00 Kč	Platba správních poplatků	1 900,00 Kč
Ocenění nemovitosti	Zdarma	5 000,00 Kč	6 000,00 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování podle [35, 36, 37]

Jak je vidět z tabulky 15, náklady spojené s hypotečním úvěrem jsou v porovnávaných bankách velmi podobné. Největší rozdíl je v ceně za ocenění nemovitosti. Pro zjištění nejvýhodnějšího hypotečního úvěru je vždy vhodná konzultace s experty.

## 2. Praktická část

V teoretické části byly popsány různé typy ostatních nákladů, které se mohou vyskytnout v projektu. Úkolem praktické části je použít poznatky z části teoretické a uplatnit je na konkrétní řešený projekt. Tento projekt bude popsán v následující kapitole. Provedený výpočet bude následně porovnán s procentuální sazbou vypočtenou v propočtu investora.

### 2.1. Popis řešeného projektu

Řešeným projektem v praktické části je bytový dům AKCÍZ nacházející se v Praze Ďáblicích. Jedná se o veřejnou zakázku pro tvorbu obecních bytů pro poskytnutí potřebného životního zázemí lidem, kteří vyžadují dlouhodobou či přechodnou sociální podporu. Investorem je městská část Praha-Ďáblice. Výstavba byla dokončena v roce 2022. Jedná se o třípodlažní stavbu se zastavěnou plochou 545 m<sup>2</sup>. Stavba se sestává ze sklepních kójí, kde nosnou konstrukcí tvoří systém tvárnic ztraceného bednění. Dále se zde nachází konstrukce samotného bytového domu realizovaného z dřevěných panelů. Sklepní kóje jsou spojeny s bytovým domem pomocí pavlače z pohledového betonu. Stropní konstrukci sklepních kójí tvoří monolitická železobetonová stropní deska. Stropní konstrukci bytového domu tvoří dřevěné stropní panely. Třetí patro je kombinací vegetační střechy a teras, napojených na 2. patro mezonetů, s prvním patrem mezonetu začínajícím v 2. patře bytového domu. Přístup do druhého patra, na pavlač, je zajištěn pomocí dvou venkovních schodišť na okraji budovy, přístup do 3. patra je zajištěn pomocí interiérového schodiště nacházejícího se v jednotlivých mezonetech. V bytovém domě se nachází 14 bytových jednotek o ploše do 100 m<sup>2</sup>, z toho jsou 3 mezonety.

Obr. 1: Výstavba bytového domu



Zdroj: [41]

Obr. 2: Bytový dům AKCÍZ



Zdroj: [41]

## 2.2. Propočet nákladů investora

Propočet investora se zpracovává v předinvestiční fázi projektu, jedná se tedy pouze o odhadované ceny, které se upřesní v pozdější fázi projektu pomocí položkového rozpočtu. Pro správné určení propočtu projektu je nutné začít rozdělením stavby na jednotlivé stavební objekty. Na základě tohoto rozdělení je možné využít cenových ukazatelů společnosti RTS na internetové stránce [www.cenovasoustava.cz](http://www.cenovasoustava.cz). Tento postup byl použit pro výpočet nákladů na stavební objekty řešeného projektu, znázorněno v tabulce 16.

Tab. 16: Náklady na stavební objekty

Číslo	Název	Cena	DPH	Cena včetně DPH	
SO1	SO101	Novostavba - Dřevěné panely	27 396 477,10 Kč	15%	31 505 948,67 Kč
	SO102	Vnitroareálová voda - D63 plast	27 928,90 Kč	15%	32 118,24 Kč
	SO103	Vnitroareálová kanalizace - D160 plast	218 538,00 Kč	15%	251 318,70 Kč
	SO104	Vnitroareálový plynovod - D40 plast	29 618,70 Kč	15%	34 061,51 Kč
	SO105	Vnitroareálový slaboproud	132 525,00 Kč	15%	152 403,75 Kč
	SO106	Vnitroareálový silnoproud	164 169,00 Kč	15%	188 794,35 Kč
SO2	SO201	Zděné oplocení podél pozemku 1729/501	196 737,80 Kč	15%	226 248,47 Kč
	SO202	Opěrná zeď s oplocením předzahrádek	435 555,10 Kč	15%	500 888,37 Kč
	SO203	Zděné oplocení při stávajícím vjezdu	90 372,90 Kč	15%	103 928,84 Kč
	SO204	Zděné oplocení při novém vjezdu	118 547,80 Kč	15%	136 329,97 Kč
	SO205	Drátěné oplocení pozemku	58 430,60 Kč	15%	67 195,19 Kč
	SO206	Areálové zpevněné plochy	1 551 414,60 Kč	15%	1 784 126,79 Kč
	SO207	Úprava stávajícího dopravního připojení	54 116,00 Kč	15%	62 233,40 Kč
	SO208	Nové dopravní připojení	99 006,20 Kč	15%	113 857,13 Kč
SO3	SO301	Krajinářské úpravy	325 545,50 Kč	15%	374 377,33 Kč
SO4	SO401	Vodovodní přípojka	39 658,90 Kč	15%	45 607,74 Kč
	SO402	Drenážní potrubí	249 600,00 Kč	15%	287 040,00 Kč
CZRN			31 188 242,10 Kč		35 866 478,42 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Po výpočtu nákladů na stavební objekty je možné začít zpracovávat celkový propočet stavby. Pro výpočet propočtu bylo zvoleno rozdělení podle varianty 1, řešené již v teoretické části. Výpočet je znázorněn v tabulce 17.

Tab. 17: Propočet stavby řešeného projektu

Název	Cena bez DPH		DPH	Cena včetně DPH
A) Náklady na projektové práce, inženýrské činnosti a průzkumné práce	3 185 000,00 Kč	21%	668 850,00 Kč	3 853 850,00 Kč
B) Náklady na stavební objekty	31 188 242,10 Kč	15%	4 678 236,32 Kč	35 866 478,42 Kč
C) Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby	1 247 529,70 Kč	15%	187 129,46 Kč	1 434 659,16 Kč
D) Ostatní investice (pozemek)	-	0%	-	-
E) Náklady na provozní soubory	-	0%	-	-
F) Náklady na stroje, zařízení a inventář	-	0%	-	-
G) Ostatní náklady	1 247 529,70 Kč	21%	261 981,24 Kč	1 509 510,94 Kč
H) Provozní náklady na přípravu a realizaci stavby	-	0%	-	-
I) Rezerva na rizika	935 647,30 Kč	15%	140 347,10 Kč	1 075 994,40 Kč
Celkové náklady na pořízení stavby	37 803 948,80 Kč			43 740 492,90 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

V tabulce 17 je možno vidět již zmiňované náklady na stavební objekty. Dále je možno vidět, že se zde nacházejí ostatní náklady, které jsou hlavním tématem praktické části. Jelikož je řešený projekt veřejnou zakázkou a zadavatelem je městská část Praha-Ďáblice, je již pozemek ve vlastnictví zadavatele. Z tohoto důvodu jsou v tabulce 16 ostatní investice nulové. V projektu se též nevyskytují žádné náklady na provozní soubory, náklady na stroje zařízení a inventář, a provozní náklady na přípravu a realizaci stavby. K výpočtu nákladů na projektové práce, inženýrské činnosti a průzkumné práce byl využit honorářový řád za výkony projektových prací a obstaratelských činností, určených podle standardů služeb ČKAIT a ČKA, na internetové stránce [www.cenyzaprojekty.cz](http://www.cenyzaprojekty.cz). Výpočet je zobrazen v tabulce 17. Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby byly určeny na základě procentuální sazby, ve výši 4 % z celkových základních rozpočtových nákladů stavby. Rezerva na rizika byla též určena na základě procentuální sazby, ve výši 3 % pro novostavby.

Tab. 18: Náklady na projektové práce

Označení	Název služby	Cena
FS1	Příprava zakázky	31 850,00 Kč
FS2	Dokumentace návrhu / studie stavby	414 050,00 Kč
FS3	Dokumentace pro vydání územního rozhodnutí	477 750,00 Kč
FS4	Dokumentace pro vydání stavebního povolení nebo ohlášení stavby	700 700,00 Kč
FS5	Dokumentace pro provádění stavby	1 019 200,00 Kč
FS6	Soupis prací a dodávek	159 250,00 Kč
FS7	Autorský dozor projektanta	382 200,00 Kč
<b>Celkem=</b>		<b>3 185 000,00 Kč</b>

Zdroj: [43]

#### Výpočet ostatních nákladů

Výše ostatních nákladů v propočtu byla stanovena pomocí procentuální sazby ve výši 4 % z celkových základních rozpočtových nákladů stavby pro.

Celkové základní rozpočtové náklady stavby (CZRN) = 31 188 242,1 Kč

4 % z CZRN =  $0,04 * 31\,188\,242,1 = 1\,247\,529,7$  Kč

Výše DPH pro ostatní náklady je 21 % =  $0,21 * 1\,247\,529,7 = 261\,981,2$  Kč

Celková výše ostatních nákladů =  $1\,247\,529,7 + 261\,981,2 = 1\,509\,510,9$  Kč vč. DPH

## 2.3. Výpočet ostatních nákladů

Výpočet je zaměřen pouze na náklady, které by dle zjištěných informací mohly nastat. Následná část vychází ze zjištěných cen a možností ocenění uvedených v kapitole 1.3 Ostatní náklady stavby.

### 2.3.1. Náklady v předinvestiční fázi

#### Náklady spojené s nákupem pozemku

Jelikož se jedná o veřejnou zakázku, pozemek je již ve vlastnictví zadavatele, budou náklady spojené s nákupem pozemku nulové. To znamená že zde nebudou žádné provize realitní kanceláři, ani žádné poplatky katastru nemovitostí.

#### Geodetické vytyčení pozemku

Výše nákladů na geodetické vytyčení závisí na délce hranice pozemku a počtu lomových bodů. Celková délka pozemku je větší jak 100 m, proto bude nutné využít sazby pro vytyčení hranice pozemku do 100 m, a následně využít sazbu za vytyčení každých dalších 100 m. Pro výpočet je využit průměr cen z *Tab. 4: Porovnání cen geodetických prací*. Cena za měřické práce určované podle hodinové sazby nebudou započteny, protože nelze správně určit počet hodin.

- Délka pozemku dle katastrální mapy: 179,2 m
- Počet lomových bodů: 6 bodů
- Průměrná cena za vytyčení hranice pozemku do 100 m: 5 800 Kč
- Průměrná cena za vytyčení hranice pozemku nad 100 m: 4 470 Kč
- Průměrná cena za vytyčení jednoho vytyčovacího bodu: 155 Kč

Výpočet:

$$\text{Vytyčení hranice pozemku do 100 m: } 1 * 5\,800 = 5\,800 \text{ Kč}$$

$$\text{Vytyčení hranice pozemku za každých dalších 100 m: } 1 * 4\,470 \text{ Kč}$$

$$\text{Vytyčení lomových bodů: } 6 * 155 = 930 \text{ Kč}$$

$$\text{Náklady na geodetické vytyčení pozemku} = 11\,200 \text{ Kč}$$

### Studie proveditelnosti

Výše nákladů na studii proveditelnosti závisí na výši rozpočtu stavby a v závislosti na počtu obyvatel. Pro stavby nad 10 miliónů Kč v obci s 5-50 tisíci obyvateli vychází průměrná cena za studii proveditelnosti na 117 801 Kč a medián vychází na 67 200 Kč. Výpočet bude proveden podle porovnání počtu obyvatel pro Prahu 8, kde podle Českého statistického úřadu žije 103 188 obyvatel [42].

Výpočet:

$$\text{Průměrná cena na jednoho obyvatele: } 117\,801 / 25\,000 = 4,71 \text{ Kč/Obyvatel}$$

$$\text{Průměrná cena v závislosti na počtu obyvatel v městské části Praha 8: } 103\,188 * 4,71 = 486\,226 \text{ Kč}$$

$$\textbf{Náklady na studii proveditelnosti = 486 226 Kč}$$

### Náklady spojené s povolením stavby

Náklady spojené s povolením stavby závisí na velikosti a charakteru stavby. Pro výstavbu bytového domu je potřeba zajistit následné poplatky:

- Dělení nebo scelení pozemků = 1 000 Kč
- Vydání povolení stavby pro ostatní stavby = 10 000 Kč
- Vydání kolaudačního rozhodnutí pro ostatní stavby = 2 000 Kč
- Ověření pasportu stavby = 1 000 Kč

Výpočet:

$$1\,000 + 10\,000 + 2\,000 + 1\,000 = 14\,000 \text{ Kč}$$

$$\textbf{Náklady spojené s povolením stavby = 14 000 Kč}$$

### Náklady spojené s posouzením vlivu na životní prostředí

Vzhledem k charakteru stavby a lokalitě není očekáváno, že výstavba bytového domu bude mít významný vliv na životní prostředí a veřejné zdraví. Z tohoto důvodu nejsou náklady spojené s posouzením vlivu na životní prostředí zahrnuty do celkových ostatních nákladů a není je proto nutné vyčíslit.

### 2.3.2. Náklady v investiční fázi

#### Náklady na zpracování rozpočtu

Pro určení nákladů na zpracování rozpočtu bylo využito porovnání dvou zdrojů cen, a to sazby rozpočtářských prací z tabulky 5 a ceny rozpočtářských prací z internetové kalkulačky [www.cenyzaprojekty.cz](http://www.cenyzaprojekty.cz). Celkové náklady na zpracování rozpočtu se vypočtou jako průměr těchto dvou cen.

Výpočet:

Cena podle tabulky 5: pro stavby za 30 miliónu Kč je sazba od 46 410 Kč do 55 690 Kč

Jelikož je cena projektu za 31,2 miliónu Kč bude využito interpolace k určení výše sazby = 47 524 Kč

Cena rozpočtářských prací podle [www.cenyzaprojekty.cz](http://www.cenyzaprojekty.cz) = 56 700 Kč

Celkové náklady na zpracování rozpočtu =  $(47\,524 + 56\,700) / 2 = 52\,112$  Kč

***Náklady na zpracování rozpočtu = 52 112 Kč***

#### Náklady za vynětí ze zemědělského půdního fondu

Pozemky Bytového domu, parcelní číslo 1729/254 a 1740/1, jsou dle katastru nemovitostí chráněny, jako zemědělský půdní fond. Výpočet bude proveden dle tabulky 6. V následujících bodech jsou uvedena potřebná data k provedení výpočtu:

- Kód BPEJ: 20100
- Výměra pozemků =  $1111 + 391 = 1\,502$  m<sup>2</sup>
- Průměrná cena = 17,22 Kč/m<sup>2</sup>
- Třída ochrany ZPF: Třída I.
- Koeficient třídy ochrany = 9

Výpočet:

Výsledná sazba odvodů = Výměra pozemků \* Průměrná cena \* Koeficient třídy ochrany

Výsledná sazba odvodů =  $1\,502 * 17,22 * 9 = 232\,780$  Kč

***Náklady za vynětí ze zemního půdního fondu = 232 780 Kč***



### Hydrogeologický průzkum

Hydrogeologický průzkum bude prováděn z důvodu odvodu dešťové vody vsakováním. Náklady na hydrogeologický průzkum budou určeny podle průměrné ceny z tabulky 7. Průměrná cena vychází na 7 000 Kč.

***Hydrogeologický průzkum = 7 000 Kč***

### Radonový průzkum

Pro oblast Ďáblice je radonový index nízký. I přesto je nutné provést radonový průzkum. Náklady na radonový průzkum se podle kapitoly 1.3.2.4 pohybují kolem 2-4 tisíc Kč. Z důvodu velikosti pozemků bude uvažována nejvyšší možná sazba, a to 4 000 Kč.

***Radonový průzkum = 4 000 Kč***

### Hluková studie

Bytový dům se nachází u hlavní komunikace, z tohoto důvodu je nutné provést hlukovou studii z důvodu hluky z dopravy. Podle kapitoly 1.3.2.5 se cena hlukové studie pohybuje kolem 10 000 Kč, proto bude ve výpočtu uvažována tato cena.

***Hluková studie = 10 000 Kč***

### Náklady na koordinátora BOZP

Náklady na koordinátora BOZP se určují zvláště v předinvestiční fázi a investiční fázi. V předinvestiční fázi vypracovává koordinátor BOZP plán BOZP. V investiční fázi provádí konzultační činnost, činnost na staveništi a administrativní činnost. Jelikož není určen konkrétní koordinátor BOZP, nebudou do výsledné ceny započítáno cestovné a čas strávený na cestě, protože délku cesty není možno určit. Náklady budou určeny a základě počtu strávených hodin na stavbě, kde pro stavby s rozpočtem 25-50 miliónů Kč je koordinátor na stavbě 4 hodiny týdně. Ceny pro výpočet vycházejí z tabulky 8.

Výpočet:

- Délka stavby v týdnech = 57 týdnů
- Počet hodin strávených na stavbě = 4 \* 57 = 228 hodin

Předinvestiční fáze:

## Vypracování plánu BOZP 4 500 Kč

Investiční fáze:

$$\text{Konzultační činnost} = 500 * 228 = 114\,000 \text{ Kč}$$

$$\text{Činnost na staveništi} = 550 * 228 = 125\,400 \text{ Kč}$$

$$\text{Administrativní činnost} = 500 * 228 = 114\,000 \text{ Kč}$$

Celkové náklady:

$$\text{Náklady na koordinátora BOZP} = 4\,500 + 114\,000 + 125\,400 + 114\,000 = 357\,900 \text{ Kč}$$

$$\text{Náklady na koordinátora BOZP} = 357\,900 \text{ Kč}$$

### Náklady na technický dozor investora

Výše nákladů na technický dozor investora závisí na výši rozpočtových nákladů na stavbu. Podle kapitoly 1.3.2.7 je výše procentuální sazby 1,5-2 % z rozpočtových nákladů. Rozpočtové náklady na projektu jsou 31 188 242,1 Kč. Jelikož projekt je jednodušší stavbou, bude se pro výpočet uvažovat nejnižší sazba 1,5 %.

Výpočet:

$$\text{Celkové náklady na technický dozor investora} = 31\,188\,242,1 * 0,015 = 467\,824 \text{ Kč}$$

$$\text{Náklady na technický dozor investora} = 467\,824 \text{ Kč}$$

### Geodetické vytyčení stavby

Výpočet nákladů na geodetické vytyčení stavby závisí na počtu vytyčovacíh bodů. Stavba má celkem složitý půdorys, předpokládá se s vytyčením 20 bodů v lomech a rozích budovy. Z hlediska zaměření je terén dobře přístupný a přehledný. Jelikož není možné určit potřebný počet hodin pro vytyčení, nebude uvažováno s hodinovou sazbou za měřické práce. Výpočet bude proveden podle jednotlivých variant v tabulce 9, a následně bude zvolena nejlevnější možnost, jelikož se jedná o veřejnou zakázku a zadavatel by pravděpodobně zvolil nejlevnější variantu.

Výpočet:

$$\text{Varianta 1} = 20 * 200 = 4\,000 \text{ Kč}$$

$$\text{Varianta 2} = 4\,700 \text{ Kč}$$

$$\text{Varianta 3} = 20 * 250 = 5\,000 \text{ Kč}$$

Nejvýhodnější variantou je varianta 1 = 4 000 Kč

***Geodetické vytyčení stavby = 4 000 Kč***

#### Geodetické zaměření provedené stavby

Výpočet nákladů na geodetické vytyčení stavby závisí na počtu vytyčovacích bodů. Stavba má celkem složitý půdorys, předpokládá se s vytyčením 20 bodů v lomech a rozích budovy. Z hlediska zaměření je terén dobře přístupný a přehledný. Jelikož není možné určit potřebný počet hodin pro vytyčení, nebude uvažováno s hodinovou sazbou za měřické práce. Výpočet bude proveden podle jednotlivých variant v tabulce 10, a následně bude zvolena nejlevnější možnost, jelikož se jedná o veřejnou zakázku a zadavatel by pravděpodobně zvolil nejlevnější variantu.

Výpočet:

$$\text{Varianta 1} = 5\,900 \text{ Kč}$$

$$\text{Varianta 2} = 7\,500 \text{ Kč}$$

Nejvýhodnější variantou je varianta 1 = 5 900 Kč

***Geodetické zaměření provedené stavby = 5 900 Kč***

#### Průkaz energetické náročnosti budovy

Jelikož se jedná o novostavbu je nutné zpracovat průkaz energetické náročnosti budovy. Podle kapitoly 1.3.2.10 se cena za zpracování průkazu pohybuje od 8 000 do 15 000 Kč. Jelikož není u ceny uvedena závislost na velikosti budovy, bude se ve výpočtu uvažovat střední cena 11 500 Kč.

***Průkaz energetické náročnosti budovy = 11 500 Kč***

#### Náklady na archeologický průzkum

Jelikož není území archeologicky významné, lze předpokládat, že stavba nebyla archeologickým průzkumem pozdržena. Dále se nepředpokládá nález, proto nebude do výsledné ceny zahrnuta druhá fáze archeologického výzkumu. Vzhledem k velikosti a dostupnosti pozemku budou náklady stanoveny jako nejnižší částka zjištěná v kapitole 1.3.2.11.

Výpočet:

Archeologický dohled při skrývce ornice = 20 000 Kč

***Náklady na archeologický průzkum = 20 000 Kč***

#### Poplatky za připojení k veřejným sítím

Podle kapitoly 1.3.2.11 vychází cena vodovodní, kanalizační přípojky a přípojky plynu vychází průměrná cena poplatků za připojení k veřejným sítím na 13 000 Kč. Cena za připojení elektroměru vychází na 500 Kč za Ampér. Objekt bude připojen na vodovodní a kanalizační přípojku, a přípojku plynu, dále bude provedeno připojení patnácti elektroměrů. Jedná se o 14 elektroměrů pro každou bytovou jednotku a jeden elektroměr pro měření společné spotřeby. Bytový dům je připojen na 20 Ampér.

Výpočet:

Náklady za vodovodní, kanalizační a plynovou přípojku =  $3 * 13\ 000 = 39\ 000$  Kč

Náklady za připojení elektroměru =  $20 * 15 * 500 = 150\ 000$  Kč

Celkové náklady za připojení k veřejným sítím =  $39\ 000 + 150\ 000 = 189\ 000$  Kč

***Poplatky za připojení k veřejným sítím = 189 000 Kč***

#### 2.3.3. Náklady v provozní fázi

##### Náklady na marketing

Do nákladů na marketing se uvažují náklady na pronájem billboardů a náklady na vytvoření webových stránek. Předpokládá se, že investor umístí 4 billboardy velikosti 510 x 240 cm v okolí stavby. Cena za jeden billboard se pohybuje od 4 500 do 7 000 Kč. Pro výpočet celkové ceny bude uvažována střední hodnota 5 750 Kč za billboard na měsíc. Billboardy budou pronajaty po dobu 6 měsíců. Pro tvorbu webových stránek bude využito profesionálních služeb pro tvorbu základní webové stránky. Cena za tuto službu je 30 000 Kč.

Výpočet:

Náklady za billboardy za měsíc =  $4 * 5\ 750 = 23\ 000$  Kč

Celkové náklady za billboardy =  $23\ 000 * 6 = 138\ 000$  Kč

Náklady za webové stránky = 30 000 Kč

Celkové náklady za marketing =  $138\ 000 + 30\ 000 = 168\ 000$  Kč

***Náklady na marketing = 168 000 Kč***

#### Náklady na pasportizaci

Podle kapitoly 1.3.3.2 se náklady na pasportizaci jednoduché budovy pohybují od 15 do 40 Kč/m<sup>2</sup>. Z důvodu větší náročnosti budovy bude pro výpočet uvažována nejvyšší možná sazba 40 Kč/m<sup>2</sup>.

Výpočet:

$$\text{Zastavěná plocha stavby} = 545 \text{ m}^2$$

$$\text{Celkové náklady na pasportizaci} = 40 * 545 = 21\,800 \text{ Kč}$$

***Náklady na pasportizaci = 21 800 Kč***

#### Náklady na projektovou dokumentaci skutečného provedení stavby

Náklady na projektovou dokumentaci skutečného provedení stavby závisí na půdorysné ploše objektu a na pásmu složitosti. Podle složitosti půdorysu a stropu je budova zařazena do pásma složitosti II. Zastavěná plocha stavby je 545 m<sup>2</sup>. Podle tabulky 12 pro objekt s těmito parametry vychází sazba za vypracování dokumentace od 26,4 Kč/m<sup>2</sup> do 34,6 Kč/m<sup>2</sup>. Tyto hodnoty jsou pro stavby s půdorysem od 500 do 750 m<sup>2</sup>, proto se bude uvažovat s nejnižší možnou sazbou 26,4 Kč/m<sup>2</sup>.

Výpočet:

$$\text{Celkové náklady na projektovou dokumentaci skutečného provedení stavby} = 26,4 * 545 = 14\,388 \text{ Kč}$$

***Náklady na projektovou dokumentaci skutečného provedení stavby = 14 388 Kč***

### 2.3.4. Náklady po celou dobu výstavby

#### Pojištění

K výpočtu nákladů na pojištění bude využito modelového příkladu v tabulce 13, který je nastaven na budovu se stejným konstrukčně-technickým řešením. V modelovém příkladu je pojišťovací cena stanovena na 25 000 000 Kč, z důvodu rozlišení ceny budovy bude výsledná cena vynásobena koeficientem 1,2, pro získání přesnější ceny pojištění. Koeficient znázorňuje rozdíl ceny řešeného projektu a modelového příkladu. Jako poskytovatel pojištění je zvolena pojišťovna MAXIMA, z důvodu poskytnutí nejnižší ceny pojištění a zároveň poskytující pojištění na celé náklady stavby.

Výstavba projektu trvá 13 měsíců, proto bude uvažováno s pojištěním na 1,5 roku. Půlroční náklady na pojištění pro modelový příklad jsou 6 746 Kč.

Výpočet:

$$\text{Určení koeficientu} = 31\,188\,242,1 / 25\,000\,000 = 1,2$$

$$\text{Půlroční náklady přepočítané koeficientem} = 6\,746 * 1,2 = 8\,095 \text{ Kč}$$

$$\text{Celkové náklady na pojištění} = 8\,095 * 3 = 24\,285 \text{ Kč}$$

$$\textbf{Pojištění} = 24\,285 \text{ Kč}$$

#### Náklady spojené s hypotečním úvěrem

Jelikož se jedná o veřejnou zakázku na bytový dům sloužící k poskytnutí potřebného životního zázemí lidem v citlivé životní situaci, je vhodné uvažovat, že financování projektu bude provedeno pomocí dotací. Tudíž nebude s náklady spojenými s hypotečním úvěrem uvažováno.

## 2.4. Vyhodnocení ostatních nákladů

### 2.4.1 Porovnání výpočtu ostatních nákladů s propočtem

Ostatní náklady týkající se bytového domu AKCÍZ v městské části Praha-Ďáblice byly podrobně spočítány v předchozí části. Výpočet ostatních nákladů byl proveden podle zjištěných faktů v teoretické části upravených pro potřeby řešeného projektu představeného v kapitole 2.1. Celková výše vypočtených ostatních nákladů je uvedena v tabulce 19 níže.

Tab. 19: Shrnutí ostatních nákladů stavby

Název	Výše nákladů	Procentuální zastoupení
<b>Náklady v předinvestiční fázi</b>		
Náklady spojené s nákupem pozemku	- Kč	0,00%
Geodetické vytyčení stavby	11 200,00 Kč	0,53%
Studie proveditelnosti	486 226,00 Kč	23,13%
Náklady spojené s povolením stavby	14 000,00 Kč	0,67%
Náklady spojené s posouzením vlivu na životní prostředí	- Kč	0,00%
<b>Náklady v investiční fázi</b>		
Náklady na zpracování rozpočtu	52 112,00 Kč	2,48%
Náklady za vynětí ze zemědělského půdního fondu	232 780,00 Kč	11,07%
Hydrogeologický průzkum	7 000,00 Kč	0,33%
Radonový průzkum	4 000,00 Kč	0,19%
Hluková studie	10 000,00 Kč	0,48%
Náklady na koordinátora BOZP	357 900,00 Kč	17,03%
Náklady na technický dozor investora	467 824,00 Kč	22,26%
Geodetické vytyčení stavby	4 000,00 Kč	0,19%
Geodetické zaměření provedené stavby	5 900,00 Kč	0,28%
Průkaz energetické náročnosti budovy	11 500,00 Kč	0,55%
Náklady na archeologický průzkum	20 000,00 Kč	0,95%
Poplatky za připojení k veřejným sítím	189 000,00 Kč	8,99%
<b>Náklady v provozní fázi</b>		
Náklady na marketing	168 000,00 Kč	7,99%
Náklady na pasportizaci	21 800,00 Kč	1,04%
Náklady na projektovou dokumentaci skutečného provedení stavby	14 388,00 Kč	0,68%
<b>Náklady po celou dobu výstavby</b>		
Pojištění	24 285,00 Kč	1,16%
Náklady spojené s hypotečním úvěrem	- Kč	0,00%
<b>Ostatní náklady celkem</b>	<b>2 101 915,00 Kč</b>	<b>100,00%</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

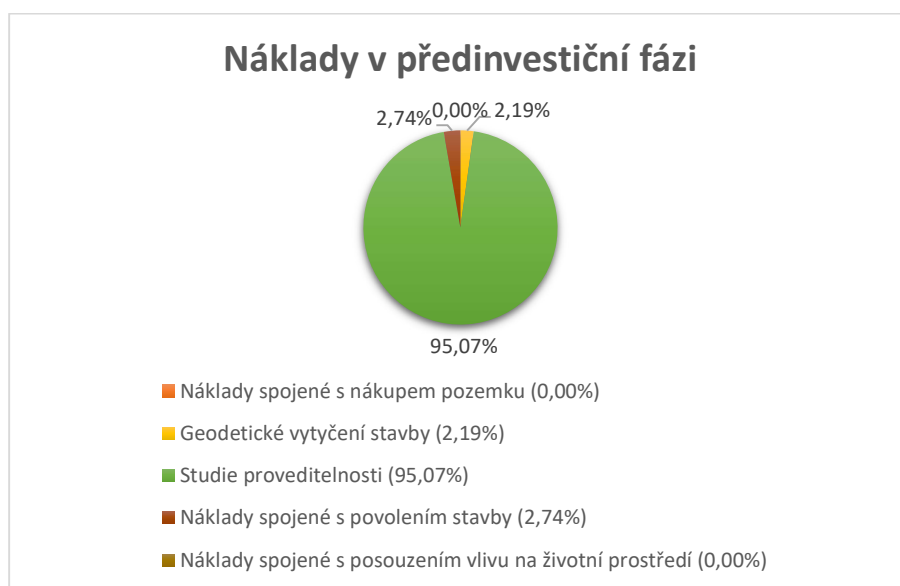
Jak je možno vidět z tabulky 19 výše těchto nákladů je 2 101 915,00 Kč. Polovinu těchto nákladů tvoří dvě položky, a to náklady na studii proveditelnosti a náklady na technický dozor investora. Dále téměř 80 % ostatních nákladů je tvořeno čtyřmi položkami. Ke dvěma předchozím položkám se přidaly náklady za vynětí ze zemědělského půdního fondu a náklady na koordinátora BOZP. Zbýlých 20 % ostatních nákladů tvoří osmnáct menších položek, kde největší jsou poplatky za připojení k veřejným sítím, tvořící 8,99 % ceny ostatních nákladů.

Hodnota ostatních nákladů určených procentuální sazbou v propočtu, ve výši 4 %, je rovna 1 247 529,7 Kč. Částka ve výpočtu vyšla o 854 385,3 Kč vyšší. Nyní je nutné zjistit kde se tento rozdíl vyskytuje.

#### 2.4.2 Analýza ostatních nákladů

V této kapitole dojde k identifikaci položek s vysokými náklady. Dále bude určeno, zda náklady odpovídají skutečnosti, případně dojde k jejich úpravě.

Obr. 3: Graf nákladů v předinvestiční fázi

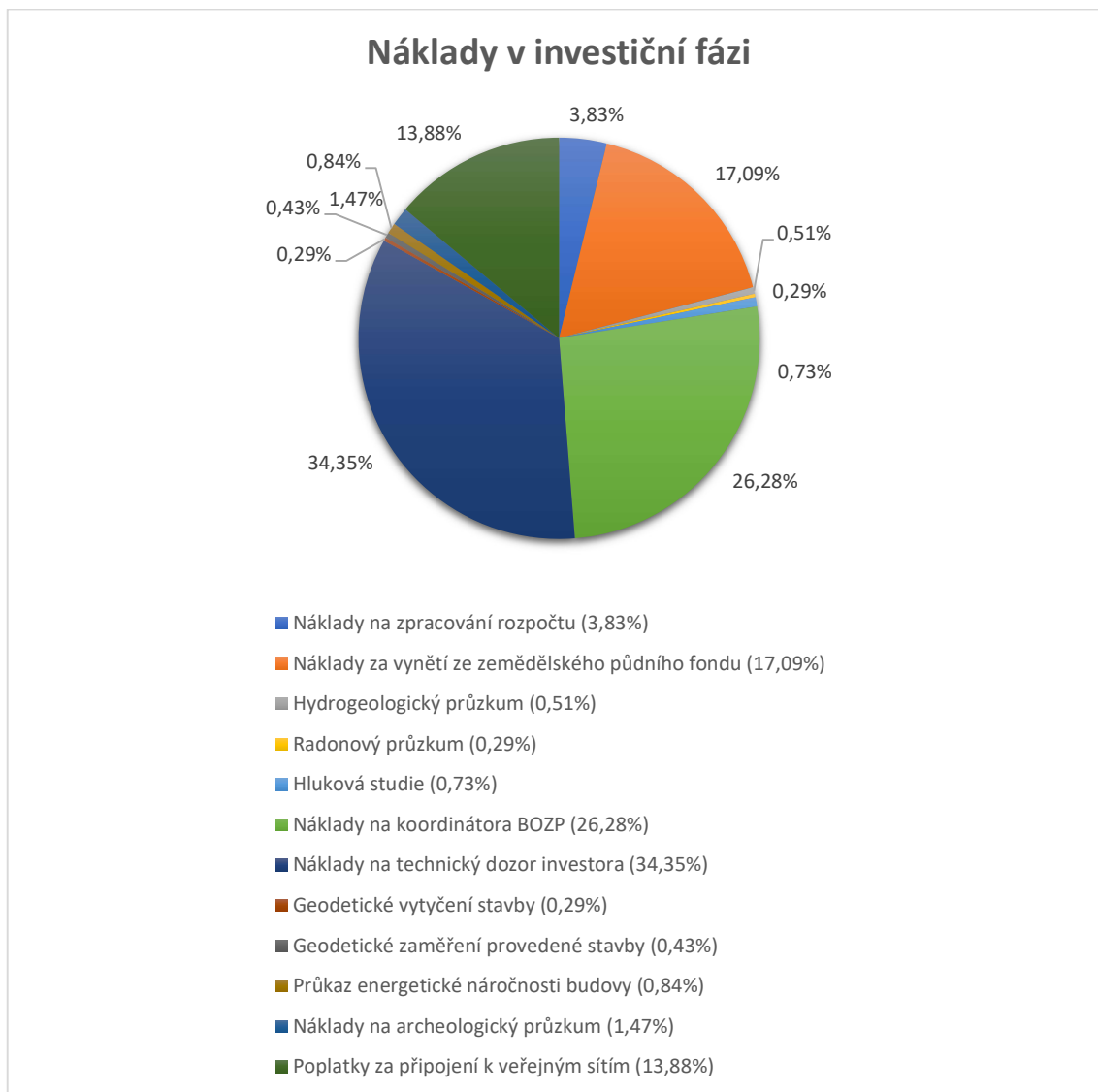


Zdroj: Vlastní zpracování

Výše uvedený graf na obrázku 3 zahrnuje pouze náklady v předinvestiční fázi. Položkou s největšími náklady je studie proveditelnosti. Náklady na tuto položku byly pouze odhadnuty za použití průzkumu pro menší obec. Podle internetové kalkulačky, na stránce [www.cenovamapa.kr-ustecky.cz](http://www.cenovamapa.kr-ustecky.cz) [46], vychází průměrná cena za studii proveditelnosti na 258 500 Kč, na rozdíl od původní ceny 486 226 Kč. S touto částkou se bude počítat dále v procentuálním porovnání.



Obr. 4: Graf nákladů v investiční fázi



Zdroj: Vlastní zpracování

Na obrázku 4 je zobrazen graf popisující náklady v investiční fázi. Téměř 35 % těchto nákladů tvoří náklady na technický dozor investora. Pro výpočet těchto nákladů byla využita procentuální sazba v závislosti na ceně stavby. Je vhodné uvažovat, že tento postup byl vcelku nepřesný. Pro úpravu těchto nákladů je použit podobný postup výpočtu, jako pro náklady na koordinátora BOZP. Je uvažováno, že technický dozor investora bude na stavbě trávit 8 hodin za týden, při platovém ohodnocení 500 Kč za hodinu. Výsledná hodnota nákladů na technický dozor investora, při využití tohoto postupu, vyjde na 228 000 Kč. Jak je vidět tato částka je poloviční k původně vypočtené částce 467 824 Kč.

Dalším vysokým nákladem, tvořícím 17,09 % nákladů v investiční části, jsou náklady za vynětí ze zemědělského půdního fondu. Tyto náklady je vhodné uvažovat za správně vypočtené, jelikož vycházejí z jasně stanovených hodnot. Tyto náklady však není vhodné uvažovat, jako součást ostatních nákladů určených pomocí procentuální sazby v propočtu investora, jelikož výše těchto nákladů se může výrazně lišit v závislosti na konkrétním projektu. Proto nebudou náklady na odnětí ze zemědělského půdního fondu zahrnuty do procentuálního porovnání.

Pro určení nákladů na rozpočtové práce bylo využito průměru skutečně nabízené sazby rozpočtářské firmy a sazby podle internetové kalkulačky [www.cenyzaprojekty.cz](http://www.cenyzaprojekty.cz). Cena podle internetové kalkulačky vyšla vysoká a závěrečný průměr byl tímto ovlivněn. Skutečně nabízená sazba vyšla na 47 524 Kč, tudíž bude v procentuálním porovnání uvažována tato cena.

Pro výpočet nákladů na hydrogeologický průzkum byla použita průměrná hodnota tří nabízených variant. Varianta 2 je v tabulce výrazně vyšší než dvě zbývající varianty, tudíž bude pro výslednou cenu uvažován průměr hodnot varianty 1 a varianty 3, který vychází na 4 350 Kč.

Náklady na Radonový průzkum byly uvažovány jako nejvyšší. Je pravděpodobné, že reálná cena by byla rovna spíše střední hodnotě ve výši 3 000 Kč.

Obr. 5: Graf nákladů v provozní fázi



Zdroj: Vlastní zpracování

Na obrázku 5 je uveden graf ukazující náklady v provozní fázi. Většinu těchto nákladů tvoří náklady na marketing. Výpočet těchto nákladů byl proveden za použití konkrétních cen za patřičné služby, proto je vhodné uvažovat tyto náklady jako správně odhadnuté. Tyto náklady jsou velmi specifické pro každý projekt, v některých projektech se nemusí vyskytovat vůbec, naopak v některých projektech mohou dosahovat velmi vysokých hodnot. Tyto náklady by se tedy neměly uvažovat jako součástí

procentuální sazby pro odhad ostatních nákladů v propočtu investora, nýbrž by se měly odhadnout samostatně v závislosti na konkrétním projektu, proto náklady na marketing nebudou zahrnuty v závěrečném procentním porovnání.

### 2.4.3 Závěrečné porovnání

V kapitole 2.4.2 Analýza ostatních nákladů bylo zjištěno několik položek ostatních nákladů, u kterých se dá uvažovat s nižšími náklady, které byly následně upraveny. Jednotlivé úpravy jsou znázorněny v tabulce 20 dole.

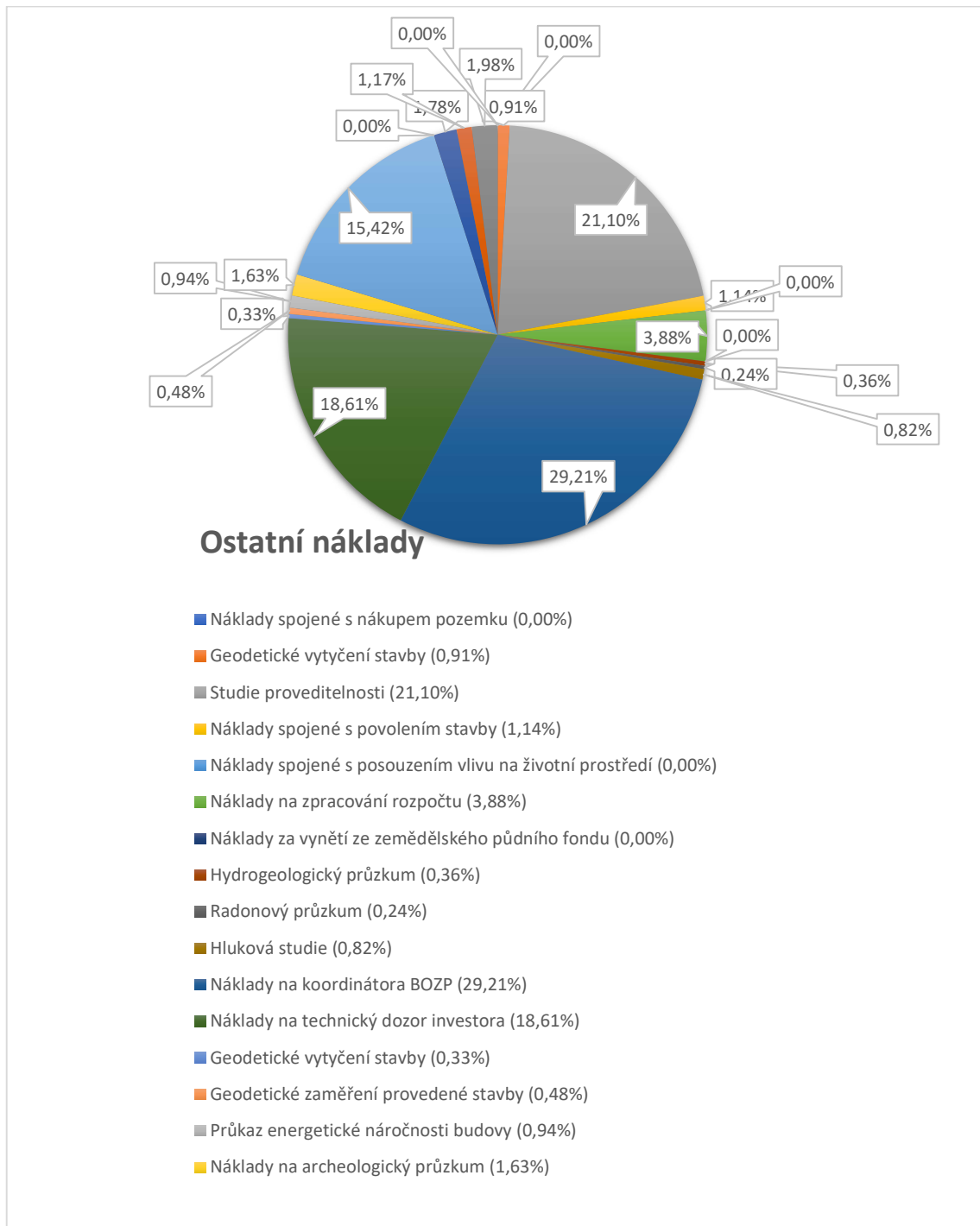
Tab. 20: Upravené ostatní náklady

Název	Výše původních nákladů	Výše upravených nákladů	Rozdíl nákladů
<b>Náklady v předinvestiční fázi</b>			
Náklady spojené s nákupem pozemku	- Kč	- Kč	- Kč
Geodetické vytyčení stavby	11 200,00 Kč	11 200,00 Kč	- Kč
<b>Studie proveditelnosti</b>	<b>486 226,00 Kč</b>	<b>258 500,00 Kč</b>	<b>227 726,00 Kč</b>
Náklady spojené s povolením stavby	14 000,00 Kč	14 000,00 Kč	- Kč
Náklady spojené s posouzením vlivu na životní prostředí	- Kč	- Kč	- Kč
<b>Náklady v investiční fázi</b>			
<b>Náklady na zpracování rozpočtu</b>	<b>52 112,00 Kč</b>	<b>47 524,00 Kč</b>	<b>4 588,00 Kč</b>
<b>Náklady za vynětí ze zemědělského půdního fondu</b>	<b>232 780,00 Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>232 780,00 Kč</b>
<b>Hydrogeologický průzkum</b>	<b>7 000,00 Kč</b>	<b>4 350,00 Kč</b>	<b>2 650,00 Kč</b>
<b>Radonový průzkum</b>	<b>4 000,00 Kč</b>	<b>3 000,00 Kč</b>	<b>1 000,00 Kč</b>
Hluková studie	10 000,00 Kč	10 000,00 Kč	- Kč
Náklady na koordinátora BOZP	357 900,00 Kč	357 900,00 Kč	- Kč
<b>Náklady na technický dozor investora</b>	<b>467 824,00 Kč</b>	<b>228 000,00 Kč</b>	<b>239 824,00 Kč</b>
Geodetické vytyčení stavby	4 000,00 Kč	4 000,00 Kč	- Kč
Geodetické zaměření provedené stavby	5 900,00 Kč	5 900,00 Kč	- Kč
Průkaz energetické náročnosti budovy	11 500,00 Kč	11 500,00 Kč	- Kč
Náklady na archeologický průzkum	20 000,00 Kč	20 000,00 Kč	- Kč
Poplatky za připojení k veřejným sítím	189 000,00 Kč	189 000,00 Kč	- Kč
<b>Náklady v provozní fázi</b>			
<b>Náklady na marketing</b>	<b>168 000,00 Kč</b>	<b>- Kč</b>	<b>168 000,00 Kč</b>
Náklady na pasportizaci	21 800,00 Kč	21 800,00 Kč	- Kč
Náklady na projektovou dokumentaci skutečného provedení stavby	14 388,00 Kč	14 388,00 Kč	- Kč
<b>Náklady po celou dobu výstavby</b>			
Pojistění	24 285,00 Kč	24 285,00 Kč	- Kč
Náklady spojené s hypotečním úvěrem	- Kč	- Kč	- Kč
<b>Ostatní náklady celkem</b>	<b>2 101 915,00 Kč</b>	<b>1 225 347,00 Kč</b>	<b>876 568,00 Kč</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

Jak je možno vidět v tabulce 20, ostatní náklady po úpravě vyšly 1 225 347 Kč. Oproti ostatním nákladům určených v propočtu investora, ve výši 1 247 529,7 Kč, je rozdíl těchto nákladů 22 182,7 Kč. Tyto upravené náklady se blíží k hodnotě stanovené v propočtu investora, ve výši 3,9 % oproti původním 4 %. V následujícím grafu jsou znázorněny jednotlivé položky upravených ostatních nákladů.

Obr. 6: Graf ostatních nákladů



Zdroj: Vlastní zpracování

Na obrázku 6 je možno vidět, že nyní jsou největší položkou ostatních nákladů náklady na koordinátora BOZP, tvořící 29,2 %. Studie proveditelnosti nyní tvoří 21,1 %, náklady na technický dozor investora tvoří 18,6 % a poplatky za připojení k veřejným sítím tvoří 15,4 %.

Tab. 21: Nezapočítané ostatní náklady

Název	Výše nákladů	Procentuální zastoupení
<b>Vyjmuté náklady</b>		
Náklady za vynětí ze zemědělského půdního fondu	232 780,00 Kč	58,08%
Náklady na marketing	168 000,00 Kč	41,92%
<b>Vyjmuté náklady celkem</b>	<b>400 780,00 Kč</b>	<b>100,00%</b>

Zdroj: Vlastní zpracování

V tabulce 21 jsou znázorněny položky ostatních nákladů, které by se neměly započítávat do procentuálního odhadu ostatních nákladů v propočtu investora, ale měly by se vždy zakalkulovat samostatně podle konkrétních podmínek projektu. Jedná se o náklady za vynětí ze zemědělského půdního fondu, které jsou vysoce specifické v závislosti na projektu. V některých projektech se nemusí vyskytovat vůbec, zatímco v jiných projektech mohou být velmi vysoké. Jejich výše se liší v závislosti na kódu BPEJ pozemku udávající průměrnou cenu za metr čtverečný a na koeficientu třídy ochrany. Pomocí těchto dvou hodnot a pomocí plochy pozemku se určí výše nákladů za vynětí ze zemědělského půdního fondu. Kód BPEJ a koeficient třídy ochrany mohou nabývat různých hodnot, tudíž jsou pro každý projekt jiné v závislosti na lokalitě projektu. Z tohoto důvodu by se tyto náklady neměly započítávat do procentuálního odhadu ostatních nákladů.

Další položkou, která by se měla počítat odděleně, jsou náklady na marketing. Tyto náklady jsou též velice specifické tím, že se v projektu nemusí vůbec vyskytovat, nebo mohou nabývat velmi vysokých hodnot. Dalším důvodem je různorodost marketingových nástrojů. Provádět marketing je možné pomocí spousty nástrojů, kde každý nese jiné cenové ohodnocení.

Obecně je pak možné konstatovat, že například různé správní poplatky nejsou přímo závislé na velikosti stavby. U větších staveb budou mít tyto poplatky menší procentuální zastoupení než u staveb menších. Proto je vhodné řídit se pravidlem, že čím nákladnější je stavba, tím nižší by se mělo uvažovat procento pro odhad ostatních nákladů.

### 3. Závěr

Problematika ostatních nákladů může být považována za poměrně složitou záležitost. Vzhledem k tomu, že ostatní náklady jsou nedílnou součástí nákladů na stavbu, je nutné na ně dávat pozor. Obvyklý způsob určení těchto nákladů v propočtu stavby je použitím procentuální sazby. Tato částka však nemusí být rovna skutečné výši ostatních nákladů, proto je nutné věnovat těmto nákladům větší pozornost, a to bylo cílem této práce.

První část této práce spočívala v získávání informací o jednotlivých položkách ostatních nákladů. Mezi tyto informace patřil hlavně způsob ocenění jednotlivých položek a výše nákladů na jednotlivé položky. Tato část byla poměrně složitá, jelikož existuje pouze málo veřejně dostupných informací. Na tuto problematiku a problematiku propočtů obecně neexistují žádná skripta nebo souhrnné materiály. Prvním krokem bylo obecné určení jednotlivých položek ostatních nákladů. Tímto byl splněn jeden z cílů této práce, z tohoto soupisu lze obecně vycházet u všech staveb. Práce však zajisté nepokryla veškeré možné ostatní náklady, ale soupis zahrnuje nejčastěji se vyskytující náklady.

Další velkou částí této práce byl samotný výpočet vybraných ostatních nákladů stavby. V této kapitole byly oceněny pouze náklady související s řešeným projektem. Výše jednotlivých nákladů vychází ze zjištěných informací v předchozí části. Poté jsou vypočtené výsledky porovnány s odhadnutými náklady z propočtu investora, které byly určeny pomocí procentuální sazby. Poté následuje určení rozhodujících nákladů a jejich možné snížení. Po těchto úpravách bylo zjištěno, že procentuální sazba 4 % byla vhodná pro určení výše ostatních nákladů v propočtu, avšak s předpokladem, že některé náklady, které přímo nesouvisí s velikostí stavby, nebudou započteny do procentuální části a budou zkalkulovány samostatně.

Přesné vyčíslení ostatních nákladů stavby je podle zjištěných poznatků velmi složité. Z výsledků vyšlo, že je dobré řídit se pravidlem, čím je větší stavba, tím menší by mělo být procento pro odhad ostatních nákladů. Finálním doporučením této práce je oddělit výpočet některých položek ostatních nákladů, které mohou výrazně ovlivnit výši těchto nákladů, avšak nesouvisí s velikostí stavby. Mezi tyto náklady patří hlavně náklady za vynětí ze zemědělského půdního fondu a náklady na marketing. Díky tomuto opatření by měl investor získat lepší představu o nákladech na stavbu v prvotní fázi projektu.

## 4. Seznam obrázků a literatury

### Seznam obrázků

Obr. 1: Výstavba bytového domu.....	42
Obr. 2: Bytový dům AKCÍZ.....	42
Obr. 3: Graf nákladů v předinvestiční fázi.....	56
Obr. 4: Graf nákladů v investiční fázi.....	57
Obr. 5: Graf nákladů v provozní fázi.....	58
Obr. 6: Graf ostatních nákladů.....	60

### Seznam tabulek

Tab. 1: Struktura propočtu dle varianty 1.....	16
Tab. 2: Struktura propočtu dle varianty 2.....	16
Tab. 3: Struktura propočtu dle varianty 3.....	16
Tab. 4: Rozdělení ostatních nákladů v závislosti na životní fázi projektu.....	22
Tab. 5: Porovnání cen geodetických prací.....	24
Tab. 6: Náklady na zpracování rozpočtu.....	28
Tab. 7: Výpočet odvodů za odnětí ze zemního půdního fondu.....	29
Tab. 8: Porovnání cen za provedení hydrogeologického průzkumu pozemku.....	30
Tab. 9: Ceny za koordinátora BOZP.....	32
Tab. 10: Porovnání cen geodetických prací vytyčení stavby.....	34
Tab. 11: Porovnání cen geodetických prací zaměření stavby.....	34
Tab. 12: Náklady na připojení k inženýrským sítím.....	36
Tab. 13: Ceník za vypracování dokumentace skutečného provedení stavby.....	39
Tab. 14: Porovnání nákladů na pojištění.....	40
Tab. 15: Porovnání nákladů na hypoteční úvěr.....	41
Tab. 16: Náklady na stavební objekty.....	43
Tab. 17: Propočet stavby řešeného projektu.....	44

Tab. 18: Náklady na projektové práce.....	45
Tab. 19: Shrnutí ostatních nákladů stavby.....	55
Tab. 20: Upravené ostatní náklady.....	59
Tab. 21: Nezapočítané ostatní náklady.....	61



## 5. Seznam použité literatury

### Použitá literatura

- [1] TOMÁNKOVÁ, J., ČÁPOVÁ, D.: Management staveb. Vyd. 1. Praha: FinEco, 2013. ISBN 978-80-86590-12-7
- [2] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, R., STŘELCOVÁ, I., BROŽOVÁ, L., STRNAD, M.: Oceňování v rámci výstavbového projektu (propočty, položkové rozpočty). Vyd. 1. Praha: České vysoké učení technické v Praze, Fakulta stavební, 2013. ISBN 978-80-01-05226-6.
- [3] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, R., STŘELCOVÁ, I., BROŽOVÁ, L., VITÁSEK, S.: Oceňování staveb. Vyd. 1. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2020. ISBN 978-80-01-06748-2.

### Internetové zdroje

- [4] Ing. Luboš Krejčí. ČKAIT. *Profesis - profesní informační systém ČKAIT* [online]. 2018 [cit. 2024-03-13]. Dostupné z: <https://profesis.ckait.cz/>
- [5] JAK VYSOKOU PROVIZI SE VYPLATÍ DÁT REALITCE PŘI PRODEJI NEMOVITOSTI. *Srovnání makléřů* [online]. 2023 [cit. 2024-03-25]. Dostupné z: [www.srovnani-makleru.cz](http://www.srovnani-makleru.cz)
- [6] *Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích*. In: . 2004.
- [7] Státní správa zeměměřictví a katastru. *Sazby správních poplatků* [online]. 2020 [cit. 2024-03-25]. Dostupné z: [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- [8] Geodézie s.r.o. *Ceník* [online]. 2017 [cit. 2024-03-25]. Dostupné z: <https://geodezie-uo.cz/>
- [9] Geodézie Pokorná-Polák. *Ceník* [online]. 2022 [cit. 2024-03-25]. Dostupné z: <https://www.geodeziepp.cz/cenik.htm#hodinove-pausalni-sazby>
- [10] Geodet Praha východ. *Ceny geodetických prací* [online]. [cit. 2024-03-25]. Dostupné z: <https://www.geodet-prahavychod.cz/cenik.html>
- [11] MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ [MMR]. *Studie proveditelnosti metodická příručka*. Verze 1.3. 2004.
- [12] TRIADA, SPOL. S R. O. Deník veřejné správy. *Žádosti o evropské dotace* [online]. 2009 [cit. 2024-03-25]. Dostupné z: [www.dvs.cz](http://www.dvs.cz)

- [13] ČESKÉ STAVEBNÍ STANDARDY. *ROZPOČTÁŘSKÉ PRÁCE* [online]. 2013 [cit. 2024-03-30]. Dostupné z: <https://www.stavebnistandardy.cz/default.asp?Typ=1&ID=6&IDm=6349285&Men>
- [14] Ing. Hana Kaděrová stavební rozpočty oceňování nemovitostí. *Ceník služeb* [online]. 2024 [cit. 2024-03-30]. Dostupné z: <http://www.rozpocety-odhady.cz/rozpocety/Cenik.aspx>
- [15] *Zákon č. 334/1992 Sb.: Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu*. In: . 1992.
- [16] Brandýs nad Labem - Stará Boleslav oficiální stránky města. *Tabulka pro výpočet odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu* [online]. 2015 [cit. 2024-03-31]. Dostupné z: <https://www.brandysko.cz/tabulka-pro-vypocet-odvodu-za-odneti-pudy-ze-zemedelskeho-pudniho-fondu/d-29794>
- [17] GeoHamry. *Orientační ceník* [online]. 2020 [cit. 2024-03-31]. Dostupné z: <https://www.geohamry.cz/inpage/cenik/>
- [18] Zakra. *Jaká je cena hydrogeologického posudku?* [online]. 2020 [cit. 2024-03-31]. Dostupné z: <https://www.zakra.cz/blog/jaka-je-cena-hydrogeologickeho-posudku#blog-title-2>
- [19] Proutkář Plzeň. *Ceník* [online]. 2022 [cit. 2024-03-31]. Dostupné z: <https://www.proutkarplzen.cz/cenik.html>
- [20] ESTAV.cz. *Jaké průzkumy pozemku si zajistit před stavbou rodinného domu* [online]. 2019 [cit. 2024-03-31]. Dostupné z: <https://www.estav.cz/cz/7304.jake-pruzkumy-pozemku-si-zajistit-pred-stavbou-rodinneho-domu>
- [21] Hluková studie. *Hluková studie* [online]. 2021 [cit. 2024-03-31]. Dostupné z: <https://www.hlukstudie.cz/cenik/>
- [22] VISIONPLAN-3D s.r.o. *Geodetické vytyčení a zaměření pro stavbu domu: Jak na to v roce 2024?* [online]. 2024 [cit. 2024-04-01]. Dostupné z: <https://www.visionplan.cz/vytyceni-a-zamereni-pro-stavbu-domu-co-vse-ma-na-starosti-geodet/#4>
- [23] Geodézie Ing. Petr Sedláček. *Ceník služeb* [online]. 2021 [cit. 2024-04-01]. Dostupné z: <https://www.geodeziejih.cz/c-6-cenik.html>
- [24] Ministerstvo průmyslu a obchodu. *Průkaz energetické náročnosti budovy* [online]. 2023 [cit. 2024-04-01]. Dostupné z: <https://www.mpo.cz/cz/energetika/uspory-energie/uspory-v-praxi/prukaz-energeticke-narocnosti-budov/prukaz-energeticke-narocnosti-budovy--277417/>
- [25] Zakra. *Jaká je cena inženýrských sítí?* [online]. 2021 [cit. 2024-04-01]. Dostupné z: <https://www.zakra.cz/blog/jaka-je-cena-inzenyrskych-siti>

- [26] Ceny za projekty. *Honorář za výkony projektových prací a obstaravatelských činností* [online]. 2024 [cit. 2024-04-03]. Dostupné z: <https://www.cenyzaprojekty.cz/kalkulace/honorarovy-rad>
- [27] Cenová soustava. *Cenová soustava* [online]. 2024 [cit. 2024-04-03]. Dostupné z: <https://www.cenovasoustava.cz/default.asp?Typ=1&ID=3&BIId=3&Pop=1&IDmH=3344891&Menu=Cenov%E9%20ukazatele>
- [28] *Novela č. 609/2020 Sb.: zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmu*. In: . 2020.
- [29] Ondřej Kopriva Dozor-Stavby. *Ceník* [online]. 2018 [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: <https://www.dozor-stavby.cz/cenik>
- [30] MojeBillboardy. *Ceník* [online]. 2011 [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: <https://www.mojebillboardy.cz/panel/1011294-billboard-praha-08-dablice-cinovecka>
- [31] Webfusion. *Kolik stojí webové stránky v roce 2024* [online]. 2023 [cit. 2024-04-04]. Dostupné z: <https://webfusion.cz/kolik-stoji-webove-stranky-v-roce-2024/>
- [32] Stavím bydlím.cz. *Cena pasportu stavby – kolik stojí pasport stavby?* [online]. 2018 [cit. 2024-04-05]. Dostupné z: <https://stavimbydlim.cz/cena-pasportu-stavby/>
- [33] ESTAV.cz. *Projektová dokumentace na rodinný dům: Dokumentace pro provedení stavby a další* [online]. 2018 [cit. 2024-04-05]. Dostupné z: <https://www.estav.cz/cz/6686.projektova-dokumentace-na-rodinny-dum-dokumentace-pro-provedeni-stavby-a-skutecneho-stavu>
- [34] ING. MARTINA ŠVECOVÁ PROJEKČNÍ KANCELÁŘ. *Ceníky* [online]. 2024 [cit. 2024-04-05]. Dostupné z: <https://www.projekty-svecova.cz/ceniky/>
- [35] Moneta Money Bank. *Sazebník poplatků za produkty a služby pro fyzické osoby nepodnikatele platný od 1. 3. 2024* [online]. 2024 [cit. 2024-04-08]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/documents/20143/11740785/mmb-sazebnik-hypoteky.pdf>
- [36] Česká spořitelna. *Ceník pro Hypotéku České spořitelny* [online]. 2024 [cit. 2024-04-08]. Dostupné z: [https://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/cenik\\_hypoteka\\_cs\\_r.pdf](https://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/cenik_hypoteka_cs_r.pdf)
- [37] ČSOB. *Sazebník ČSOB pro fyzické osoby – občany* [online]. 2024 [cit. 2024-04-08]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/documents/10710/423623/sazebnik-fo-150901-cz.pdf>
- [38] Hypoteční úvěr. In: *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2007, 2023 [cit. 2024-04-08]. Dostupné z: [https://cs.wikipedia.org/wiki/Hypote%C4%8Dn%C3%AD\\_%C3%BAv%C4%9Br](https://cs.wikipedia.org/wiki/Hypote%C4%8Dn%C3%AD_%C3%BAv%C4%9Br)
- [39] Srovnávač.cz. *Detail vybraného pojištění nemovitosti* [online]. 2024 [cit. 2024-04-08]. Dostupné z: <https://www.srovnac.cz/pojisteni-nemovitosti/online-srovnani>

- [40] ZEKA plus, s.r.o. *CENÍK SLUŽEB KOORDINÁTORA BOZP NA STAVENÍŠTI* [online]. 2024 [cit. 2024-04-09]. Dostupné z: <https://www.zekaplus.cz/cenik-sluzeb-koordinatora-bozp-na-stavenisti>
- [41] Triarchitekti. *Bytový dům Akcíz* [online]. 2022 [cit. 2024-04-10]. Dostupné z: <https://triarchitekti.cz/Bytovy-dum-Akciz>
- [42] Český statistický úřad. *Pohyb obyvatelstva v hl. m. Praze v roce 2022* [online]. 2023 [cit. 2024-04-14]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xa/pohyb-obyvatelstva-v-hl-m-praze-v-roce-2022>
- [43] Cenyzaprojekty.cz. *Honorář za výkony projektových prací a obstaratelských činností* [online]. 2024 [cit. 2024-04-17]. Dostupné z: <https://www.cenyzaprojekty.cz/kalkulace/honorarovy-rad>
- [44] Matěj Liška. *VYNĚTÍ ZPF* [online]. 2024 [cit. 2024-04-22]. Dostupné z: <https://vypocetzpf.cz/vypocet-odneti-zpf/>
- [45] Ústav archeologické památkové péče brno. *Informace pro stavebníky* [online]. 2024 [cit. 2024-04-24]. Dostupné z: <https://www.uapp.cz/informace-pro-stavebniky>
- [46] Cenová mapa. *Studie proveditelnosti* [online]. [cit. 2024-04-28]. Dostupné z: <https://cenovamapa.kr-ustecky.cz/katalog/79412000-5-poradenstvi-v-oblasti-financniho-rizeni/zpracovani-dokumentu-slouzicich-k-financnimu-rozhodovani/zpracovani-dokumentu-slouzicich-k-financnimu-rozhodovani/studie-proveditelnosti/>
- [47] Registr smluv. *Správa a údržba silnic Plzeňského kraje, příspěvková organizace - Smlouva o zajištění činnosti koordinátora BOZP "II/204 Zahrádka - Horní Bělá"* [online]. 2023 [cit. 2024-05-08]. Dostupné z: <https://smlouvy.gov.cz/smlouva/28374851?backlink=tgr15>