

Stavebníci pod cenovým tlakem. Konec zdražování bytů se odkládá	2
Tisk, Ekonom, 20. 1. 2022	
Stavební materiály dále zdražují, ohrožuje to i veřejné zakázky	8
Online, vecerni-praha.cz, 19. 1. 2022, 17:31	
Růst cen stavebních materiálů pokračuje a ohrožuje i veřejné zakázky	13
Online, Vlastní obsah, 17. 1. 2022, 0:00	

Stavebníci pod cenovým tlakem. Konec zdražování bytů se odkládá [↗](#)

☐ 20. 1. 2022, Zdroj: **Ekonom**, Strany: 12, 13, 14, Vydavatel: **Economia, a.s.**, Autor: **Monika Ginterová**, Štítky: **nový**

Růst cen stavebních materiálů i samotné lidské práce se nezastavuje. V ohrožení jsou zejména veřejné zakázky.

Před rokem tři miliony, dnes už téměř čtyři. Tolik by teď žádal za postavení naprosto stejného rodinného domu majitel firmy Dřevostavby Sladro Roman Slánský. „Nárůst přibližně o 30 procent, někteří ale mohou zaplatit i více, když mají třeba dům více prosklený,“ přibližuje.

Ve stavebnictví zdražilo za poslední rok úplně všechno. „OSB desky, dřevo o 150 procent, polystyren o 90, železo o 60, betony o 20, stejně jako stavební chemie, tedy malta, lepidla, tekutá hydroizolace,“ přiblížil Milan Kubát ze stavební společnosti Stavokomfort.

Mnohé firmy takové razantní zdražení, které podle nich navíc přišlo doslova ze dne na den, zaskočilo. Přisuzují ho sice především rozpadu dodavatelsko odběratelských řetězců zapříčiněnému koronavirem, ale někteří zároveň spekulují i o tom, zda to přece jen nebyl ze strany výrobců tah, který měl vyšponovat ceny a zmírnit tím ztráty spojené s covidem. Nezdražovaly ale jen materiály, rostla i cena stavebních prací. Z nejnovějších čísel Českého statistického úřadu plyne, že loni to bylo meziročně o 5,1 procenta. Zatímco dříve například ukrajinský pracovník inkasoval zhruba dvě stě korun za hodinu, dnes to může být u kvalifikované síly až o sto korun více. „Chtějí pracovat, dělají i večer a často pracují opravdu velmi dobře. Když chcete někoho šikovného, je to jinak obecně problém,“ říká Slánský. Aktuálně nízká nezaměstnanost v Česku nedostatek lidí ještě umocňuje. „Do dělnických profesí se nikdo moc nehrne,“ konstatuje majitel Československého nemovitostního fondu Daniel Římal. Upozorňuje, že chybí i řidiči, pracovníci na hrubé práce nebo pomocný personál. Bez pomoci zahraničních dělníků nemají tak podle něho firmy šanci na větší expanzi.

Jenže mnoho zahraničních pracovníků za pandemie odešlo zpět domů a nyní je těžší jim obstarat pracovní povolení. „Stát sliboval zjednodušení procesu, ale ten stále drhne. A tím cena těch, kteří tu jsou, dále roste,“ přibližuje analytik společnosti Natland Petr Bartoň. Podle něho lze už dokonce říci, že míra zdražování lidské práce dohnala tu u stavebních materiálů a reálně se v praxi pohybuje až kolem 40 procent. „Růst platů ve státní sféře nedostatek lidí navíc zhoršuje. Stát zesílil magnet, kterým vysává z trhu pracovníky. Nedostatek se kaskádovitě pak šíří celým systémem,“ upozorňuje.

Zdražování pokračuje

Jenže tím růst cen ve stavebnictví nekončí. Teprve letos se totiž naplno promítne do nákladů skokové zdražení energií z konce předchozího roku. Jak odhaduje prezident Svazu podnikatelů ve stavebnictví Jiří Nouza, stavební materiály tak mohou ještě zdražit až o 20 procent.

Dalším faktorem, který přispěje k růstu cen, je pak tlak na snižování uhlíkové stopy výrobních provozů. „Zařízení musíme modernizovat dříve, než by z pohledu běžného opotřebení bylo potřebné,“ popisuje Tereza Kejla ze společnosti Cemex, která vyrábí stavební materiály. Tyto vynucené investice pak firmy logicky promítnou do svých cen.

Ceny bytů stále na vzestupu

Další růst cen práce a materiálů ve stavebnictví tak boří naděje na zastavení či alespoň výraznější zpomalení zdražování nemovitostí. Ceny bytů a rodinných domů se v Česku podle Eurostatu jen v loňském třetím čtvrtletí meziročně zvýšily o 22 procent, tedy vůbec nejrychleji v celé Evropské unii.

Podle analytika ČSOB Petra Dufka navzdory rostoucím cenám bytů nelze očekávat ani nijak dramatický propad na straně poptávky. Tu bude naopak stimulovat rostoucí inflace.

„Někteří se proti ní budou chtít ochránit tím, že své úspory vloží do stavby, než aby jim je inflace spolkla. Obzvláště vzhledem k situaci na hypotečním trhu, kdy lidé za půjčku platí méně, než jakým tempem se znehodnocují peníze, kterým ji splácejí. V reálu tak zůstávají hypotéky stále výrazně levné,“ konstatuje analytik společnosti Natland Petr Bartoň.

Stavba bez zhotovitele

Zdražování stavebních materiálů a prací však může představovat problém pro samotné stavební firmy, které se mohou ve zvýšené míře potýkat se zrušenými zakázkami, jejichž investor odmítne akceptovat zvýšené náklady. V ohrožení jsou zejména projekty financované z veřejných peněz. Jejich zadavatelé totiž nemají na rozdíl od soukromého sektoru takové možnosti dohodnout se na navýšení ceny se zhotovitelem. „V řadě případů byly kontrakty uzavřené už třeba v roce 2020, takže nabídka odpovídala cenám v té době, kdy nikdo neměl vůbec potuchy, že se něco takového může stát,“ říká Nouza.

Svazu podnikatelů ve stavebnictví se podle Nouzy podařilo s ministerstvem pro místní rozvoj a s Úřadem pro ochranu hospodářské soutěže vyjednat společné stanovisko, které zhotovitelům dává určitý prostor pro vyjednávání o navýšení ceny. Podle České komory autorizovaných inženýrů a techniků je však polštář nedostatečný. „Toto doporučení je pro vypisovatele veřejných zakázek ve stavebnictví značně limitující. Zjednodušeně řečeno zmiňuje možnost jen 15procentního navýšení celkové ceny díla do výše 137 milionů korun u stávajících podlimitních zakázek. U nově uzavíraných smluvních vztahů bychom doporučovali jednat o inflační doložce nebo dodatku,

který bude zohledňovat změnu cen komodit dle měsíčně aktualizovaných cenových indexů," říká předseda komory Robert Špalek.

Ovšem i investoři se mohou dostat do nesnází kvůli odstoupení dodavatele ze stavby. V praxi se už objevují případy, kdy dodavatelské firmy raději zaplatí vysokou pokutu a odstoupí od smlouvy, než aby stavěly za nereálnou cenu. Podle Kubáta ze Stavokomfortu k tomu dochází zatím především na větších stavbách, kde jde o výraznější objem peněz.

„Myslím, že to v tomto směru bude ještě hodně zajímavé, protože některé zakázky ve veřejném sektoru bude zřejmě nutné znovu soutěžit,“ dodává analytik ČSOB Petr Dufek. Počet zakonzervovaných rozestavěných domů roste už i v případě menší soukromé výstavby. Analytik společnosti Natland Petr Bartoň ale nevěří tomu, že by šlo v případě bytové výstavby o trvalejší trend. „Nedostavěný dům je tou nejnesmyslnější investicí, proto nelze čekat, že tu bude nějaké masivní nedostavování. Určitě ne u bytů,“ říká.

Více peněz za stavební materiály, práce i energie – přesto se staví dál. V ohrožení se ale ocitají veřejné zakázky.

Z pohledu několika uplynulých let se jedná u surovin o největší cenový nárůst, a to hlavně v souvislosti s extrémním růstem nákladů na energii.

Vývoj cen některých stavebních materiálů (v %) ocel měď hliník stavební dřevo 300

215,90

200

189,70 112,20

100

64,90 12,10 11,90 39,30

0

0,90 0,60 -13,60 -16,20 -12,00

-100

červenec 2019 srpen 2019 září 2019 říjen 2019 listopad 2019 prosinec 2019 leden 2020 únor 2020 březen 2020 duben 2020 květen 2020 červen 2020 červenec 2020 srpen 2020 září 2020 říjen 2020 listopad 2020 prosinec 2020 leden 2021 únor 2021 březen 2021 duben 2021 květen 2021 červen 2021 Zdroj: blog.bimserver.center

Dodavatelé zdražují a investorům se nechce platit více. Některé zakázky ve veřejném sektoru tak bude nutné znovu soutěžit.

Vývoj cen stavebních prací (meziroční změna v %)

13,9

14 12

11,3 11,3 10,6

10

9,3

8 6

4,8 5,1* 4,1 4,1 4,5 4,6 4,0 3,7

4

2,7 3,0 2,9 3,2 3,6 2,2

2

1,2 1,2 1,7 1,1 0,5

0

-0,2 -0,5 -0,7 -1,1

-2

1994 1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017
2018 2019 2020 2021 Zdroj: ČSÚ * odhad

TÉMA ČÍSLA ■



Více peněz za stavební materiály, práce i energie – přesto se staví dál. V ohrožení se ale ocitají veřejné zakázky.

Stavebníci pod cenovým tlakem. Konec zdražování bytů se odkládá

Růst cen stavebních materiálů i samotné lidské práce se nezastavuje. V ohrožení jsou zejména veřejné zakázky.

– TEXT – Monika Ginterová – FOTO – Václav Vašků

Před rokem tři miliony, dnes už téměř čtyři. Tolik by teď žádal za postavení naprosto stejného rodinného domu majitel firmy Dřevostavby Sladro Roman Slánský. „Nárůst přibližně o 30 procent, někteří ale mohou zaplatit i více, když mají třeba dům více prosklený,” přibližuje.

Ve stavebnictví zdražilo za poslední rok úplně všechno. „OSB desky, dřevo o 150 procent, polystyren o 90, železo o 60, betony o 20, stejně jako stavební chemie, tedy malta,

lepidla, tekutá hydroizolace,” přiblížil Milan Kubát ze stavební společnosti Stavokomfort.

Mnohé firmy takové razantní zdražení, které podle nich navíc přišlo doslova ze dne na den, zaskočilo. Přisuzují ho sice především rozpadu dodavatelsko-odběratelských řetězců zapříčiněnému koronavirem, ale někteří zároveň spekulují i o tom, zda to přece jen nebyl ze strany výrobců tah, který měl vyšponovat ceny a zmírnit tím ztráty spojené s covidem. Nezdražovaly ale jen materiály, rostla i cena

STAVEBNICTVÍ

stavebních prací. Z nejnovějších čísel Českého statistického úřadu plyne, že loni to bylo meziročně o 5,1 procenta. Zatímco dříve například ukrajinský pracovník inkasoval zhruba dvě stě korun za hodinu, dnes to může být u kvalifikované síly až o sto korun více. „Chtějí pracovat, dělají i večer a často pracují opravdu velmi dobře. Když chcete někoho šikovného, je to jinak obecně problém,“ říká Slánský. Aktuálně nízká nezaměstnanost v Česku nedostatek lidí ještě umocňuje. „Do dělnických profesí se nikdo moc nehrne,“ konstatuje majitel Československého nemovitostního fondu Daniel Římal. Upozorňuje, že chybí i řidiči, pracovníci na hrubé práce nebo pomocný personál. Bez pomoci zahraničních dělníků nemají tak podle něho firmy šanci na větší expanzi.

Jenže mnoho zahraničních pracovníků za pandemie odešlo zpět domů a nyní je těžší jim obstarat pracovní povolení. „Stát sliboval zjednodušení procesu, ale ten stále drhne. A tím cena těch, kteří tu jsou, dále roste,“ přibližuje analytik společnosti Natland Petr Bartoň. Podle něho lze už dokonce říci, že míra zdražování lidské práce dohnala tu u stavebních materiálů a reálně se v praxi pohybuje až kolem 40 procent. „Růst platů ve státní sféře nedostatek lidí navíc zhoršuje. Stát zesílil magnet, kterým vysává z trhu pracovníky. Nedostatek se kaskádovitě pak šíří celým systémem,“ upozorňuje.

Zdražování pokračuje

Jenže tím růst cen ve stavebnictví nekončí. Teprve letos se totiž naplno promítne do nákladů skokové zdražení

Z pohledu několika uplynulých let se jedná u surovin o největší cenový nárůst, a to hlavně v souvislosti s extrémním růstem nákladů na energii.

energií z konce předchozího roku. Jak odhaduje prezident Svazu podnikatelů ve stavebnictví Jiří Nouza, stavební materiály tak mohou ještě zdražit až o 20 procent.

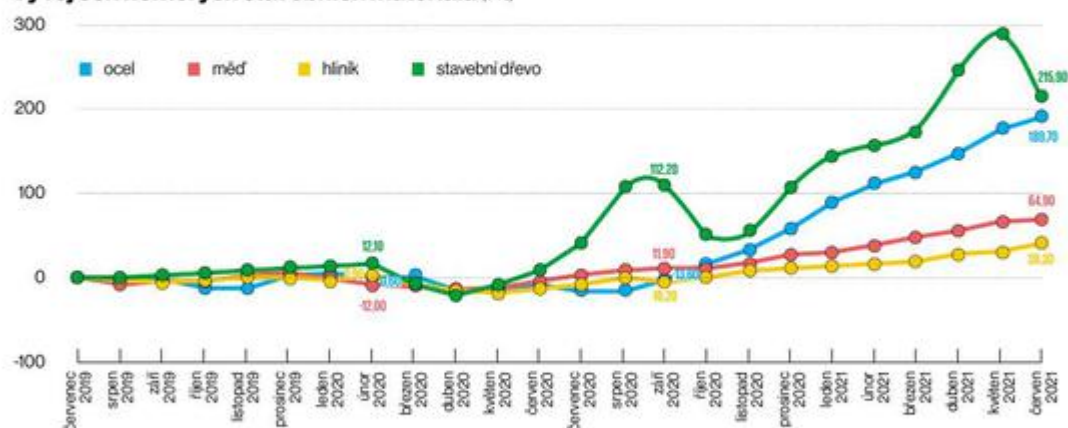
Dalším faktorem, který přispěje k růstu cen, je pak tlak na snižování uhlíkové stopy výrobních provozů. „Zařízení musíme modernizovat dříve, než by z pohledu běžného opotřebení bylo potřebné,“ popisuje Tereza Kejla ze společnosti Cemex, která vyrábí stavební materiály. Tyto vynucené investice pak firmy logicky promítnou do svých cen.

Ceny bytů stále na vzestupu

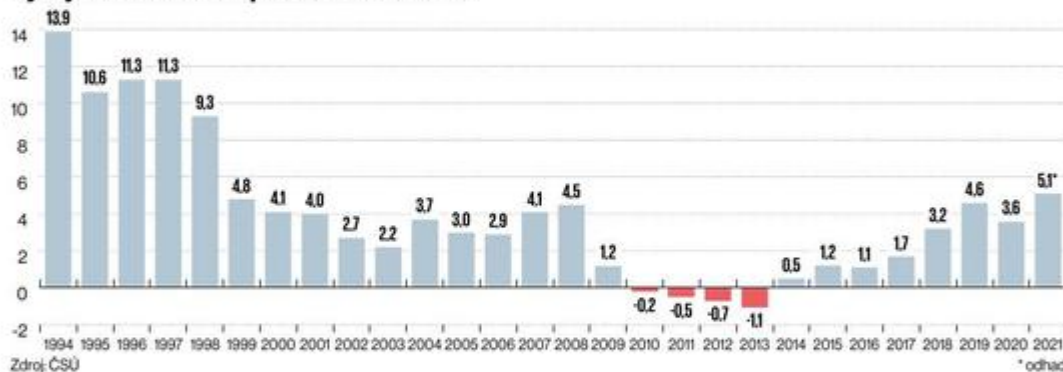
Další růst cen práce a materiálů ve stavebnictví tak boří naděje na zastavení či alespoň výraznější zpomalení zdražování nemovitostí. Ceny bytů a rodinných domů se v Česku podle Eurostatu jen v loňském třetím čtvrtletí meziročně zvýšily o 22 procent, tedy vůbec nejrychleji v celé Evropské unii.

Podle analytika ČSOB Petra Dufka navzdory rostoucím cenám bytů nelze očekávat ani nijak dramatický

Vývoj cen některých stavebních materiálů (v%)



Zdroj: blog.bimserver.center

Vývoj cen stavebních prací (meziroční změna v %)


propad na straně poptávky. Tu bude naopak stimulovat rostoucí inflace.

„Některí se proti ní budou chtít ochránit tím, že své úspory vloží do stavby, než aby jim je inflace spolkla. Obzvláště vzhledem k situaci na hypotečním trhu, kdy lidé za půjčku platí méně, než jakým tempem se znehodnocují peníze, kterým ji splácejí. V reálu tak zůstávají hypotéky stále výrazně levné,“ konstatuje analytik společnosti Natland Petr Bartoň.

Stavba bez zhotovitele

Zdražování stavebních materiálů a prací však může představit problém pro samotné stavební firmy, které se mohou ve zvýšené míře potýkat se zrušenými zakázkami, jejichž investor odmítne akceptovat zvýšené náklady. V ohrožení jsou zejména projekty financované z veřejných peněz. Jejich zadavatelé totiž nemají na rozdíl od soukromého sektoru takové možnosti dohodnout se na navýšení ceny se zhotovitelem. „V řadě případů byly kontrakty uzavřeny už třeba v roce 2020, takže nabídka odpovídala cenám v té době, kdy nikdo neměl vůbec potuchy, že se něco takového může stát,“ říká Nouza.

Svazu podnikatelů ve stavebnictví se podle Nouzy podařilo s ministerstvem pro místní rozvoj a s Úřadem pro ochranu hospodářské soutěže vyjednat společné stanovisko, které zhotovitelům dává určitý prostor pro vyjednávání o navýšení ceny. Podle České komory autorizovaných inženýrů a techniků je však polštář nedostatečný. „Toto doporučení je pro vypisovatele veřejných zakázek ve stavebnictví značně limitující. Zjednodušeně řečeno zmiňuje možnost jen 15procentního navýšení celkové

Dodavatelé zdražují a investorům se nechce platit více. Některé zakázky ve veřejném sektoru tak bude nutné znovu soutěžit.

ceny díla do výše 137 milionů korun u stávajících podlimitních zakázek. U nově uzavíraných smluvních vztahů bychom doporučovali jednat o inflační doložce nebo dodatku, který bude zohledňovat změnu cen komodit dle měsíčně aktualizovaných cenových indexů,“ říká předseda komory Robert Špalek.

Ovšem i investoři se mohou dostat do nesnáží kvůli odstoupení dodavatele ze stavby. V praxi se už objevují případy, kdy dodavatelské firmy raději zaplatí vysokou pokutu a odstoupí od smlouvy, než aby stavěly za nereálnou cenu. Podle Kubáta ze Stavokomfortu k tomu dochází zatím především na větších stavbách, kde jde o výraznější objem peněz.

„Myslím, že to v tomto směru bude ještě hodně zajímavé, protože některé zakázky ve veřejném sektoru bude zřejmě nutné znovu soutěžit,“ dodává analytik ČSOB Petr Dušek. Počet zakonzervovaných rozestavěných domů roste už i v případě menší soukromé výstavby. Analytik společnosti Natland Petr Bartoň ale neví tomu, že by šlo v případě bytové výstavby o trvalejší trend. „Nedostavěný dům je tou nejnesmyslnější investicí, proto nelze čekat, že tu bude nějaké masivní nedostavování. Určitě ne u bytů,“ říká. ■

Stavební materiály dále zdražují, ohrožuje to i veřejné zakázky [↗](#)

📅 19. 1. 2022, 17:31, Zdroj: [vecerni-praha.cz](#) [↗](#), Štítky: nový

by redakce · 19.1.2022

V roce 2021 rostly ceny řady stavebních materiálů rychleji než průměrná inflace. Až o desítky procent se zdražovaly položky, které jsou součástí prakticky všech typů staveb – cihlářské výrobky, hliník, betonářská ocel, tepelné izolace, dřevo... Jak dokládá aktuální přehled vývoje cen sestavovaný společností RTS a.s. a zveřejňovaný na portálu [www.cenovasoustava.cz](#), meziroční nárůst celkových objemových cen mezi lednem 2021 a lednem 2022 ukazuje na zvýšení až o 15 % u některých typů staveb. Podrobnější přehled dle klasifikace stavebních objektů je na konci zprávy.

Růst cen zásadně ovlivňuje situaci zadavatelů (stavebníků) i dodavatelů (stavebních firem). Ceny se totiž dynamicky, a bohužel i dramaticky, mění v čase. Dopadá to na dobu výstavby, podobu stavebního díla, kdy se často hledají zásadní úspory, a samozřejmě i na konečnou cenu.

Vedle soukromé výstavby, kdy podle dostupných zpráv přibývá nabídka rozestavěných rodinných domů na prodej, musí tento akutní problém řešit také veřejná sféra. I zde hrozí kolizní situace a rostoucí počet nedostavěných staveb. Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (ČKAIT) se snaží této situaci předejít. A nabízí doporučení staveb v režimu zákona o veřejných zakázkách (ZZVZ).

Souběh hned několika faktorů, od globální hospodářské situace ovlivněné Covid-19 přes inflaci až po lokální silnou poptávku, stojí za bezprecedentním růstem cen stavebních materiálů. Poslední indikace nasvědčuje, že i když se cena některých komodit ustálila nebo mírně klesla, v souhrnu bude růst cen pokračovat i v dalším období. To má dopad jak na stavby již realizované, připravované i ty, u nichž již byl vybrán zhotovitel. Všichni vypisovatelé i dodavatelé se budou muset se stále vyššími cenami stavebních materiálů vypořádat.

Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě proto aktivně vstupuje do oblastí veřejných zakázek. Impulsem bylo společné stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj ČR (MMR) a Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže (ÚOHS) z loňského září a listopadové aktualizace, které se problematice rostoucích cen v průběhu stavebního díla věnuje.

„ Toto stanovisko či doporučení je pro vypisovatele veřejných zakázek ve stavebnictví značně limitující. Zjednodušeně řečeno zmiňuje možnost jen 15% navýšení celkové ceny díla do výše 137 milionů korun (od 1. 1. 2022 140,448 milionů) u stávajících podlimitních zakázek. U nově uzavíraných smluvních vztahů bychom doporučovali jednat o inflační doložce nebo dodatku, který bude zohledňovat změnu cen komodit dle měsíčně aktualizovaných cenových indexů RTS. Zákon ale zadavatelům umožňuje uplatnit i další ustanovení,“ upozorňuje Ing. Robert Špalek, předseda ČKAIT.

Zákon o zadávání veřejných zakázek totiž v § 222 odst. 6 přímo hovoří o možnosti vyššího navýšení ceny vzešlé ze soutěže. Konkrétně: „...za podstatnou změnu závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku se nepovažuje změna, jejíž potřeba vznikla v důsledku okolností, které zadavatel jednající s náležitou péčí nemohl předvídat, nemění celkovou povahu veřejné zakázky a hodnota změny nepřekročí 50 % původní hodnoty závazku. Pokud bude provedeno více změn, pak je rozhodný součet hodnoty všech změn podle tohoto odstavce.“

I když společné stanovisko MMR a ÚOHS možnosti plynoucí z § 222 odst. 6 výslovně nezmiňuje, je jeho aplikace v odůvodněných případech možná. Zadavatelé musí konkrétně posoudit každý jednotlivý případ. „ Zhotovitelům staveb, kteří smluvní vztah uzavřeli před loňským prudkým nárůstem, lze tedy doporučit právní konzultaci ohledně možného použití tohoto odstavce. Mnohdy se mluví o tom, že nějaké výkyvy lze už u nových zadávacích řízení předvídat. Není ale zřejmé, v jaké výši neboli co je ještě obsahem rizika nabídky podnikatele a co už ne,“ doplňuje Ing. Libor Kubát, předseda komise ČKAIT, která se věnuje veřejným zakázkám.

Jak tedy správně postupovat při zákonem uvedeném určení hodnoty změn? „ Z mých praktických zkušeností jen menšina investorů, projektantů a stavbyvedoucích zná správnou konstrukci součtu hodnoty všech změn. Například když nahradím jeden typ dveří za 20 000 Kč jinými za 30 000 Kč, tak součet hodnot všech změn je 50 000 Kč. Bez této znalosti jakékoliv úvahy o rozsahu možných změn podle § 222 odst. 4, 5, 6 ZZVZ mohou být již od samého počátku zkreslené,“ upozorňuje Ing. Jaroslav Valkovič, autorizovaný inženýr v oborech technologická zařízení a vodoхозяйské stavby.

Zástupci ČKAIT na okraj ZZVZ dodávají, že není povinností zadavatelů veřejných zakázek navyšovat sjednané ceny. Určující jsou jejich finanční možnosti, podle nichž budou proměnlivou situaci cen stavebních materiálů zohledňovat v probíhajících veřejných zakázkách. Bohužel samostatnou kapitolou je případná (ne)možnost pokrytí zvýšení ceny díla při dotačních akcích.

Cílem Komory je, aby se strmě nezvyšoval počet problematických zakázek. Tedy takových, kde bude bříme rostoucích cen komodit ponecháno jen na straně dodavatele, ukončených vypisovatelem z důvodu nedostatku peněz nebo zrušených výběrových řízeních. Chce předejít tomu, aby se narůstal počet zakonzervovaných, nedostavěných staveb nebo stavební firmy, které kvůli rozdílu cen materiálů před zahájením stavby a v průběhu výstavby skončí v úpadku.

„ Oboje by bylo pro české stavebnictví negativní zprávou. Autorizované osoby – od projektantů až po stavbyvedoucí – mohou navrhnout úsporná opatření tak, aby nebylo ohroženo zdárné dokončení stavby, její kvalita a bezvadný provoz. Bude to ovšem znamenat vyšší

nároky na plánování a přípravy, stejně jako flexibilitu při výstavbě jakéhokoliv stavebního díla. Což platí i pro zadavatele staveb,“ dodává Ing. Robert Špalek.

(Poznámka: JKSO = jednotná klasifikace stavebních objektů)

5

PREVIOUS STORY

Konopí je určena odrůdou, způsobem pěstování a zpracování

DOMOVA

Stavební materiály dále zdražují, ohrožuje to i veřejné zakázky

19.1.2022

Rostly ceny řady stavebních materiálů rychleji než průměrná inflace. Až

Kvalita konopí je určena odrůdou, způsobem pěstování a zpracování

19.1.2022

Postlina netušeného, nebo lépe řečeno nečekaného potenciálu. V

[...]

FAMU slaví 75. výročí vzniku a spustilo vlastní filmový portál

19.1.2022

Pražská FAMU spustila, jako první v Evropě, vlastní VOD stránku nazvanou [...]

Z DOMOVA

Stavební materiály dále zdražují, ohrožuje to i veřejné zakázky

BY REDAKCE · 19.1.2022

V roce 2021 rostly ceny řady stavebních materiálů rychleji než průměrná inflace. Až o desítky procent se zdražovaly položky, které jsou součástí prakticky všech typů staveb – cihlářské výrobky, hliník, betonářská ocel, tepelné izolace, dřevo... Jak dokládá aktuální přehled vývoje cen sestavovaný společností RTS a.s. a zveřejňovaný na portálu www.cenovasoustava.cz, meziroční nárůst celkových objemových cen mezi lednem 2021 a lednem 2022 ukazuje na zvýšení až o 15 % u některých typů staveb. Podrobnější přehled dle klasifikace stavebních objektů je na konci zprávy.

Růst cen zásadně ovlivňuje situaci zadavatelů (stavebníků) i dodavatelů (stavebních firem). Ceny se totiž dynamicky, a bohužel i dramaticky, mění v čase. Dopadá to na dobu výstavby, podobu stavebního díla, kdy se často hledají zásadní úspory, a samozřejmě i na konečnou cenu.



Vedle soukromé výstavby, kdy podle dostupných zpráv přibývá nabídka rozestavěných rodinných domů na prodej, musí tento akutní problém řešit také veřejná sféra. I zde hrozí kolizní situace a rostoucí počet nedostavěných staveb. Česká komora

autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (ČKAIT) se snaží této situaci předejít. A nabízí doporučení staveb v režimu zákona

+3°C

H: +4° L: 0°

Praha

Středa, 19. leden
Viz 7denní předpověď ...

so	ne	po	úter
☁	☀	☀	☀
-1°	0°	0°	+4°
-4°	-6°	-6°	0°

Horoskop

Astrologova středa 19.1.2022 – Uran se otáčí dopředu: Něco je jinak
Aktuálně probíhá Uranská 1. stupni Býka. Čas důležitý pro Nebýky. [...]

PROTI COVIDU



VE MĚSTO PLZEŇ

Vydejte se o adventu nebo mezi svátečními dny do pivovaru Plzeňský Prazdroj 13.12.2021

Plzeňské vánoční příběhy jsou časem plným příběhů. Vánočních si můžete nechat vyprávět

Vánoční koncert plzeňských filharmoniků v pivovaru 7.12.2021

Návštěvnické centrum Plzeňský Prazdroj v pátek 17.12.2021 19 hodin rozezní [...]

Plzeňský Prazdroj otevřel v Pivovarském muzeu Pivotěku, nabízí 140 druhů pív 2.12.2021

Pivovarské muzeum v Plzni, které se nachází v historickém domě z 15.

VIDEO MUSIC AWARDS



snáží tuto situaci předjet. A nabízí doporučení staveb v režimu zákona o veřejných zakázkách (ZZVZ).

Souběh hned několika faktorů, od globální hospodářské situace ovlivněné Covid-19 přes inflaci až po lokální silnou poptávku, stojí za bezprecedentním růstem cen stavebních materiálů. Poslední indikace nasvědčuje, že i když se cena některých komodit ustálila nebo mírně klesla, v souhrnu bude růst cen pokračovat i v dalším období. To má dopad jak na stavby již realizované, připravované i ty, u nichž již byl vybrán zhotovitel. Všichni vypisovatelé i dodavatelé se budou muset se stále vyššími cenami stavebních materiálů vypořádat.

Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě proto aktivně vstupuje do oblasti veřejných zakázek. Impulsem bylo společné stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj ČR (MMR) a Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže (ÚOHS) z loňského září a listopadové aktualizace, které se problematice rostoucích cen v průběhu stavebního díla věnuje.

„Toto stanovisko či doporučení je pro vypisovatele veřejných zakázek ve stavebnictví značně limitující. Zjednodušeně řečeno zmiňuje možnost jen 15% navýšení celkové ceny díla do výše 137 milionů korun (od 1. 1. 2022 140,448 milionů) u stávajících podlimitních zakázek. U nově uzavíraných smluvních vztahů bychom doporučovali jednat o inflační doložke nebo dodatku, který bude zohledňovat změnu cen komodit dle měsíčně aktualizovaných cenových indexů RTS. Zákon ale zadavatelům umožňuje uplatnit i další ustanovení,“ upozorňuje Ing. Robert Špalek, předseda ČKAIT.

Zákon o zadávání veřejných zakázek totiž v § 222 odst. 6 přímo hovoří o možnosti vyššího navýšení ceny vzešlé ze soutěže. Konkrétně: „...za podstatnou změnu závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku se nepovažuje změna, jejíž potřeba vznikla v důsledku okolností, které zadavatel jednající s náležitou péčí nemohl předvídat, nemění celkovou povahu veřejné zakázky a hodnota změny nepřekročí 50 % původní hodnoty závazku. Pokud bude provedeno více změn, pak je rozhodný součet hodnoty všech změn podle tohoto odstavce.“

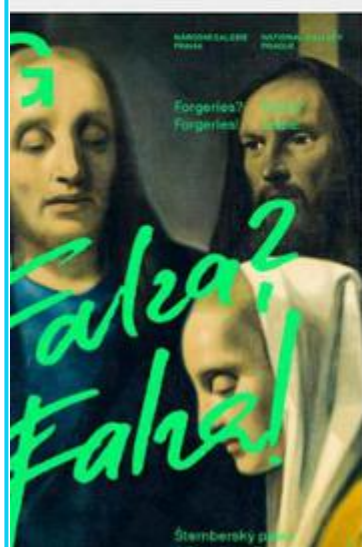
I když společné stanovisko MMR a ÚOHS možnosti plynoucí z § 222 odst. 6 výslovně nezmiňuje, je jeho aplikace v odůvodněných případech možná. Zadavatelé musí konkrétně posoudit každý jednotlivý případ. *„Zhotovitelům staveb, kteří smluvní vztah uzavřeli před loňským prudkým nárůstem, lze tedy doporučit právní konzultaci ohledně možného použití tohoto odstavce. Mnohdy se mluví o tom, že nějaké výkyvy lze už u nových zadávacích řízení předvídat. Není ale zřejmé, v jaké výši neboli co je ještě obsahem rizika nabídky podnikatele a co už ne,“* doplňuje Ing. Libor Kubát, předseda komise ČKAIT, která se věnuje veřejným zakázkám.



EMO



ALZA V NÁRODNÍ GALERII



Jak tedy správně postupovat při zákonem uvedeném určení hodnoty změn? „Z mých praktických zkušeností jen menšina investorů, projektantů a stavbyvedoucích zná správnou konstrukci součtu hodnoty všech změn. Například když nahradím jeden typ dveří za 20 000 Kč jinými za 30 000 Kč, tak součet hodnot všech změn je 50 000 Kč. Bez této znalosti jakékoliv úvahy o rozsahu možných změn podle § 222 odst. 4, 5, 6 ZZVZ mohou být již od samého počátku zkreslené,“ upozorňuje **Ing. Jaroslav Valkovič**, autorizovaný inženýr v oborech technologická zařízení a vodohospodářské stavby.

Zástupci ČKAIT na okraj ZZVZ dodávají, že není povinností zadavatelů veřejných zakázek navyšovat sjednané ceny. Určující jsou jejich finanční možnosti, podle nichž budou proměnlivou situaci cen stavebních materiálů zohledňovat v probíhajících veřejných zakázkách. Bohužel samostatnou kapitolou je případná (ne)možnost pokrytí zvýšení ceny díla při dotačních akcích.

Cílem Komory je, aby se strmě nezvyšoval počet problematických zakázek. Tedy takových, kde bude brímě rostoucích cen komodit ponecháno jen na straně dodavatele, ukončených vypisovatelem z důvodu nedostatku peněz nebo zrušených výběrových řízeních. Chce předejít tomu, aby se narůstal počet zakonzervovaných, nedostavěných staveb nebo stavební firmy, které kvůli rozdílu cen materiálu před zahájením stavby a v průběhu výstavby skončí v úpadku.

„Oboje by bylo pro české stavebnictví negativní zprávou. Autorizované osoby – od projektantů až po stavbyvedoucí – mohou navrhnout úsporná opatření tak, aby nebylo ohroženo zdárné dokončení stavby, její kvalita a bezvadný provoz. Bude to ovšem znamenat vyšší nároky na plánování a přípravu, stejně jako flexibilitu při výstavbě jakéhokoliv stavebního díla. Což platí i pro zadavatele staveb,“ dodává **Ing. Robert Špalek**.

Zatřídění podle JKSO	Druh objektu		Konstrukčně materiálová charakteristika		Index nárůstu mezi cenami 2021 a 2022
	Název	Zatřídění podle JKSO	Název	Zatřídění podle JKSO	
801.1	Budovy pro zdravotní péči	1	svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárníc, bloků		1,152
801.1	Budovy pro zdravotní péči	2	svislá nosná konstrukce monolitická betonová tyčová		1,138
801.9	Budovy pro sociální péči	1	svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárníc, bloků		1,152
802.2	Haly pro tělovýchovu	4	svislá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových tyčových		1,138
803.5	Domy bytové netypové	1	svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárníc, bloků		1,153
803.5	Domy bytové netypové	2	svislá nosná konstrukce monolitická betonová tyčová		1,137
803.6	Domky rodinné jednobytové	1	svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárníc, bloků		1,152
803.6	Domky rodinné jednobytové	8	svislá nosná konstrukce dřevěná a na bázi dřevní hmoty		1,137
822.2	Komunikace pozemní	7	kryt (materiál konstrukce krytu) z kameniva obalovaného živici		1,099

(Poznámka: JKSO = jednotná klasifikace stavebních objektů)

1

Růst cen stavebních materiálů pokračuje a ohrožuje i veřejné zakázky [✉](#)

📅 17. 1. 2022, 0:00, Zdroj: , Štítky: nový

Růst cen stavebních materiálů pokračuje a ohrožuje i veřejné zakázky Růst cen stavebních materiálů pokračuje a ohrožuje i veřejné zakázky V roce 2021 rostly ceny řady stavebních materiálů rychleji než průměrná inflace. Až o desítky procent se zdražovaly položky, které jsou součástí prakticky všech typů staveb – cihlářské výrobky, hliník, betonářská ocel, tepelné izolace, dřevo... Jak dokládá aktuální přehled vývoje cen sestavený společností RTS, a.s. a zveřejňovaný na portálu www.cenovasoustava.cz, meziroční nárůst celkových objemových cen mezi lednem 2021 a lednem 2022 ukazuje na zvýšení až o 15 % u některých typů staveb. Podrobnější přehled dle klasifikace stavebních objektů je na konci zprávy.

Růst cen zásadně ovlivňuje situaci zadavatelů (stavebníků) i dodavatelů (stavebních firem). Ceny se totiž dynamicky, a bohužel i dramaticky, mění v čase. Dopadá to na dobu výstavby, podobu stavebního díla, kdy se často hledají zásadní úspory, a samozřejmě i na konečnou cenu.

Vedle soukromé výstavby, kdy podle dostupných zpráv přibývá nabídka rozestavěných rodinných domů na prodej, musí tento akutní problém řešit také veřejná sféra. I zde hrozí kolizní situace a rostoucí počet nedostavěných staveb. Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (ČKAIT) se snaží této situaci předejít. A nabízí doporučení staveb v režimu zákona o veřejných zakázkách (ZZVZ).

Souběh hned několika faktorů, od globální hospodářské situace ovlivněné Covid-19 přes inflaci až po lokální silnou poptávku, stojí za bezprecedentním růstem cen stavebních materiálů. Poslední indikace nasvědčuje, že i když se cena některých komodit ustálila nebo mírně klesla, v souhrnu bude růst cen pokračovat i v dalším období. To má dopad jak na stavby již realizované, připravované i ty, u nichž již byl vybrán zhotovitel. Všichni vypisovatelé i dodavatelé se budou muset se stále vyššími cenami stavebních materiálů vypořádat.

Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě proto aktivně vstupuje do oblasti veřejných zakázek. Impulsem bylo společné stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj ČR (MMR ČR) a Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže (ÚOHS) z loňského září a listopadové aktualizace, které se problematice rostoucích cen v průběhu stavebního díla věnuje.

„Toto stanovisko či doporučení je pro vypisovatele veřejných zakázek ve stavebnictví značně limitující. Zjednodušeně řečeno zmiňuje možnost jen 15% navýšení celkové ceny díla do výše 137 milionů korun (od 1. 1. 2022 140,448 milionů) u stávajících podlimitních zakázek. U nově uzavíraných smluvních vztahů bychom doporučovali jednat o inflační doložce nebo dodatku, který bude zohledňovat změnu cen komodit dle měsíčně aktualizovaných cenových indexů RTS. Zákon ale zadavatelům umožňuje uplatnit i další ustanovení,“ upozorňuje Ing. Robert Špalek, předseda ČKAIT.

Zákon o zadávání veřejných zakázek totiž v § 222 odst. 6 přímo hovoří o možnosti vyššího navýšení ceny vzešlé ze soutěže. Konkrétně: „...za podstatnou změnu závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku se nepovažuje změna, jejíž potřeba vznikla v důsledku okolností, které zadavatel jednající s náležitou péčí nemohl předvídat, nemění celkovou povahu veřejné zakázky a hodnota změny nepřekročí 50 % původní hodnoty závazku. Pokud bude provedeno více změn, pak je rozhodný součet hodnoty všech změn podle tohoto odstavce.“

I když společné stanovisko MMR ČR a ÚOHS možnosti plynoucí z § 222 odst. 6 výslovně nezmiňuje, je jeho aplikace v odůvodněných případech možná. Zadavatelé musí konkrétně posoudit každý jednotlivý případ. „Zhotovitelům staveb, kteří smluvní vztah uzavřeli před loňským prudkým nárůstem, lze tedy doporučit právní konzultaci ohledně možného použití tohoto odstavce. Mnohdy se mluví o tom, že nějaké výkyvy lze už u nových zadávacích řízení předvídat. Není ale zřejmé, v jaké výši neboli co je ještě obsahem rizika nabídky podnikatele a co už ne,“ doplňuje Ing. Libor Kubát, předseda komise ČKAIT, která se věnuje veřejným zakázkám.

Jak tedy správně postupovat při zákonem uvedeném určení hodnoty změn? „Z mých praktických zkušeností jen menšina investorů, projektantů a stavbyvedoucích zná správnou konstrukci součtu hodnoty všech změn. Například když nahradím jeden typ dveří za 20 000 Kč jinými za 30 000 Kč, tak součet hodnot všech změn je 50 000 Kč. Bez této znalosti jakékoliv úvahy o rozsahu možných změn podle § 222 odst. 4, 5, 6 ZZVZ mohou být již od samého počátku zkreslené,“ upozorňuje Ing. Jaroslav Valkovič, autorizovaný inženýr v oborech technologická zařízení a vodohospodářské stavby.

Zástupci ČKAIT na okraj ZZVZ dodávají, že není povinností zadavatelů veřejných zakázek navyšovat sjednané ceny. Určující jsou jejich finanční možnosti, podle nichž budou proměnlivou situaci cen stavebních materiálů zohledňovat v probíhajících veřejných zakázkách. Bohužel samostatnou kapitolou je případná (ne)možnost pokrytí zvýšení ceny díla při dotačních akcích.

Cílem Komory je, aby se strmě nezvyšoval počet problematických zakázek. Tedy takových, kde bude břímě rostoucích cen komodit ponecháno jen na straně dodavatele, ukončených vypisovatelem z důvodu nedostatku peněz nebo zrušených výběrových řízeních. Chce předejít tomu, aby se narůstal počet zakonzervovaných, nedostavěných staveb nebo stavební firmy, které kvůli rozdílu cen materiálu před zahájením stavby a v průběhu výstavby skončí v úpadku.

„Oboje by bylo pro české stavebnictví negativní zprávou. Autorizované osoby – od projektantů až po stavbyvedoucí – mohou navrhnout úsporná opatření tak, aby nebylo ohroženo zdárné dokončení stavby, její kvalita a bezvadný provoz. Bude to ovšem znamenat vyšší

nároky na plánování a přípravy, stejně jako flexibilitu při výstavbě jakéhokoliv stavebního díla. Což platí i pro zadavatele staveb,“ dodává Ing. Robert Špalek.