

UPLATNENIE INDIVIDUÁLNEJ KALKULÁCIE CIEN V SÚDNOZNALECKEJ ČINNOSTI

APPLICATION OF INDIVIDUAL PRICE CALCULATIONS FOR EXPERT'S ACTIVITIES

Juraj Nagy¹

Abstrakt

Znalecký posudok o cene stavebných prác musí zodpovedať právnemu stavu, platnému pre konkrétny posudzovaný prípad, a to s poukázaním na platný cenový predpis a príslušné ustanovenia Obchodného zákonníka alebo Občianskeho zákonníka. Pokiaľ nie je možné nájsť porovnateľný tovar (špecifikovaný v predmete zmluvy o dielo), je možné vychádzať z vývoja ceny a nákladov daného tovaru v čase. V takom prípade sa obvyklá cena chápe vždy ako celok, bez ohľadu na pomer jej nákladovej a ziskovej zložky. Obvyklú cenu je možné odvodiť aj z vývoja cien tovaru s obdobnou technológiou výroby a obehu na rovnakom alebo inom trhu v čase. Cieľom takéhoto znaleckého posudku je stanovenie správnych cien v súlade s platným cenovým predpisom a zmluvou, pričom tieto ceny budú presne identifikované a výpočty cien preskúmateľné.

Abstract

Expert's opinion on the cost of the building works has to satisfy the legal state which is valid for the concrete case and the valid legal regulation and appropriate regulations of the Commercial Code or the Civil Code. In the case that it is not possible to find comparable goods (specified for the object of the work contract) then, the price and cost of the supplies can be increased over time. In this case the usual price is always understood as a unit without regard to the ratio of its cost and profit components. It is also possible to deduce the usual price from price development of supplies, produced with the similar technology as well as the circulation of the suppliers on the same or similar market over time. The target of this expert's opinion is to determine correct prices in accordance with the valid price regulation and the contract. These prices will be precisely identified and price calculations will be transparent.

1 SÚHRN PRÁVNÝCH VÝCHODÍSK PRI POSUDZOVANÍ CIEN STAVEBNÝCH PRÁC

Za všeobecne platný cenový predpis sa považuje zákon č. 526/1990 Zb. o cenách v znení neskorších predpisov, ktorý bol s účinnosťou od 1. apríla 1996 nahradený zákonom č. 18/1996 Z.z. o cenách s vykonávacou Vyhláškou MF SR č. 87/1996 Z.z. .

Podľa komentára k Zákonu č. 526/1990 Zb. a jeho vykonávacej vyhlášky č. 580/1990 Zb. publikovaného v Cenovom vestníku č. 23 - 27/ 1992 sa pri zistení obvyklej ceny toho istého alebo porovnateľného tuzemského tovaru vychádza z porovnania parametrov, úžitkových vlastností a ceny daného tovaru na trhu v čase uzatvorenia dohody o cene. Pokiaľ

¹ Nagy Juraj Ing., Ústav súdneho znanectva Stavebnej fakulty STU v Bratislave, Radlinského 11, 813 68 Bratislava, ++421/59274712, nagy@svf.stuba.sk

nie je možné nájsť porovnateľný tovar (špecifikovaný v predmete zmluvy o dielo), je možné vychádzať z vývoja ceny a nákladov daného tovaru v čase. V takom prípade sa **obvyklá cena chápe vždy ako celok**, bez ohľadu na pomer jej nákladovej a ziskovej zložky.

Obvyklú cenu je možné odvodiť aj z vývoja cien tovaru s obdobnou technológiou výroby a obehu na rovnakom alebo inom trhu v čase.

Pokiaľ sa jedná o súčasne platný cenový predpis, teda už spomenutý zákon č. 18/1996 Z.z., tak v súlade s ním sa cena stavebných prác dojednáva dohodou predávajúceho a kupujúceho. **Ceny stavebných prác**, vykonávaných na základe zmluvných vzťahov **nie su nijako regulované**, s výnimkou tých, ktoré sú financované z prostriedkov štátu, prostriedkov poskytnutých na základe štátnych záruk a z prostriedkov subjektov, na ktoré sa vzťahuje regulácia cien prirodzených monopolov.

Z prehľadu právnych ustanovení, uvedených v predchádzajúcom texte, možno zhrnúť nasledujúce poznatky a východiská, majúce vzťah k pojednávanému predmetu t.j. tvorbe cien stavebných prác (v rámci znaleckého posudku).

- a) *Cena je dohodnutá alebo zaplatená peňažná čiastka pri nákupe a predaji tovaru, ktorá je vytvorená na základe oprávnených nákladov a primeraného zisku.*
- b) *Pokiaľ je cena dohodnutá v zmluve alebo je v zmluve dohodnutý spôsob jej vytvorenia, je povinnosťou zmluvných strán dodržať dohodnutú cenu alebo spôsob jej stanovenia. Z tejto zásady je potrebné vychádzať aj pri posudzovaní ceny.*
- c) *Ak cena stavebných prác ani spôsob jej stanovenia nie su dohodnuté v zmluve, potom je objednávateľ povinný zaplatiť cenu obvyklú za porovnateľné dielo v čase uzavretia zmluvy, za obdobných obchodných podmienok.*
- d) *Ak bola cena určená na základe rozpočtu, o ktorom je v zmluve uvedené, že sa nezaručuje jeho úplnosť, môže sa zhotoviteľ domáhať zaplataenia nevyhnutných naviacprác mimo rozsah rozpočtu (pokiaľ tieto činnosti neboli predvídateľné v čase uzatvorenia zmluvy).*
- e) *Naviac práce je možné účtovať len ak boli objednávateľom schválené alebo dodatočne objednané.*
- f) *Obvyklá cena sa chápe vždy ako celok, bez ohľadu na pomer jej nákladovej a ziskovej zložky.*
- g) *Výpočet ceny stavebných prác v znaleckom posudku musí byť vždy v súlade s platnými cenovými predpismi.*
- h) *Výpočet ceny stavebných prác v znaleckom posudku vytvorený pomocou informatívnych podkladov vydávaných súkromnými firmami (cenníky) nie je prípustným spôsobom stanovenia ceny stavebných prác, s výnimkou prípadov, kedy takéto stanovenie posudzovanej ceny bolo dojednané zmluvou. Ak bola v zmluve dojednaná cena podľa rozpočtu vypracovaného na podklade informatívnych cien stavebných prác z komerčne vydávaných cenníkov, potom sa má zato, že boli dohodnuté aj všetky ďalšie podmienky, ktoré sú v takýchto cenníkoch uvádzané, vrátane cenových podkladov a metodiky tvorby týchto cien. (Spomínané publikácie nemajú žiadnu oporu v zákone o cenách)*
- i) *V znaleckom posudku je možné určiť cenu stavebných prác len v súlade s platným cenovým predpisom, to znamená na základe výpočtov preukazujúcich výšku oprávnených nákladov a primeraného zisku, pričom posudok musí byť vypracovaný tak, aby bol preskúmateľný, ako z hľadiska odbornosti a v súlade so skutočným stavom veci.*

- j) *Znalecký posudok má pred súdom váhu svedeckej výpovede a vzťahujú sa naň záväzky z takéhoto právneho úkonu, vrátane zodpovednosti za dôsledky, ktoré nesprávnou výpoveďou môžu vzniknúť niektorej zo strán sporu. Preto aj individuálne kalkulovanie ceny v znaleckom posudku musí byť vždy v súlade s právnymi predpismi, menovite s platnými predpismi o cenách a musí sa opierať o preukázateľne správne podklady a metódy.*

V predchádzajúcom texte sú teda uvedené a zhrnuté podstatné právne rámce pre vypracovanie znaleckého posudku, ktorého predmetom sú ceny stavebných prác. Cieľom takéhoto znaleckého posudku je stanovenie správnych cien v súlade s platným cenovým predpisom a zmluvou, pričom tieto ceny budú presne identifikované a výpočty cien budú preskúmateľné.

Logicky vzaté, požiadavka na vypracovanie znaleckého posudku vo veci cien stavebných prác vznikne vtedy, ak niektorá strana sporu tvrdí, že cena stavebných prác a vykonané stavebné práce nie su navzájom v súlade. Život sice prináša nekonečné množstvo variácií tohto problému, jeho podstata je však vždy rovnaká. Treba teda preukázať, kde je pravda, ktorá sa opiera o platné právo. Pri tom je potrebné v prvom rade identifikovať právny stav prípadu, preveriť množstvo informácií a t.ď. a nakoniec preveriť fyzické množstvá prác a stanoviť správne ceny.

Okrem prípadov, kedy cena diela bola stanovená podľa rozpočtu, pričom pre jeho zostavenie boli zmluvne dojednané podklady, príp. aj postupy (napr. použitie orientačných cien z konkrétnych, komerčne vydávaných zborníkov - cenníkov), ktoré znalec musí vo svojom výpočte rešpektovať, bude znalec jednotkové ceny individuálne kalkulovať a to tak, aby výpočty cien aj podklady pre ich vytvorenie boli preskúmateľné a v súlade s platnými cenovými predpismi a právnym stavom v čase uzatvorenia zmluvy.

Ako už bolo povedané skôr, okrem prípadov, na ktoré sa vzťahuje cenová regulácia, jedinými požiadavkami súčasne platného cenového predpisu na cenu stavebných prác je, aby táto cena bola dohodnutá, bola vytvorená na základe ekonomicky oprávnených nákladov a primeraného zisku, aby tovar (stavebné práce) bol vymedzený názvom, jednotkou množstva, kvalitatívnymi a dodacími podmienkami alebo inými podmienkami dohodnutými dohodou strán.

Tieto všeobecné podmienky zákona je potrebné premietnuť do jednotlivých krokov a postupov pri stanovovaní správnej ceny. Túto úlohu mal kalkulant, ktorý cenu vytvoril a rovnako ju má aj znalec, ktorý ju posudzuje. Porovnaním výsledkov by malo byť jasné, či cena bola stanovená v súlade s právnym stavom alebo naopak.

2 ŠPECIFIKÁ SÚDNOZNALECKÝCH POSTUPOV PRI POSUDZOVANÍ CIEN STAVEBNÝCH PRÁC

Pozícia podnikového kalkulanta, ktorý posudzovanú cenu vypočítal a znalca, ktorý ju má posúdiť o.i. tým, že sám túto cenu vykalkuluje, je zväčša viac alebo menej rozdielna. Táto rozdielnosť pozícií nemusí byť len z hľadiska vzťahu k predmetnej veci (podnikový kalkulant je inak zainteresovaný), ale aj z hľadiska iných faktorov.

Je preto dobré pokúsiť sa pomenovať, niektoré špecifiká postavenia znalca pri individuálnom kalkulovaní cien stavebných prác.

1. Prístup súdneho znalca k údajom vnútro podnikového účtovníctva v konkrétnom prípade je obmedzený .

2. Možnosť preverenia si reálnych skutočností ako aj správnosti a úplnosti poskytnutých podkladov je pre znalca limitovaná.
3. Znalec musí predpokladať, že viaceré poskytnuté informácie sú nesprávne, nepravdivé alebo účelovo skreslené .
4. Kalkulačné postupy môžu mať viacero prípustných alternatív, ktorých výsledky však nemusia byť rovnaké, aj keď ich možno označiť za správne.
5. Viaceré veličiny sa pri kalkulovaní cien musia odhadovať alebo tvoriť na základe individuálnej skúsenosti.
6. Úloha znalca v danom prípade nemusí byť správne definovaná alebo otázky jasne a zrozumiteľne formulované.
7. Pri korekcii časových vplyvov môžu vznikáť nepresnosti. Je to aktuálne najmä pri posudzovaní starších prípadov.

Uvedený súpis špecifik postavenia súdneho znalca pri posudzovaní cien stavebných prác nie je iste úplný, ale aj tak naznačuje určité skutočnosti, s ktorými sa znalec musí vysporiadať.

Znalec v prvom rade musí vynaložiť všetko úsilie na to, aby neistoty a nepresnosti zo svojho postupu v maximálne možnej miere vylúčil. Musí sa dožadovať upresnenia podkladov, musí upozorniť na všetky nedostatky šetrenia, nejasnosti vo výpovediach a t.d. a v krajnom prípade, ak sa mu napriek úsiliu nepodarí získať dostatok potrebných informácií na to, aby zodpovedne vypracoval posudok a splnil úlohu zadávateľa, musí oznámiť tomu, kto ho za znalca ustanovil, že úloha ktorá mu bola v tomto ustanovení zadaná nemôže byť za danej situácie splnená tak, ako to vyžaduje zákon.

Napriek vyššie uvedenému, by však bolo ilúziou sa domievať, že keď znalec pri svojej práci postupoval s maximálnou odbornosťou a svedomitosťou, potom sú ním stanovené ceny stavebných prác bez pochyb správne.

V prvom rade je potrebné, aby si sám znalec tento fakt uvedomoval a na všetky riziká vo svojom výpočte a posudku, ktorých si je vedomý upozornil, čo iste vo väčšine prípadov tak aj je. Nie je to však všetko, čo je možné v tejto veci vykonať.

Ten kto na základe znaleckého posudku bude rozhodovať v spore, by mal mať priestor neistoty presne a jednoznačne definovaný, aby jasne vedel či môže rozhodnúť alebo žiadať ďalšie došetrenie, prípadne ak rozhodne, k čomu má smerovať verdikt.

Úvahy o riešení problematiky neistôt výsledkov pri výpočte cien stavebných prác s použitím individuálnej kalkulácie, môžu smerovať k tomu, že pomoc budeme hľadať napr. v štatistických metódach. Aby sa nejavili takéto postupy ako málo dôveryhodné, je potrebné si stanoviť upotrebitelné rámce pre tieto riešenia.

Ak sa znalec rozhodne exaktejším spôsobom, než sú verbálne upozornenia na spoľahlivosť výsledkov, stanoviť interval platnosti výsledkov dosiahnutých pri oceňovaní stavebných prác v rámci ním podaného znaleckého posudku, potom by mal použiť všeobecne známe a overené matematické a štatistické metódy a pri interpretácii výsledkov určiť hranice, ktoré jednoznačne oddeľujú prípustné výsledky, v tomto prípade výšku jednotkovej ceny stavebných prác, od zjavne nesprávnych výsledkov - cien. Taktiež je nevyhnutné zabezpečiť naprostú transparentnosť a overiteľnosť prípadných štatistických výpočtov a podkladov, ktoré sa pri nich použili

Takéto riešenia by v niektorých prípadoch mohli pri rozhodovaní súdnych sporov určite pomôcť a preto má význam sa nimi zaoberať.

Ako by mal teda znalec pri stanovení ceny individuálnou kalkuláciou postupovať, aby boli naplnené všetky metodické a odborné požiadavky na takýto postup, ktoré boli objasnené v predchádzajúcich kapitolách a zároveň bol v právnych rámcoch riešený problém neistoty výsledkov, vznikajúci z vyššie naznačených dôvodov ?

V nasledujúcej časti tejto záverečnej práce bude aj tejto otázke venovaná pozornosť, pričom sa ďalej pokúsím na konkrétnych prípadoch demonštrovať naznačené prístupy k objektívnejšiemu stanoveniu (posúdeniu) cien stavebných konštrukcií a prác v špecifických podmienkach v rámci znaleckého posudku.

3 CHARAKTERISTIKY PRÍPADOV VHODNÝCH PRE APLIKÁCIU ŠPECIFICKÝCH POSTUPOV PŘI INDIVIDUÁLNEJ KALKULÁCI V RÁMCI ZNALECKÉHO POSUDKU

Predtým, ako sa dostaneme ku konkrétnym príkladom riešeniam problematiky, zadanej ako téma tejto záverečnej práce - t.j. „uplatňovanie individuálnej kalkulácie cien stavebných prác v súdnom znelectve“ - bude vhodné, orientačne vymedziť situácie, pri ktorých v znaleckom posudku z oblasti odhadu hodnoty (oceňovania) stavebných prác.

Konkrétne uvádzam napríklad tieto prípady :

1. Stanovenie cien pre stavebné konštrukcie a práce, ktoré nie su uvedené v cenníkoch (ak sa napr. oceňujú stavebné práce, ktoré sú súčasťou diela, pre ktoré bolo, ako pre celok v zmluve dojednané ocenenie podľa konkrétneho zborníka orientačných cien, ale niektoré stavebné práce, ktoré sú súčasťou tohto diela sa v dojednanom rade cenových zborníkov nenachádzajú - z minulosti ich poznáme pod názvom „R- položky“).
2. Stanovenie cien stavebných konštrukcií a prác, ktorých kvalitatívna, materiálová alebo iná charakteristika je výrazne rozdielna od zodpovedajúcich položiek cenníkov (napr. keď v priebehu výstavby, boli dojednané zmeny nad rámec pôvodnej zmluvy, pričom nebol súbežne dojednaný spôsob premietnutia takýchto zmien do cien dotknutých stavebných prác - napr. naviacprác).
3. Stanovenie cien v prípadoch, keď iný spôsob by nebol vyhovujúvi pre rozhodovanie, napr. pri cenových rozporoch, osobitne pri súdnych sporoch (viď napr. § 547, ods.4 v nadväznosti na ods.3, Obchodného zákonníka, resp. obmedzenia dané predpismi, platnými pre podávanie znaleckých posudkov v odvetví oceňovania stavebných prác - viď vyššie).

Napriek tomu, že pestrosť a komplikovanosť prípadov pri cenových sporoch, príp. iných právnych úkonoch, ku ktorým je potrebné vypracovanie znaleckých posudkov z odvetvia odhadu hodnoty stavebných prác je v skutočnosti veľká a ťažko ohraničiteľná, môžeme si uviesť aspoň zopár príkladov, z ktorých bude možné v ďalšom vychádzať pri výbere a riešení konkrétnej modelovej situácie.

Mohlo by ísť napr. o takéto prípady :

- v zmluve o dielo bol dojednaný spôsob tvorby ceny individuálnou kalkuláciou
- cena stavebných prác ani spôsob jej stanovenia neboli dohodnuté v zmluve
- cena bola určená na základe rozpočtu, o ktorom je v zmluve uvedené, že sa nezaručuje jeho úplnosť
- v priebehu výstavby došlo k podstatnej zmene niektorého z faktorov, ovplyvňujúcich dojednanú cenu a strany sa v rámci pokusy o zmier dožadujú objektivizácie cien pri zohľadnení uvedenej zmeny

- objektivizovanie cien stavebných prác, pri ktorých objednávateľ reklamuje, že neboli vyhotovené v dohodnutom, príp. obvyklom štandarde a dožaduje sa zníženia ceny
- v prípade relevantného právneho úkonu jeho účastník požaduje objektivizovanie cien stavebných prác, ktoré su predmetom tohoto právneho úkonu
- cena stavebných prác, ktorá je predmetom sporu, nebola stanovená na základe rozpočtu, ani inej podrobnejšej kalkulácie ceny, ale sa dohodla napr. iba jednou hodnotou za celé dielo, pričom objednávateľ spochybňuje úplnosť, alebo kvalitu zhotoveného diela a požaduje objektivizáciu (zníženie) ceny fakturovanej dodávateľom, a to podľa skutočného vyhotovenia
- objednávateľ sa rozhodol počas výstavby pre nového dodávateľa, pričom sa mení aj spôsob stanovenia dohodnutej ceny a podľa neho aj ocenenie už vykonaných stavebných prác a p.

4 ZOHLADNENIE ŠPECIFÍK VÝPOČTU JEDNOTKOVÝCH CIEN STAVEBNÝCH PRÁC INDIVIDUÁLNOU KALKULÁCIOU V ZNALECKOM POSUDKU

Vrátíme sa k metodickému rámcu pre výpočet jednotkových cien stavebných prác, ktorým je štruktúra kalkulačného vzorca. V ňom je prvou nákladovou položkou **priamy materiál**.

Pri stanovení nákladov na priamy materiál treba najprv určiť jednotlivé druhy materiálov patriacich do kategórie priameho materiálu, potom zistiť ich spotrebu na kalkulačnú jednotku a následne zistiť ich nákupné ceny a náklady na obstaranie.

Znalcovi by k tomu mali byť poskytnuté určité podklady, ako sú napr. faktúry za materiál a jeho dopravu. Pokiaľ ale tieto podklady nie su poskytnuté, príp. ak nie su úplné je možné vychádzať z ceny obvyklej pre daný druh materiálu alebo obdobný, v čase uzatvorenia zmluvy. Pri tom je však už možné naraziť na niektoré už spomenuté špecifické problémy, s ktorými sa môže znalec potýkať.

Musí určiť cenu (obvyklú) určitého druhu materiálu z viacerých zdrojov, napr. od výrobcov, predajcov, z katalógov a pod. a stanoviť jej výšku, ako priemer z takto získaných cien a zároveň určiť interval spoľahlivosti takto stanovenej ceny určitého materiálu. Pokiaľ zmluva bola uzatvorená v minulosti, je treba zistiť ceny platné v danom čase alebo zohľadniť vplyvy cenového vývoja v danom časovom intervale, čo však môže vo väčšej či menšej miere ovplyvniť presnosť výsledne stanovenej ceny.

Vzhľadom k tomu je vhodné v danom prípade definovať interval spoľahlivosti takto stanovenej ceny pomocou adekvátnej štatistickej metodiky. V prípade stanovenia ceny ako priemeru cien rovnakých alebo obdobných materiálov od rôznych predajcov je vhodné interval spoľahlivosti stanoviť pomocou strednej prípadne smerodajnej odchýlky, alebo spoľahlivosť výslednej priemernej hodnoty zvýšiť použitím metódy vhodne zvoleného počiatku.

Následne je vhodné skontrolovať, či stanovený interval, v ktorom môže cena oscilovať je dostatočne úzky a zmesť sa napr. do obvyklého rozptylu hodnôt podielu nákladov daného materiálu na hodnote priamych nákladov danej kalkulačnej jednotky (napr. železobetónovej stropnej dosky). Údaje o podieloch nákladov určitých materiálov na na priamych nákladoch určitej kalkulačnej jednotky je možné zistiť napr. z rozborových položiek orientačných cien.

Takýmto spôsobom môžeme teda získať čiastkové údaje o cenách materiálových vstupov aj v tých prípadoch, keď nemáme k dispozícii autentické podklady. Pritom tieto čiastkové

výsledky budú zodpovedať požiadavkám na ne kladeným, z pohľadu platných predpisov o cenách.

Pokračujeme ďalej v osnove kalkulačného vzorca a dostávame sa k určeniu nákladov na **priame mzdy**. Táto oblasť nákladov je na rozdiel od nákladov na priamy materiál ešte omnoho problematickejšia z hľadiska spoľahlivosti stanovenia ich výšky.

Znalec by sa mal v prvom rade, pokiaľ je to v danom prípade možné, snažiť získať tabuľku tarifných miezd výrobných pracovníkov v danej dodávateľskej firme, súčasný stav a vývoj týchto nákladov v danej firme, priemernú výšku nadtarifnej zložky miezd, prípadne ďalšie údaje.

Prvým problémom je, ako si v takomto prípade, daná dodávateľská firma, na ktorú sa znalec obrátil, mzdové náklady eviduje, akú má táto evidencia štruktúru, presnosť a spoľahlivosť, aký je aktuálny stav účtovnej evidencie v danej firme a t.d'. Na tieto problémy znalec narazí, keď bude chcieť stanoviť hodinové mzdy alebo priemernú mzdu výrobných pracovníkov. Môže ich riešiť tak, že do výpočtu hodinovej mzdy zavedie substitúciu chýbajúcich informácií údajmi z „cudzích“ zdrojov. Môžu to byť údaje z oficiálnych štatistických zdrojov, údaje od iných firiem, obdobné údaje získané v minulosti a pod. Pri ich použití však nastane rovnaký problém, určenia objektivizovanej výslednej hodnoty, zisťovanej hodinovej mzdy a intervalu jej spoľahlivosti, ako tomu bolo pri stanovovaní cien materiálov. Výsledné hodnoty budú opäť výsledkom spriemerovania a bude potrebné stanoviť interval spoľahlivosti, obdobným spôsobom ako to bolo spomenuté vyššie pri probléme priameho materiálu.

Na ďalší problém znalec narazí pri stanovení spotreby času na kalkulačnú jednotku. Ide o nedostatok spoľahlivých normatívnych podkladov. Výkonové normy, ktoré sú dnes všeobecne k dispozícii, boli vytvorené v pomerne vzdialenej minulosti, v iných ekonomických ale aj technologických podmienkach a ich aktualizácia je dnes pomerne problematická. Napriek tomu podľa logiky „lepšie nejaké číslo, ako žiadne číslo“ znalec pravdepodobne použije najvhodnejšie údaje z výkonových noriem, rozborov položiek (známych u nás z minulosti ako SPONy, ktorých použitie si v ďalšom uvedieme na konkrétnom príklade) a pod. a bude sa snažiť objektivizovať získaný výsledok napr. na základe vlastných skúseností, odborného odhadu alebo opäť niektorou vhodnou štatistickou metódou. Čím viac subjektívneho prístupu zvolí, tým širší interval spoľahlivosti musí potom stanoviť.

Konečné výsledky je opäť vhodné porovnať so štatistickými údajmi o výške podielu priamych miezd k výške priamych nákladov celkom. Takto získané údaje o nákladoch na priame mzdy môžeme nakoniec vložiť do kalkulácie jednotkovej ceny danej kalkulačnej jednotky s tým, že vieme uviesť mieru ich spoľahlivosti.

Ďalšou položkou, ktorou sa bude znalec zaoberať pri individuálnej kalkulácii jednotkovej ceny príslušnej kalkulačnej jednotky sú **náklady na stavebné stroje a zariadenia**.

Pokiaľ má znalec pripravený dostatok podkladov pre výpočet, ku ktorým patria údaje z pasportov príslušných mechanizmov a zariadení, výška odpisov strojov (z podnikového účtovníctva), údaje o dobe nasadenia na danej stavbe, o štruktúre prác pri ktorých sa jednotlivé mechanizmy používajú a t.d', môže pomerne presne vypočítať aj podiel nákladov na kalkulovanej jednotkovej cene.

V skutočnosti to väčšinou nie je so vstupnými podkladmi až také ideálne a znalec musí často siahnuť k substitúciám a odborným prepočtom hodnôt, ktorými musí nahradiť chýbajúce údaje. Ide o to, aby takéto postupy boli preskúmateľné a akceptovateľné. Cez to všetko sa dá

povedat', že náklady na stavebné stroje a zariadenia je možné stanovit' omnoho exaktnejšie, ako napr. náklady na mzdy alebo niektoré druhy nepriamych nákladov.

Pri stanovení celkového podielu priamych nákladov na kalkulovanej jednotkovej cene musí ešte znalec určiť výšku **ostatných priamych nákladov**.

Podstatnou zložkou ostatných priamych nákladov sú odvody z priamych miezd. Tieto hodnoty sa dajú presne vypočítať, lebo sú dané percentuálnymi sadzbami a tak spoľahlivosť výpočtu tejto zložky OPN sa viaže na spoľahlivosť stanovenia výšky priamych miezd.

Pokiaľ ide o výpočet zložky OPN na vnútrostaveniskový presun materiálov, je získanie vierohodných podkladov značne diskutabilné. Znalec sa môže opierať len o rozborové položky cenníkov alebo hodnoty odvodené z rozpočtov resp. výsledných kalkulácií realizovaných stavieb (pokiaľ sú pre znalca dostupné).

Prepravné náklady na mimostaveniskový presun hmôt, ak nie je kalkulovaný v položke priameho materiálu, sa stanovujú na základe individuálneho rozboru a ocenenia podľa taríf cestnej prepravy, taríf železničnej prepravy prípadne pomocou sadzieb dopravcov. K tomu je potrebné, aby znalec mal k dispozícii podklady o dopravných vzdialenostiach, použitých dopravných prostriedkoch, množstvách prepravovaného materiálu na danú stavbu resp. príslušné faktúry od dopravcov.

Odpisy predmetov postupnej spotreby, sa stanovujú formou denného nájomného, ktoré sa vypočíta metodikou prakticky identickou s výpočtom strojohodín. Pokiaľ má znalec k dispozícii údaje o výške odpisov z podnikového účtovníctva a o dobe nasadenia, resp. rozsahu použitia na danej stavbe, dajú sa tieto náklady spočítať exaktne. V prípade ak tieto predmety postupnej spotreby (lešenie, debnenie) boli prenajaté od cudzích subjektov dajú sa využiť faktúry od týchto prenajímateľov. V opačnom prípade má znalec možnosť použiť pre stanovenie tejto nákladovej zložky len odvodenie z dostupných externých podkladov.

Všetky ostatné vzniknuté priame náklady, ktoré nie je možné vecne aj finančne ohodnotiť na základe účtovných dokladov, nemôže znalec do sumy OPN započítať.

Vo všeobecnosti, postupy znalca pri výpočtoch zložiek priamych nákladov, ktoré sa vykonávajú odvodením z externých podkladov, teda nie priamo z podkladov vzťahujúcich sa k danej stavbe a danému dodávateľovi, musia byť odvodené z viacerých dostupných zdrojov a výsledky treba podrobiť štatistickému vyhodnoteniu a porovnávaniu.

Z doteraz uvedeného je zrejmé, že úloha znalca pri stanovovaní správnej ceny je nesmierne náročná a pracná, najmä v situáciách keď chýbajúce priame podklady musia byť substituované inými hodnovernými podkladmi, ktoré často treba veľmi pracne získať a počítať, aby sa znížilo riziko nesprávnych výsledkov.

Preto je pre znalca dôležité, aby si pre takéto prípady sústavne zhromažďoval potrebné informácie vo forme umožňujúcej ich opakované používanie pri individuálnom kalkulovaní cien stavebných prác. Opakovaná použiteľnosť kalkulačných podkladov v súvislosti s individuálnou kalkuláciou sa môže zdať v prvom momente paradoxná. Nemusí to tak ale byť, pokiaľ tento druh údajov sa udržiava v aktuálnom stave a pokiaľ sa tieto údaje používajú adekvátne a sú vždy pre daný prípad objektivizované a zároveň je definovaná aj miera ich spoľahlivosti, prípadne vykonané porovnanie s inými dostupnými zdrojmi obdobných informácií (napr. z literatúry a pod.).

Pri kalkulovaní nepriamych nákladov, teda **výrobnej réžie** alebo **správnej réžie** znalec prakticky nemá možnosť kalkulovať tieto náklady inak ako prirážkovou metódou. Pre určenie percentuálnych sadzieb, by mal mať znalec k dispozícii podklady z účtovnej evidencie

podniku. Z týchto údajov, by mal mať možnosť získať informácie pre stanovenie absolútnej výšky výrobného režie na danej stavbe a všeobecnej - správnej režie podniku.

Aj v tomto prípade však môže nastať deficit v potrebných podkladoch a znalec musí opäť prikrčiť k použitiu externých informácií o sadzbách výrobného a správneho režie pre rovnaké alebo obdobné kalkulačné jednotky, aké sám práve kalkuluje.

Týmito podkladmi môžu byť vlastné zdroje informácií z predchádzajúcich prípadov, kalkulácie pre iné stavby od danej firmy alebo od iných subjektov, prípadne rozbor ceníkových položiek z komerčne vydávaných zborníkov. Opäť ale platí, že treba použiť súbor niekoľkých údajov, ktorý sa štatisticky vyhodnotí (aritmetický príp. vážený aritmetický priemer s príslušnou hodnotou napr. smerodajnej odchylky).

Príklad postupu znalca:

- I. Špecifikácia položiek rozpočtu, ktoré budú predmetom individuálnej kalkulácie v rámci znaleckého posudku.
- II. Vytvorenie nákladovej štruktúry špecifikovaných položiek pomocou zodpovedajúcich rozborov zo zborníkov SPON a p..
- III. Kalkulácia jednotkových cien formou transformácie rozborových položiek SPON pomocou podkladov a databáz cenových údajov, získaných znalcom a to postupne :
 - transformácia materiálových zložiek nákladov
 - transformácia mzdových zložiek nákladov
 - transformácia zložiek ostatných priamych nákladov t.j. nákladov na odvody do poisťovní a nákladov na stroje
 - vytvorenie aktualizovanej podoby rozborov jednotlivých položiek cien stavebných prác uvedených v súpise posudzovaných prác (aktualizované „SPONy“) a stanovenie aktuálnej výšky priamych nákladov, podieľajúcich sa na novo stanovovaných cenách dotknutých položiek
- IV. Porovnanie výšky priamych nákladov jednotlivých položiek pred a po transformácii
- V. Stanovenie nepriamych nákladov jednotlivých posudzovaných položiek rozpočtu
- VI. Stanovenie úplnej výšky jednotkových cien posudzovaného rozpočtu (vrátane zisku)
- VII. Cenové porovnanie jednotkových cien pred a po transformácii cez rozborové listy položiek.
- VIII. Určenie intervalov platnosti jednotkových cien posudzovaných stavebných prác a štatistické vyhodnotenie cenového rozptylu.

5 ZÁVER

Vyššie uvedený popis postupov súdneho znalca je pokusom o priblíženie špecifických problémov, s ktorými sa môže stretnúť pri individuálnom kalkulovaní cien stavebných prác. Podaný znalecký posudok musí obsahovať výpočet cien stavebných prác, ktorý je v súlade s platným cenovým predpisom a ostatnými relevantnými právnymi predpismi. Musí to teda byť vždy správna cena, opierajúca sa o platné právo v danej oblasti, aby sa podľa možnosti nedala právne ani odborne spochybníť. Tomu je potrebné prispôbiť použité metódy, pričom podmienkou je ich transparentnosť, identifikovateľnosť použitých podkladov, ako aj preskúmateľnosť výsledkov a definovanie ich spoľahlivosti.

**Príspevok bol spracovaný v rámci grantovej výskumnej úlohy VEGA 1/260005/05
„Určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností v podmienkach vstupu SR do EÚ“**

LITERATÚRA

- [1] Obchodný zákon č. 513/1991 z 5.11.1991, v znení neskorších predpisov.
- [2] Občiansky zákon č. 40/1964 Zb., v znení neskorších predpisov.
- [3] Zákon č. 526/1990 Zb. o cenách v znení neskorších predpisov.
- [4] Vyhláška č. 580/1990 Zb., ktorou sa vykonáva zákon o cenách v platnom znení.
- [5] Zákon NR SR č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov.
- [6] Vyhláška MF SR č. 87/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o cenách v platnom znení.