

Pro fit ↗

MĚSÍČNÍK VYDAVATELSTVÍ MLADÁ FRONTA

„Nabízíme průvodce labyrintem cen staveb,“

říká Jiří Košulič,
statutární ředitel RTS



VYCHÁZÍ VE SPOLUPRÁCI S PORTÁLEM WWW.BUSINESSINFO.CZ

04/2019 | Fízená distribuce | 39 Kč



9 771805 259207 04



COVER
STORY

Ceny staveb začínají u nás

„Stát by měl jen nastavovat pravidla, místo toho chce čím dál víc věcí řídit,“ říká Jiří Košulič, statutární ředitel RTS

➤ **V čem spočívá význam vaší firmy, čím se konkrétně zabýváte?**

Zjednodušeně by se dalo říct, že jsme softwarová a poradenská společnost zaměřená na oblast stavebnictví. Pokud bych to měl nějak přiblížit, tak základním tématem naší činnosti je cena stavby. Vytvořili jsme databázi cen stavebních prací a materiálů, takzvanou Cenovou soustavu RTS. Ta je podkladem pro ocenění stavby ve všech fázích stavebního procesu, od stadia plánování až po detailní položkový rozpočet, který se stane součástí smlouvy. Pro ocenění stavby vyvíjíme softwarové nástroje. Od jednoduchého programu, který využívají drobní řemeslníci, až po informační systémy, jimiž velké stavební společnosti řídí svoje zakázky, popřípadě činnost celé firmy. Zkušenosti s rozpočtováním staveb nás před 25 lety dovedly k administrování veřejných zakázek, zejména se zaměřením na stavební práce. I když se proces zadávání veřejných zakázek stále více formalizuje, tak se pořád jedná o výběr nejvhodnějšího dodavatele na základě posouzení ceny stavby.

➤ **Jakou pozici ve svém oboru zaujímáte, máte i přesahy do zahraničí?**

Od začátku se snažíme budovat pozici odborné firmy v oblasti stavebnictví. Vyjádřením této snahy je i naše činnost ve Svazu podnikatelů ve stavebnictví, kde máme na starost expertní skupinu pro ceny a veřejnou zakázku. Svého zástupce máme i v expertní skupině ministerstva pro místní rozvoj pro zákon o zadávání veřejných zakázek. V oblasti oceňování staveb a stavebních prací jsme jednou ze dvou nejvýznamnějších firem, naše cenová soustava je uváděna ve smlouvách o výstavbě jako standard pro ocenění změn v průběhu provádění. Způsob sestavení ceny stavby je v každém státě trochu jiný, a my jsme tak zaměřeni pouze na Českou republiku. Výjimkou je software pro řízení stavebních firem, kde máme i zákazníky ze Slovenska, jež se ovšem pořád zdráhám považovat za zahraničí. Zadávání veřejných zakázek je sice legislativně upraveno na úrovni Evropské unie, ale každý stát pak má vlastní právní předpis, a nedovedu si tak představit, že bychom administrovali veřejnou zakázku mimo území našeho státu. S nadsázkou by se tak za zahraniční přesah mohla považovat anglická mutace naší cenové soustavy, která je využívána velkými stavebními společnostmi.

➤ **Jak se vaše firma utvářela? Nebylo obtížné shánět nezbytné odborníky, programátory a další?**

Zaměřujeme se hlavně na stavební zakázky, kde můžeme nabídnout odbornost a zkušenosti s projektovou dokumentací, s tvorbou jednotkových cen stavebních prací i celkovými investičními náklady

Jiří Košulič (44)

Absolvent Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně, v současné době statutární ředitel brněnské akciové společnosti RTS. Největší koníček: cyklistika – silniční i horská.

Hledání schopných programátorů byl problém vždy. V současnosti to však platí pro téměř všechny odbornosti. Proto jsme se vždy snažili vytvářet takové pracovní prostředí, aby zaměstnanci byli v naší firmě spokojeni a neodcházel. Snad se nám to daří – výjimkou nejsou pracovníci, kteří jsou u nás více než patnáct let, nebo dokonce téměř od založení. Zároveň se snažíme budováním dobrého jména firmy být zajímavým zaměstnavatelem i při hledání nových pracovníků.

➤ **Máte u nás „nebezpečnou“ konkurenci?**

Konkurenci máme samozřejmě ve všech oblastech naší činnosti. Snažíme se od ní odlišit komplexní nabídkou služeb ve stavebnictví, což považuji za konkurenční výhodu. Při administrování veřejných zakázek jsou našimi konkurenty zejména advokátní kanceláře. My se však zaměřujeme hlavně na stavební zakázky, kde můžeme nabídnout odbornost a zkušenosti s projektovou dokumentací, s tvorbou jednotkových cen stavebních prací i celkovými investičními náklady. V oblasti informačních systémů nabízíme kompletní systém, který nejen umožní řídit firmu, ale jeho součástí je i řízení stavební výroby a oceňování staveb a stavebních prací. Cenová soustava RTS patří mezi dvě nejpoužívanější v České republice. Vzhledem k náročnosti vytvoření a průběžné aktualizace dat v cenové soustavě je konkurence ustálená a téměř se nemění.

➤ **Na co ze svého portfolia jste nejpysnější, co se vám povedlo nejvíce?**

Pyšní můžeme být zejména na návaznost našich produktů a služeb, kdy využíváme znalostí z jednotlivých oblastí a díky nim dokážeme zákazníkům nabídnout komplexní služby. Nevím, zda se nám to povedlo nejvíce, ale rozhodně významným krokem, který jsme v minulém roce udělali, bylo zpřístupnění naší cenové soustavy zdarma. Nyní tedy investoři, jak veřejní, tak soukromí, mohou porovnat nabídkové ceny s těmi námi doporučovanými. Nepotřebují žádný program, jen se připojí na naše webové stránky, kde si mohou vyhledat jednotlivé položky stavebních prací a porovnat naši cenu s cenou, kterou jim nabídl stavební dodavatel.

➤ **A co je momentálně vašim největším problémem?**

Nepojmenoval bych to jako náš největší problém, ale v současnosti určitě nejvíce řešíme způsob rozpočtování pro BIM modely. To je digitální 3D model stavby, který však není jen samotným trojrozměrným projektem, ale obsahuje i veškeré další informace o stavbě, samozřejmě včetně ceny. Pro ocenění modelu stavby nelze jednoduše použít dosavadní způsob rozpočtování, a proto pracujeme na nové metodice, která bude vyžadovat změnu podkladů v cenové soustavě tak, aby cena byla orientována na jednotlivé konstrukce stavby a umožnila doplněním podrobností parametrů měnit cenu v průběhu projektování.

➤ **Zajišťujete i zadávání veřejných zakázek – nedochází přitom občas ke třenicím?**

Zadávání veřejných zakázek je administrativně náročný proces. V případě, že zadavatel není na investici zcela připraven, zejména když nemá kvalitní projektovou dokumentaci, dochází ještě v průběhu zadávání k řadě změn a upřesňování zadávacích podmínek. To celý proces prodlužuje a komplikuje. Nejasnosti také vedou k námitkám uchazečů, popřípadě k návrhům na přezkoumání na Úřad pro ochranu hospodářské soutěže. Nepřipravenost investic ➤



➤ je problém i z hlediska vlastního provádění. Dodavatelé mají často problém, že od podání nabídky do vlastní realizace uplyne dlouhá doba a oni nejsou schopni realizovat zakázku za cenu, kterou původně nabídli, a její případná změna je pak v režimu zákona o zadávání veřejných zakázek problematická. Pak dochází k situaci, že investor nemůže cenu navýšit a stavební firma má pocit, že na realizaci díla prodělá. Jak potom může samotná stavba dopadnout? Myslím, že dobrá stavba vznikne jen spoluprací všech zúčastněných stran, tedy investora, architekta/projektanta a zhotovitele. V případě, že spolu budou jednotlivé strany bojovat, nemůže samotná stavba dopadnout dobře. Kvalitní přípravou investice, zejména projektové dokumentace, stanovením obchodních podmínek a zajištěním financování, by se dalo mnoha „treničím“ zabránit.

➤ **Jak byste komentoval aktuální návrh nového stavebního zákona, dotkne se vás nějak?**

Samotný stavební zákon ovlivňuje naši činnost minimálně. Nicméně všichni, kteří se pokoušeli někdy něco postavit, vědí, že je nutné zkrátit a zjednodušit proces povolání staveb. Z hlediska naší činnosti nás zajímá zajištění elektronizace stavebního řízení, zejména s ohledem na metodu BIM. Pokud celé stavebnictví směřuje k digitálnímu modelu, který bude obsahovat veškeré informace a který budou využívat všichni účastníci výstavby, pak na to musí být vybaven technicky a personálně i stát. A to jak z pozice největšího investora, tak i vykonavatele státní správy při stavebním řízení.

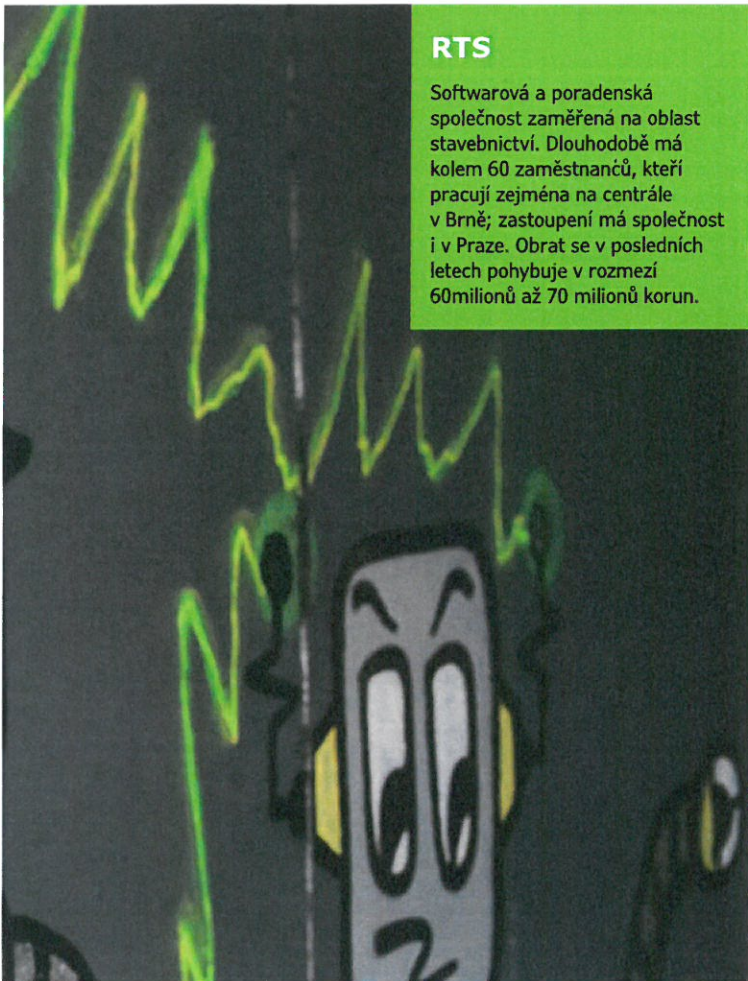
➤ **Není u nás se stavebnictvím spojeno příliš mnoho předpisů, vyhlášek a podobně, což ve výsledku brzdí a znesnadňuje stavební činnost?**

Příliš mnoho předpisů a vyhlášek není jen ve stavebnictví. Myslím, že je to i v ostatních oborech. V oblasti stavebnictví přibývají nové povinnosti i nové normy. Je třeba si uvědomit, že nové požadavky na stavební činnost samozřej-

mě znamenají nárůst ceny. Navíc se nejedná o tzv. přímé náklady, které souvisejí s vlastní stavbou a které lze jednoduše spočítat. Jedná se o tzv. režijní náklady, jejichž vyčíslení není jednoduché, a pro jejich stanovení budeme muset aktualizovat metodu výpočtu.

➤ **Jak vidíte současné podnikatelské prostředí u nás? Co mu chybí a co naopak přebývá?**

Případá mi, že se neustále posiluje role státu. Stát by měl pouze nastavovat pravidla, ale místo toho chce čím dál tím více věci řídit. Navíc se do těchto činností formou poradenských smluv významně zapojuje privátní sféra, která tak chce lépe prosazovat svoje vlastní zájmy. Myslím, že to není dobře, a role státní správy a soukromého podnikání by měly být odděleny. Dalším problémem pro podnikatelské prostředí jsou evropské dotace. Firmy přizpůsobují svoje potřeby možnostem čerpání dotací. Podle aktuálně vyhlášených programů se plánuje rozvoj firmy i školení zaměstnanců. Dotace do sou-



RTS

Softwarová a poradenská společnost zaměřená na oblast stavebnictví. Dlouhodobě má kolem 60 zaměstnanců, kteří pracují zejména na centrále v Brně; zastoupení má společnost i v Praze. Obrát se v posledních letech pohybuje v rozmezí 60 milionů až 70 milionů korun.

kromého podnikání nepovažují za šťastné. Abych ale nebyl jen negativní, tak vnímám, že se zlepšuje běžné podnikatelské prostředí naší firmy, tím myslím naše dodavatele a odběratele. Narůstá počet firem, kterým záleží na odvedené práci a které vycházejí svým zákazníkům vstříc a dohodnuté věci pláť.

➤ Čím je způsoben současný politováníhodný stav českého bytového (a i jiného) stavitelství?

Českému stavebnictví by určitě prospělo, kdyby stát měl dlouhodobý plán investic, který nebude závislý na možnosti či nutnosti čerpání peněz z evropských fondů. Obecným problémem je určitě zdlouhavý proces přípravy a povolování staveb. V oblasti bytové výstavby se již dlouho zmiňují problémy se zdlouhavým zpracováním a schvalováním územních plánů. Navyšování sazby DPH u bytů v minulosti a negativní vnímání developeřů také bytové výstavbě nepomohlo. Přesto doufám, že stav českého stavebnictví není politováníhodný.

Je třeba si uvědomit, že nové požadavky na stavební činnost samozřejmě znamenají nárůst ceny.

➤ Jak vytváříte svoje sborníky cen prací? To přece musí být nesmírně náročná a zodpovědná činnost. Do jaké míry se těmito sborníky firmy v praxi řídí (třeba ve vztahu ke státu)?

Jednotlivé stavební práce je potřeba detailně ocenit. Na to máme tým pracovníků, kteří mají aktuální podklady pro výpočet. Musejí mít ceny materiálů a výrobků, mzdové tarify jednotlivých profesí a zejména mít normočasy pro práci i spotřebu materiálů. Samozřejmě musejí vědět, jak se jednotlivé práce provádějí, aby je zvládli ocenit. Považujeme tuto metodu za nejvhodnější pro stanovení doporučené ceny, která odpovídá nezbytným nákladům spojeným s provedením stavební práce. Proto je naše cenová soustava používána investory pro stanovení předpokládané hodnoty a proti takto spočítané ceně posuzují nabídky. Je potřeba říct, že naše doporučené ceny jsou vypočítány tak, aby při splnění všech technologických i dalších podmínek byla práce kvalitně provedena. Nezohledňují tedy situaci na trhu, a někdy tak průměrné nabídkové ceny mohou být nižší, v jiném období zase vyšší. Stavební firmy používají naši cenovou soustavu zejména kvůli jejímu rozsahu. Většinu svých položek si totiž můžou ocenit sami. Vědí, kolik zaplatí za materiál, kolik platí svým zaměstnancům, takže si cenu dokážou zkalkulovat sami. Tento výpočet jim samozřejmě usnadní naše softwarové řešení a cenovou soustavu použijí jen u méně častých položek. Stát jako investor naopak využije cenovou soustavu kompletně, když mu umožní porovnat námi kalkulované ceny s nabídkami, které obdrží. Vzhledem k tomu, že každou položku stavební práce lze podrobně rozložit na jednotlivé části, je naše cenová soustava používána u veřejných zakázek pro posouzení, zda se nejedná o mimořádně nízkou nabídkovou cenu.

➤ Co všechno dovedou vámi vyvinuté softwary, jsou kompatibilní se zahraničními?

Našími softwarovými nástroji chceme umožnit ocenění všech fází stavební zakázky. Na začátku přípravy stavby může investor využít naše řešení, aby získal základní představu o ceně. Když zná druh stavby, předpokládanou velikost a typ konstrukce, může na základě objemových ukazatelů získat poměrně přesnou předpokládanou cenu. Jakmile je projekt hotový, získá soupis prací, dodávek a služeb, oceněný naší cenovou soustavou a může začít vybírat dodavatele. Stavebním firmám pak náš software umožní zpracovat nabídkový rozpočet a v případě, že s nabídkou uspějí, pak plánovat, provádět a vyhodnocovat průběh výstavby. Celý systém je modulární a pro každého zákazníka je sestaven s ohledem na rozsah činnosti a velikost firmy. Vyvinuli jsme kompletní informační systém, který umožní řídit celou firmu s důrazem na řízení stavebních zakázek. Stavebnictví však nejsou jen velké firmy, ale i tisíce drobných řemeslníků. I pro ně máme software, který je jednodušší na ovládání a cenově dostupný. Umožní jim sestavit nabídku pro koncového zákazníka i komunikovat s velkými stavebními firmami při provádění subdodávek.

➤ Čtvrt století úspěšné existence je v našich podmínkách obdivuhodnou záležitostí. Co byste vaší firmě popřál do příštích 25 let?

Každá firma, jež poskytuje služby, stojí na lidech, kteří v ní pracují. Proto bych naší společnosti přál nejen do dalšího čtvrtstoletí tak schopné a zodpovědné zaměstnance, jako má doposud. Taky by se hodilo, aby nenarůstala administrativní zátěž ze strany státu, ale to už bych si přál asi moc. ■

IVO BARTÍK