

Postup při stanovení ceny obvyklé

1. Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popř. obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění nebo při zhotovení díla. Obvyklá cena, která reflektuje hodnotu majetku na trhu a zohledňuje všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, je obsahově totožná s cenou tržní.
2. Do výše ceny obvyklé nelze promítnout vlivy mimořádných okolností trhu (stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit) ani případné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím.
3. Při zjišťování ceny obvyklé se postupuje tak, aby bylo dosaženo jistoty, že cena dodávky movitého majetku či služby nebo díla odpovídá ceně obvyklé a aby byl postup doložitelný k případné následné kontrole.
4. Zadavatel postupuje v následujících krocích:
 - a) na základě předmětu veřejné zakázky zhodnotí realizovatelnost uvedených postupů;
 - b) svůj výběr písemně zdůvodní;
 - c) zdokumentuje průběh a výsledek prověření.
5. Metody zjišťování ceny obvyklé jsou zejména:
 - a) analýza trhu;
 - b) ocenění formou posouzení vlastními kapacitami;
 - c) srovnávací metoda v rámci zadavatele;
 - d) ocenění služeb (stavebních, inženýrských a projektových prací);
 - e) znalecký posudek.

Add a) Analýza trhu – cenu obvyklou lze tímto postupem zjistit u majetku, který již byl předmětem prodeje, u majetku, který je běžně dostupný v obchodních sítích, popř. v internetových obchodech. Obdobný postup se týká služby nebo díla. Podstatou je porovnání ceny majetku, služby nebo díla stejných nebo obdobných vlastností jako je majetek, který se úplatně nabývá.

Analýzu trhu je možno provádět prostřednictvím:

- a) sítě internetu – vyhledání potenciálních dodavatelů požadovaného majetku s využitím internetové aplikace popř. srovnávacích serverů. Zjištěná informace se vytištěná přiloží k dokumentaci analýzy;
- b) potencionální dodavatelé se osloví písemně, tzn. prostřednictvím elektronické pošty nebo pošty s tím, že lze oslovit tyto dodavatele vyhledané v síti internetu nebo známé z dřívějšího kontaktu (spolupráce), z prostředí místa pracoviště či místa bydliště. Písemná poptávka musí obsahovat specifikaci poptávaného majetku, jeho jednotkovou cenu s rozlišením ceny o daňový základ a cenu včetně daně z přidané hodnoty, možnost případných množstevních slev, popř. další specifické požadavky;
- c) zjištěním u ostatních organizačních složek UK.

Při analýze trhu se zohlední požadované vlastnosti majetku a kvalita ve vztahu k ceně. Při srovnání a vyhodnocení uvedených parametrů, které mohou mít vliv na výši předmětné ceny majetku, je výsledkem téměř vždy určité cenové rozpětí, v jehož intervalu se mohou ceny za srovnatelný majetek pohybovat.

V rámci analýzy je nutno oslovit nejméně 3 subjekty a porovnat získané informace vypovídající o ceně požadovaného majetku. Jednalo-li by se o majetek, který pro jeho vlastnosti nabízí pouze omezený počet dodavatelů, bude cenou obvyklou cena deklarovaná těmito dodavateli bez ohledu na jejich počet.

Add b) Ocenění formou posouzení vlastními kapacitami – tento způsob stanovení ceny obvyklé vychází ze znalostí zaměstnanců zadavatele, expertů na danou oblast. Cenu obvyklou posoudí expertní skupina ze zaměstnanců zadavatele. Jedná se o expertní skupinu, kterou stanovuje zadavatel ze zaměstnanců zadavatele.

Add c) Srovnávací metoda v rámci zadavatele – porovnává se skutečná smluvní cena při úplatném nabytí majetku, služby nebo díla, stejného či podobného druhu v rámci rezortu, popř. se zohledněním inflace nebo vývoje na trhu.

V souvislosti s metodikou v rámci srovnávací metody se zjištěné ceny za identický majetek nebo službu anebo dílo, který byl zadavatelem v minulosti již pořízen, nebo majetek podobného druhu očistí od daně z přidané hodnoty nebo se naopak ponechá s totožnou daňovou sazbou. Tento krok je důležitý z hlediska porovnatelnosti a zkrácení výsledku. K vzniklým časovým řadám se dále může vzít v úvahu časové hledisko, které od dané skutečnosti uplynulo. Z hlediska reálného porovnání lze tedy vzít v úvahu inflaci, popř. další skutečnosti jako např. rozdílné množství pořizované komodity, které má na cenovou hladinu nabývaného majetku vliv.

Add d) Ocenění stavebních, inženýrských a projektových prací – podkladem pro stanovení ceny obvyklé je v těchto případech:

- a)** rozpočet, který vychází z dokumentace stavby (zadávací dokumentace);
- b)** ocenění podle platných katalogů a směrných cen stavebně montážních prací;
- c)** individuální kalkulace nákladů;
- d)** analýza trhu.

Konkrétní cena stavby je vždy cenou smluvní. Při ocenění služeb je nutno prostudovat zákonné normy, především zákon o cenách, a doložit potřebné dokumenty (např. technickou zprávu, stavební výkresy, „ceníky“). Podklady pro stanovení ceny musejí být doloženy v písemné formě.

K posouzení předložených nabídkových rozpočtů a tím i reálnosti nabízené ceny služeb se v rámci projektové dokumentace zpracovává kontrolní rozpočet, který vyhotoví projektant jako autor stavebních výkresů.