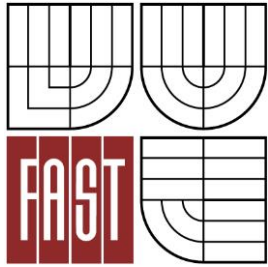




VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

FINANCOVÁNÍ STAVEBNÍ ZAKÁZKY Z POHLEDU DODAVATELE

FUNDING OF A CONSTRUCTION ORDER BY SUPPLIER

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE
BACHELOR'S THESIS

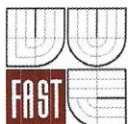
AUTOR PRÁCE
AUTHOR

JANA KOSTOLANSKÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. GABRIELA KOCOURKOVÁ

BRNO 2014



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program B3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu Bakalářský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor 3607R038 Management stavebnictví
Pracoviště Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Student Jana Kostolanská


Název Financování stavební zakázky z pohledu
dodavatele

Vedoucí bakalářské práce Ing. Gabriela Kocourková

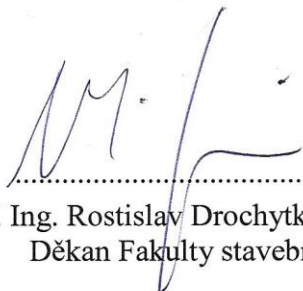
**Datum zadání
bakalářské práce** 30. 11. 2013

**Datum odevzdání
bakalářské práce** 30. 5. 2014

V Brně dne 30. 11. 2013


.....
doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.
Vedoucí ústavu




.....
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA
Děkan Fakulty stavební VUT

Podklady a literatura

Tichá, A., Tichý, J., Vysloužil, R.: Rozpočtování a kalkulace ve výstavbě, akademické nakladatelství Cerm, Brno 2008, ISBN 978-80-7204-587-7

Marková, L.: Ceny ve stavebnictví, studijní opora VUT FAST Brno 2006
charakteristiky materiálů

Hejduková, A., Hroníková, M.: Financování stavební zakázky, studijní opora VUT FAST, Brno 2006

Zásady pro vypracování (zadání, cíle práce, požadované výstupy)

Cílem práce je definovat a navrhnout možné změny ve financování stavební zakázky z pohledu dodavatele.

1. Možnosti financování stavebních zakázek
2. Účastníci na stavebním trhu
3. Analýza konkrétního realizovaného projektu
4. Návrh možných změn ve financování zakázky a analýza jejich dopadů na celkovou cenu

Požadovaným výstupem je zpracování analýzy konkrétního realizovaného stavebního projektu a návrh možných změn ve financování.

Struktura bakalářské/diplomové práce

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchování vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchování vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchování vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchování vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).

Kocourková

.....
Ing. Gabriela Kocourková
Vedoucí bakalářské práce

Abstrakt

Tato bakalářská práce se zabývá specifickými zisky, přípravou a realizací stavební zakázky z pohledu dodavatele. Řeší různé druhy zakázek, formy financování a fakturace, jednotlivé části Smlouvy o dílo, formy finančních záruk na bezproblémovou realizaci zakázky a také její odevzdání a převzetí. Cílem práce je analýza realizace konkrétní zakázky, způsob financování a placení objednavateli a také subdodavatelům. Na závěr této bakalářské práce je navrhnutá možná změna ve financování zakázky a zanalyzovaný její dopad na celkovou cenu.

Klíčové slová

financování, dodavatel, zakázka, fakturace, smlouva o dílo, úvěr, stavební trh

Abstract

This bachelor's thesis focuses on the specifics of acquisition, preparation and realization of a construction order by supplier. It deals with different types of orders, forms of funding and invoicing, individual parts of a Contract for work, forms of financial guarantees for a trouble-free realization of an order as well as a submission and assumption of product. The aim of the work is to analyse a realization of a specific order, form of funding and payments for a submitter and subcontractors. At the end of this bachelor's thesis is an offer of suggestion for a possible change with a funding of an order and analysed its impingement on a total price.

Keywords

funding, supplier, order, invoicing, Contract for work, loan, construction market

Bibliografická citace VŠKP

Jana Kostolanská *Financování stavební zakázky z pohledu dodavatele*. Brno, 2014. 49 s., 14 s. příl. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Gabriela Kocourková

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 28.5.2014

.....
podpis autora

Jana Kostolanská

POĎAKOVANIE

Rada by som sa touto cestou poďakovala svojej vedúcej bakalárskej práce, pani Ing. Gabriele Kocourkovej, za zhovievavý prístup a cenné rady ktoré mi poskytla pri tvorbe mojej práce.

Ďalej sa chcem poďakovať pánovi Ing. Mariánovi Cocherovi, in memoriam, za podrobné informácie o celej realizovanej zákazke, prínos informácií ktoré mi o danej problematike poskytol, ako aj za pomoc a podporu počas môjho celého bakalárskeho štúdia na VUT v Brne.

Podakovanie patrí aj firme Swietelsky-Slovakia, spol. s.r.o. za poskytnuté údaje a dokumenty o realizovanej zákazke.

Obsah

1	ÚVOD	10
2	CHARAKTERISTIKA STAVEBNÍCTVA	11
2.1	Stavebný trh	13
2.2	Tvorba ceny v stavebníctve	14
3	ZÍSKAVANIE ZÁKAZIEK	16
3.1	Zadávacie riadenie	16
3.2	Typy zákaziek	17
3.3	Verejné stavebné zákazky	18
3.3.1	Proces zadávania verejnej zákazky	18
4	MOŽNOSTI FINANCOVANIA STAVEBNÝCH ZÁKAZOK	20
4.1	Interné finančné zdroje	20
4.2	Externé finančné zdroje	21
4.3	Záruky	22
4.4	Banková záruka	22
4.5	Zmenka	24
5	ZMLUVA O DIELO	25
5.1	Základné rysy zmluvy o dielo	25
5.2	Finančná stránka zmluvy o dielo	26
6	REALIZÁCIA A FAKTURÁCIA ZÁKAZKY	28
6.1	Zabezpečenie subdodávok	28
6.2	Fakturácia a platenie stavebných zákaziek	29
6.3	Ukončenie stavebného diela	30
6.3.1	Predanie a prevzatie stavby	30
6.3.2	Kolaudácia	31
7	FINANCOVANIE STAVEBNEJ ZÁKAZKY STAVEBNOU SPOLOČNOSŤOU SWIETELSKY-SLOVAKIA, spol. s r.o. v rokoch 2010 - 2011	32
7.1	Charakteristika spoločnosti Swietelsky-Slovakia, spol. s r.o.	32
7.2	Špecifikácie zákazky a výberové riadenie	34
7.3	Zmluva o dielo s objednávateľom a jej aspekty	34
7.3.1	Zahájenie a dokončenie diela	34
7.3.2	Riadenie diela	35
7.3.3	Platby	36
7.3.4	Záruka	36
7.3.5	Zákonné záväzky	36
7.3.6	Odstúpenie od zmluvy	36

7.3.7	Spory	37
8	REALIZÁCIA ZÁKAZKY	38
8.1	Fakturácia.....	38
8.2	Odovzdanie a prevzatie diela	43
8.3	Návrh iného druh financovania danej zákazky	43
8.4	Analýza dopadu financovania na celkovú cenu	45
9	ZÁVER	46
10	ZOZNAM POUŽITÝCH ZDROJOV	47
11	ZOZNAM OBRÁZKOV A TABULIEK.....	48
11.1	Zoznam obrázkov.....	48
11.2	Zoznam tabuliek.....	48
12	PRÍLOHY	49

1 ÚVOD

V mojej bakalárskej práci sa zaoberám prípravou a financovaním zákazky stavebných spoločností. Táto téma je veľmi zaujímavá najmä vďaka špecifickým rysom stavebníctva, ktoré sa premieta do oblastí ako sú účtovníctvo, financovanie, marketing, plánovanie a pod.

Stavebníctvo je špecifický sektor národného hospodárstva, ktoré je kapitálovo veľmi náročné. Prejavuje sa to najmä tým, že v tomto odvetví je viac malých firiem a však iba niekoľko veľkých, ktoré pokrývajú väčšinu trhu.

Cieľom mojej bakalárskej práce je opísať špecifiká prípravy, realizácie a ukončenia stavebných projektov. Zamerať sa na rôzne druhy zaistenia stavebnej spoločnosti, teda dodávateľa. Pokúsiť sa analyzovať proces fakturácie a platenia stavebných zákaziek a dôsledky, ktoré z nich vyplývajú pre stavebnú spoločnosť.

Pri príprave zákazky chcem poukázať na previazanosť s verejným sektorom. Väčšinou ide o verejnú súťaž, ktorej pravidlá majú rôzne kritériá, preto sa zameriam na tvorbu týchto kritérií a systém hodnotenia. Stavebná zákazka vyžaduje určitú formu zaistenia, a preto môže táto forma ovplyvňovať náklady uchádzačov alebo ich môže z tejto súťaže vylučovať.

Časť mojej bakalárskej práce tvorí kapitola o realizácii a fakturácii stavebnej zákazky. V tejto časti sa pokúsím opísať čo všetko spadá pod tieto časti.

V druhej časti mojej bakalárskej práce sa pokúsím všetky teoretické poznatky previesť na konkrétnu stavebnú zákazku spoločnosti Swietelsky-Slovakia, spol. s.r.o.. Pokúsím sa na danom projekte ukázať všetky špecifiká stavebníctva, ktoré zákazku ovplyvnili. Zdokumentovať, ako spoločnosť Swietelsky-Slovakia, spol. s.r.o. vyhrala výberové konanie, zhodnotiť vhodnosť použitej formy financovania a pokúsiť sa porovnať, inú formu financovania, ktorá mohla byť použitá. Tak isto ukázať, ako vyzerá zmluva o diele, čo všetko a do akých podrobností do nej patrí. Sledovať fakturáciu prevedených prác ako aj poukázať na prípadné problémy, ktoré sa vyskytli behom realizácie a spôsoby ich odstránenia.

2 CHARAKTERISTIKA STAVEBNÍCTVA

Stavebníctvo patrí medzi jeden z hlavných národohospodárskych odvetví výroby. Úlohou stavebníctva je uspokojovať potrebu výstavby nových objektov ako aj potrebu stavebných prác pri udržiavaniach, opravách, rekonštrukciách, demoláciách alebo modernizáciách stavebných objektov. Pomocou ľudských zdrojov, práce, výkonu, stavebných materiálov, surovín, konštrukcií pretvára stavebníctvo na stavebné dielo. Pri tomto spôsobe sa snaží o dosiahnutie maximálnej tržnej hodnoty pri rešpektovaní optimálnych princípov kvality výrobného procesu a stavebného diela spolu s rovnakým stupňom kvality práce a hospodárnosti.

Stavebníctvo je úzko prepojené s celým ostatným hospodárstvom reprezentovaným trhom práce, služieb, výrobkov a finančným trhom. Medzi funkcie stavebníctva patrí aj funkcia dodávateľská a odberateľská. Dodávateľská funkcia znamená, že stavebníctvo zaisťuje pre všetky ostatné odvetvia stavebnej práce každého druhu. Stavebné podniky vystupujú ako nositelia ponúk a zhotovitelia diela voči svojim zákazníkom, investorom. Dôsledkom dodávateľskej funkcie je funkcia odberateľská, kde stavebné podniky vystupujú ako dopytujúci voči svojim dodávateľom. Pomocou dodávateľov si stavebné podniky obstarávajú materiál, suroviny, stroje a zariadenia, výrobky a služby ktoré pri svojej činnosti potrebuje a spotrebováva. Väčšinu z dodávok tvorí vedľa strojov a dopravy aj stavebné hmoty, lebo predstavujú hmotnú podstatu stavieb. Vedľa týchto základných funkcií sa v poslednej dobe začína v stavebníctve presadzovať aj developerská činnosť, ktorá dodávateľskú a odberateľskú funkciu spojuje.

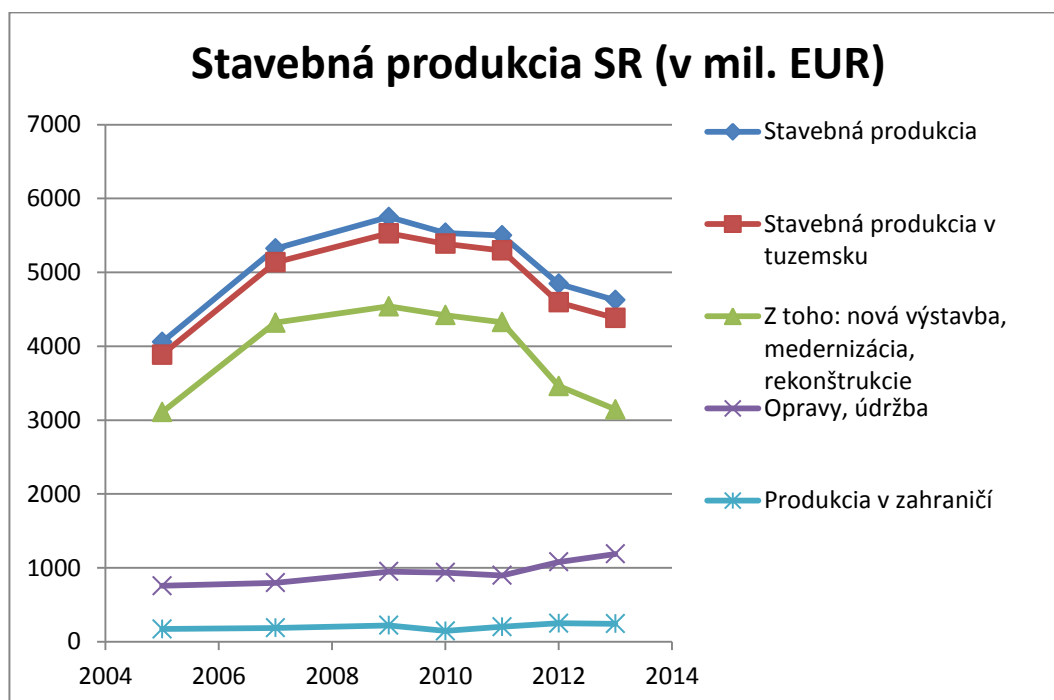
Finálne výrobky stavebníctva vytvárajú dlhodobý hmotný majetok, ktorý spolu s výrobou strojov, zariadením a tvorbou úspor obyvateľstva a podnikateľov patrí k základným zdrojom ekonomického rastu.

Napriek skutočnosti, že slovenská ekonomika ako celok dosiahla v roku 2012 rast, keď hrubý domáci produkt reálne vzrástol o 2,0 % na 65 245,7 mil. Eur, vývoj stavebníctva v roku 2012 potvrdil pokračovanie negatívneho trendu z predchádzajúcich troch rokov. Stavebná produkcia dosiahla celkovo v roku 2012 v bežných cenách objem vo výške 4 845,3 mil. Eur a oproti roku 2011 sa tak znížila o -11,9 %. Stavebné firmy naďalej strácali zásobu práce v dôsledku odloženia, či zrušenia realizácie nových zákaziek. Problematickým bol aj prepád dopytu vo verejnom sektore - v inžinierskych stavbách, hlavne u stavieb dopravnej infraštruktúry. Rovnako negatívne sa prejavoval dopyt súkromného sektora a obyvateľstva po produkcii bytových a nebytových budov v dôsledku pretrvávajúcej stagnácie trhu s realitami. Nepriaznivý vplyv na vývoj stavebníctva malo aj stále zhoršovanie platobnej disciplíny a nedôvera bankového sektora voči stavebníctvu.

Tabuľka 1 - Stavebná produkcia SR (v mil. EUR)

Ukazateľ	2005	2007	2009	2010	2011	2012	2013
Stavebná produkcia	4056,96	5321,88	5749,70	5534,60	5499,80	4845,30	4624,30
Stavebná produkcia v tuzemsku	3885,61	5135,80	5527,60	5388,40	5297,00	4595,00	4381,80
Z toho: nová výstavba, modernizácia, rekonštrukcie	3107,88	4319,66	4539,40	4420,60	4325,00	3461,90	3144,20
Opravy, údržba	756,16	798,11	950,50	935,60	897,60	1078,40	1186,80
Produkcia v zahraničí	171,35	186,09	222,10	146,10	202,80	250,30	242,60

Zdroj: Vlastné, podľa [1]



Zdroj: Vlastné, podľa [1]

Obrázok 1 – Prehľad stavebnej produkcie SR

2.1 Stavebný trh

Stavebníctvo plní dodávateľskú a odberateľskú funkciu. Na stavebnom trhu dochádza k zmene tovaru medzi jednotlivými subjektmi. Vznikajú medzi nimi zmluvné vzťahy. Nehnutelnosti, ktoré vznikajú na stavebnom trhu nie sú tovarom ale sú súčasťou realitného trhu.

Účastníci stavebného trhu môžu byť priami a nepriami. Medzi priamych účastníkov stavebného trhu patrí investor, projektant, dodávateľ a zhotoviteľ. Nepriami účastníci sú stavebné úrady, konzultačné a poradenské firmy ako aj peňažné ústavy.

- Investor (developer) – pomerne novodobý pojem, ktorý pomenováva sprostredkovateľa. Developerská činnosť zaisťuje vybudovanie stavebného objektu a v takomto prípade ide o investíciu s plánom budúceho predaja. Pre ľudí, ktorý hľadajú nové bývanie, je veľkou pomocou využitie developerských služieb, pretože im odpadá veľa starostí, ktoré by museli sami riešiť. Developer sa postará o všetko, čo výstavba vyžaduje spolu s potrebnými dokumentmi.

Investor je taktiež objednávateľ, stavebník, odberateľ, kupujúci. Môže byť právnickou alebo fyzickou osobou a z jeho prostriedkov sa stavba aj financuje. Investor je iniciátorom stavebného zámeru aj predajcom nehnuteľnosti. Výber dodávateľa alebo projektanta závisí na vypísanej súťaži investorom. Môže byť verejný alebo súkromný.

- Projektant – právnická alebo fyzická osoba, ktorá má na starosti projektovanie podľa právnych predpisov. Je to osoba, ktorá na žiadosť investora pripraví stavebné dielo a má zodpovednosť za projektovú dokumentáciu, prieskum staveniska spolu s dohľadom nad výstavbou.
- Zhotoviteľ – taktiež dodávateľ, spracovávateľ či predávajúci je právnická alebo fyzická osoba poverená prácou, zaisťuje dodávku stavby. Vstupuje do procesu výstavby tým, že dielo zrealizuje za vopred pripravených podmienok.
- Subdodávateľ – právnická alebo fyzická osoba najatá zhotoviteľom, aby vykonala dodávky stavebných prác alebo ucelené časti stavebného diela.

Na stavebnom trhu chýba transparentnosť cien, pretože keď stavebná firma podáva cenovú ponuku, nemá prehľad o cenových ponukách ostatných súťažiacich. Individuálne zadávanie stavieb vedie k náročnej tvorbe cien a dopyt kolíše s recesiou alebo konjunktúrou hospodárstva. Dopyt je tak isto veľmi rozmanitý podľa potrieb jednotlivých funkčných systémov (bytové, dopravné stavby, priemyselné).

2.2 Tvorba ceny v stavebníctve

Cena sa tvorí v rámci individuálnej ponuky ako ponuková. Ceny stavebných prác sa tvoria odlišne od cien inžinierskych alebo projektových. Každý projekt je oceňovaný individuálne, a to buď súťažou alebo cena dohodou. Na cenu má vplyv veľa faktorov. V čase recesie síce náklady klesajú, avšak ceny klesajú ešte rýchlejšie. V konjunktive ceny presahujú náklady. Vzhľadom na čas a dlhú životnosť môžu už postavené budovy cenovo konkurovať novým budovám.

Existuje niekoľko základných typov cien:

- Bežná tržná cena – je cena, ktorá odpovedá vyrovnanému vzťahu medzi ponukou a dopytom. Nevyvoláva cenový tlak na znižovanie cien
- Konkurenčná cena – je stanovená tak, aby pokrývala náklady a zároveň dosahovala aspoň minimálny zisk. Umožňuje odolávať konkurenčným tlakom a zlepšovať pozíciu na trhu. Je vhodná pri nových výrobkoch alebo vstupe na trh
- Cena uznaná zákazníkom – je stanovená na základe užitočnosti podľa hodnotenia spotrebiteľa. Je to moderný a v súčasnosti rozširujúci sa spôsob tvorby ceny
- Nákladová cena – cenu tvoria náklady výrobcu spolu s primeranou ziskovou prirážkou obchodníka
- Ponuková cena – je to cena pre verejné súťaže a je stanovená s ohľadom na predpokladanú úroveň konkurujúcich ponúk
- Smotanová cena – je cena unikátneho výrobku pri jeho uvedení na trh. Zákazník je ochotný zaplatiť za výrobok vysoko nasadenú cenu kým konkurencia nevyvolá zníženie ceny. Za tento čas sa snažíme uhradiť vysoké náklady na vývoj výrobku
- Cena stavebného ťahúňa – je to cena, ktorá je nastavená tak, aby umožnila výrobcovi vstúpiť na trh a dosiahnuť na ňom podiel. Môže byť aj stratová lebo zisk na ostatných výrobkoch nahradí výrobcovi straty
- Segmentová cena – cena rôzna pre rôzne segmenty trhu
- Cenový rad – ceny výrobkov sú odstupňované do aritmetického alebo geometrického výberového radu (napr. 50,- 100,- 30,- 500,-)
- Jednotná cena – rovnaká cena pre všetkých, ktorá je nezávislá v čase mieste a množstva
- Pružná cena – Cena ktorá je závislá na množstve, čase a mieste

- Diskriminačná cena – za takúto cenu sa považujú ceny ktoré sú rôzne pre rôznych zákazníkov, ceny podľa imidžu, vyššie ceny pre iné vyhotovenie výrobku alebo zmena ceny podľa času a miesta

Ponukovú cenu tvoria nezávisle od seba dodávateľ a investor. Ponukovú cenu investora stanovuje horný limit ceny diela.

Pevná cena sa používa u malých stavieb, ktoré majú krátku dobu výstavby. Je to celková suma, ktorá je uhradená po skončení výstavby bez ohľadu na skutočné náklady. Je vhodná pri opakovaných projektoch pri ktorých je malé riziko predpokladaných nákladov počas realizácie projektu. V obdobiach častých cenových zmien ako aj pri dlhšej lehote výstavby je nevýhodná pre dodávateľa pretože vzniká riziko inflácie. Pre zhotoviteľa je výhodou možnosť ponechať si všetky úspory nákladov. Pri tomto type ceny sa neurčujú prevedené výkony. Stavba je rozdelená na úseky a tie sú oceňované percentuálnym podielom z ceny a fakturácia sa robí na základe protokolu v ktorom investor potvrdí prevedenie úseku.

Pohyblivá cena sa skladá z dvoch častí, a to skutočné náklady a prirážka k týmto nákladom. Využíva sa v situáciách keď nie je možné dokončiť projektovú dokumentáciu pred zahájením výstavby alebo nie sú jasné technické riešenia. Použitie pohyblivej ceny urýchľuje prípravu výstavby a umožňuje zmeny v projekte počas výstavby.

Cieľová cena je pevná cena, avšak počas výstavby sa zisťujú skutočné priame náklady a dohodnuté percento zisku a réžie. Táto forma ceny povzbudzuje dodávateľov k šetreniu nákladov. Môže byť doplnená dohodou o podiele zhotoviteľa na šetrení rozpočtových nákladov počas výstavby. Úspory, ktoré boli nadobudnuté sa potom delia pomocou vopred dohodnutých častí. Ak je cieľová cena prekročená, celá strata ide na úhradu zhotoviteľovi.

Štruktúrna cena je cena, ktorá je vytvorená na základe pevných jednotkových cien, ktoré môžu obsahovať všetky náklady alebo iba priame náklady. Tieto ceny sú dohodnuté priamo pre jednotlivé stavebné práce. Táto cena sa používa v prípade, že poznáme podrobnú zostavu dodávok a prác na stavbe. Presné popisy položiek určujú obsah jednotkovej ceny. Pri štruktúrnej cene nie je tak podrobná projektová dokumentácia ako je tomu pri cene pevnej, pretože sa tu môžu meniť množstvá skutočne urobených prác ako aj fakturácia podľa počtu možných jednotiek odsúhlasených investorom. Výsledná cena je súčinom skutočne odvedených množstiev fyzických objemov a ich jednotkových cien. [2]

3 ZÍSKAVANIE ZÁKAZIEK

3.1 Zadávacie riadenie

Zadávacie riadenie je proces výmeny informácií o zákazke medzi zadávateľom a uchádzačom o zákazku. Cieľom tohto riadenia je nájsť pomocou vyhlásenia súťaže dodávateľa na zhotovenie stavby a uzavrieť s ním zmluvu o diele. Zadávateľ vyhlasuje podmienky zadania a uchádzači predkladajú svoje ponuky spolu so zmluvou o diele.

Zadávacie riadenie:

- otvorené zadávacie riadenie
- užšie riadenie
- rokovacie riadenie s uverejnením
- rokovacie riadenie bez uverejnenia
verejná súťaž o návrh

Otvorené zadávacie riadenie – je výzvou k podaniu ponúk. Nie je obmedzené zadávacím riadením, k podaniu ponúk je oprávnený akýkoľvek podnikateľ či iná osoba, ktorá má záujem o podanie ponuky.

Skladá sa z nasledujúcich krokov:

- uverejnenie oznámenia
- predloženie ponúk
- posúdenie o hodnotení ponúk
- rozhodnutie o pridelení zákazky
- uzatvorenie zmluvy
- uverejnenie výsledku

Užšie riadenie – ponukového riadenia sa môžu zúčastniť iba osoby vyzvané zadávateľom. Záujemcovia sa najskôr predkvalifikujú, potom sú vyzvaný k podaniu ponúk.

Skladá sa z nasledujúcich krokov:

- uverejnenie oznámenia
- predloženie žiadosti a dokumentov o kvalifikácii
- posúdenie kvalifikácie, obmedzenie počtu záujemcov
- výzva k podaniu ponúk
- predloženie ponúk
- posúdenie o hodnotení ponúk
- rozhodnutie o pridelení zákazky
- uverejnenie zmluvy
- uverejnenie výsledku

Rokovacie riadenie s uverejnením – zadávateľ oznamuje neobmedzenému počtu uchádzačov svoj úmysel zadať verejnú zákazku (počet nesmie byť menší ako 3). Oznámenie je výzvou k podaniu žiadostí o účasť. Toto riadenie ide použiť ak

v predchádzajúcom otvorenom alebo užšom riadení boli podané neúplné ponuky a zadávateľ podstatne nezmení zadávacie podmienky.

Skladá sa z nasledujúcich krokov:

- uverejnenie oznámenia
- predloženie žiadosti a dokumentov o kvalifikácii
- posúdenie kvalifikácie, obmedzenie počtu záujemcov
- výzva k podaniu ponúk
- predloženie ponúk
- vyjednávanie s vybranými kvalifikovanými záujemcami
- rozhodnutie o pridelení zákazky
- uzatvorenie zmluvy
- uverejnenie výsledkov

Rokovacie riadenie bez uverejnenia – zadávateľ oznamuje obmedzenému počtu záujemcov svoj úmysel zadať verejnú zákazku. Môže byť použité ak v predchádzajúcom otvorenom riadení alebo užšom riadení neboli podané žiadne ponuky alebo ponuky splňujúce zadávacie podmienky a zadávateľ podstatne nezmení zadávacie podmienky, verejná zákazka môže byť plnená z technických či umeleckých dôvodov alebo z dôvodov ochrany práv z priemyselného a iného duševného vlastníctva iba určitým dodávateľom alebo verejnú zákazku je nevyhnutné zadať v naliehavom prípade z dôvodov krízového stavu a nie je možné verejnou zákazkou zadať v inom zadávacom riadení.

Verejná súťaž o návrh – zadávateľ ju musí použiť v prípade, že:

- podľa rozhodnutia zadávateľa bude na toto riadenie naväzovať zadanie verejnej zákazky na služby, ak ide o zadávateľa v odvetví vodného hospodárstva, energetiky, dopravy a telekomunikácií, alebo v súvislosti s týmto riadením budú víťaznému účastníkovi, prípadne účastníkom, poskytnuté súťažné ceny a platby, v prípade, že predpokladaná cena verejnej zákazky na služby zadávané na základe výsledkov verejnej súťaže o návrh alebo celková výška súťažných cien a platieb dosiahne najmenej sumy odpovedajúcej 200 000 EUR. [3]

3.2 Typy zákaziek

„Zákazka je zmluva s peňažným plnením uzavretá medzi verejným obstarávateľom na jednej strane a jedným alebo viacerými úspešnými uchádzačmi na strane druhej, ktorej predmetom je dodanie tovaru, uskutočnenie stavebných prác alebo poskytnutie služieb.“ [4].

Stavby, ktoré sú financované zo súkromných zdrojov môže zadávateľ zadať stavbu formou súťaže alebo na základe svojho vlastného rozhodnutia bez súťaže. Zákon o zadávaní verejných zákaziek však môže použiť ako predpis pre súťažné podmienky, posudzovanie a vyhodnocovanie návrhov a taktiež pre uzatvorenie súťaže. Verejné

stavebné zákazky majú prevyšujúci pomer nad zákazkami, ktoré sú zadávané voľne a z tohto dôvodu sa budem venovať verejným stavebným zákazkám.

Podľa predpokladanej hodnoty zákazky rozlišujeme 4 druhy zákaziek:

- Nadlimitná zákazka je zákazka, ktorej predpokladaná hodnota sa rovná, alebo je vyššia ako 4 845 000 eur
- Podlimitná zákazka je zákazka, ktorej predpokladaná hodnota je rovnaká, alebo vyššia ako 200 000 eur
- Podprahová zákazka je zákazka, ktorej predpokladaná hodnota je nižšia ako 200 000 eur a súčasne rovnaká, alebo vyššia ako 20 000 eur
- Nízko hodnotová zákazka je zákazka, ktorej predpokladaná hodnota je nižšia ako 20 000 eur. [4]

3.3 Verejné stavebné zákazky

Verejná stavebná zákazka je obecné definovaná zákonom č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní. Verejné zákazky sú realizované na základe zmluvy medzi zadávateľom a jedným či viacerými dodávateľmi. Zadávatel' má za povinnosť hodnotiť zákazky podľa predpísaných spôsobov. Svojím rozhodnutím zadávateľ určuje subjekt, ktorý bude pracovať s viac tisíčovými finančnými prostriedkami. Tieto rozhodnutia majú technicko-ekonomické, ekologické ale aj spoločenské dôsledky a dopady na niekoľko rokov. Verejné obstarávanie môže byť na práce, tovar a služby.

3.3.1 Proces zadávania verejnej zákazky

- Určenie predmetu zákazky – Je potrebné presne určiť predmet plnenia. Pri jeho vymedzení je potrebné určiť dobu výstavby, cenu, technické a dodacie podmienky, metódu hodnotenia ponúk ako aj zmluvu o diele.
- Stanovenie predpokladanej ceny – Pre stanovenie predpokladanej ceny zákazky je potrebné urobiť kontrolný investorský rozpočet s konkrétnymi cenovými prepočtami. Slúži to na overenie efektívnosti investície a umožňuje zadávateľovi orientáciu a kontrolu v cenových ponukách.
- Zadávací dokumentácia – Táto dokumentácia je potrebná ako podklad pre vypracovanie ponúk. Zadávatel' podrobne špecifikuje predmet verejnej zákazky, ako aj podmienky zhotovenia a dodania. V neposlednom rade je potrebné aby obsahovala metodiku hodnotenia pretože ponúkajúci má právo vedieť, ako bude jeho ponuka hodnotená.
- Organizácia zadávacieho riadenia – Všetky postupy a nutné kroky stanovuje zákon o zadávaní verejných zákaziek. Výška predpokladanej ceny určuje typ súťaže, na základe ktorého sú potom dané povinnosti uchádzačom ako aj ostatné podmienky zadávacieho procesu.

- Výber uchádzačov o verejnú zákazku – Vyhlásenie verejnej súťaže je bez obmedzenia a môže sa do nej prihlásiť ktokoľvek. Zadávateľ zhromažďuje ponuky všetkých záujemcov o verejnú zákazku. Ak sa jedná o užšiu súťaž a jednaciu radenie, potom je výzva adresovaná každému záujemcovi zvlášť. V tomto prípade zadávateľ uskutoční výber z obmedzeného počtu uchádzačov.
- Hodnotenie ponúk a výber uchádzača – Hodnotenie ponúk pozostáva v kontrole ich úplnosti a kontrole splnenia všetkých kvalifikačných predpokladov. Potom sa posudzuje splnenie všetkých požadovaných kritérií pre hodnotenie ponúk a to spôsobom, že sa vytvorí matica dát hodnotiacich kritérií u každej ponuky. Nakoniec sa posudzujú ponukové ceny. Do úvahy môžu prísť aj skúsenosti, ktoré už môže mať zadávateľ s niektorým z uchádzačov o verejnú zákazku. Nevyhnutnosťou je aj posúdenie ponúkaného návrhu zmluvy. Medzi ďalšie hodnotiace kritéria patrí kvalifikácia zhotoviteľa, zmluva o dielo ako aj spory a ich prípadné riešenia.
- Kvalifikácia zhotoviteľa – Uchádzač musí preukázať pri účasti o verejnú zákazku svoje ekonomické, organizačné a technické predpoklady k splneniu požiadaviek určených v danej verejnej zákazke. Požiadavky, z ktorých zadávateľ vychádza sa nachádzajú v Zákone o verejných zákazkách.
- Zmluva o diele – Táto zmluva by sa mala opierať o technicko-ekonomické podklady, zároveň sa pri jej tvorbe a formulovaní jednotlivých častí musí brať v úvahu, ako sa odzrkadlia do financovania, prípravy a realizácie stavby. Zmluva o diele spadá pod prácu právnikov, ktorý ju musia zhotoviť tak, aby v nej boli právne pokryté všetky možné situácie, ktoré môžu nastať. Podrobne sa Zmluve o diele budem venovať v samostatnej kapitole.
- Spory a ich prípadné riešenia – Keď príde k sporu, najvodnejšie ako tento spor vyriešiť je zmierovacia cesta. Oproti súdnym sporom sú tieto spory rýchlejšie a majú nižšie náklady. Väčšinou sa na tomto postupe dohodnú obe strany v zmluve o diele. [5]

4 MOŽNOSTI FINANCOVANIA STAVEBNÝCH ZÁKAZOK

Náročnosť stavieb je vo väčšine prípadov veľmi náročná a preto otázka financovania často krát rozhoduje o úspešnosti stavby a dodržaní všetkých stanovených termínov. Financovanie je vedené zvyčajne z dvoch základných zdrojov – vlastného a cudzieho kapitálu. Tieto zdroje sa môžu kombinovať podľa finančných možností zadávateľa ako aj podľa zámeru projektu.

Rozhodovanie o realizácii stavebnej zákazky patrí do investičného rozhodovania investora. Na základe finančnej teórie platí zásada, že financovanie dlhodobého majetku dlhodobými zdrojmi. Využitie financovania krátkodobými zdrojmi prináša riziko finančnej tiesne v súvislosti so splatnosťou krátkodobých zdrojov.

Jedným z najväčších ovplyvňujúcich faktorov výberu vhodného spôsobu financovania je doba trvania potreby daného kapitálu. Dlhá doba výstavby nesie so sebou určité riziká, ktoré ovplyvňujú financovanie projektu. Medzi tieto riziká patrí riziko predĺženia doby trvania projektu spolu s dobou viazania finančných prostriedkov, riziko novej zmeny ceny dodávok ako aj výška miezd a z toho vyplývajúce zmeny výšky obstarávacích nákladov a riziko zmeny úrokovej sadzby, čím sa zmení cena cudzieho kapitálu.

Hlavné zdroje dlhodobého financovania môžeme rozdeliť na:

- interné – nerozdelený zisk, odpisy, dlhodobé rezervy
- externé – základný kapitál, dlhodobé úvery, obligácie, finančný leasing, investičné dotácie atd.

4.1 Interné finančné zdroje

Financovanie pomocou interných finančných zdrojov sa nazýva samofinancovaním a vo vyspelých krajinách tvorí rozhodujúci podiel na financovaní investícií do fixného majetku.

Nerozdelený zisk bežného obdobia a minulých období predstavuje akumulovaný čistý zisk, ktorý zostal po splnení daňových povinností, tvorby zákonných fondov, povinností voči vlastníkom, eventuálne po prídelloch do účelových fondov.

Odpisy sú peňažným vyjadrením postupného opotrebenia dlhodobého hmotného a nehmotného majetku. Odpisy sú pre podnik náklad a vo výške odpisov stanovených pre daňové účely znižujú základ dane z príjmu. Odpisy ako náklad vstupujú do ceny výrobkov, takže ich predajom sa zvyšujú finančné príjmy.

Dlhodobé rezervy predstavujú zadržaný zisk na krytie budúcich rizík a strát, o ktorých predpokladáme, že môžu nastať. U zákonných rezerv (napr. rezerva na opravu dlhodobého majetku) vzniká opäť výhoda daňového štítu pretože ich tvorba je náklad daňovo uznateľný a teda znižuje základ daní z príjmu [10].

4.2 Externé finančné zdroje

Externé financovanie umožňuje presnejšie reagovať na potrebné zmeny podnikového majetku v súvislosti so zmenou situácií na trhu. Ak sú náklady na zaobstaranie externých zdrojov nižšie ako rentabilita vlastného kapitálu, zvyšuje sa efektívnosť podnikania rastom rentability celkového kapitálu. Možným rizikom pri externých zdrojoch financovania je, že sa rozširuje počet spoločníkov či veriteľov, ktorí ovplyvňujú rozhodovanie podniku. V prípade veriteľov sa zvyšuje zadlženie podniku a zvyšujú sa náklady spojené so získaním cudzích zdrojov (úroky, ručenie majetkom atd.)

Základný kapitál predstavuje kapitálový vklad vlastníkov obchodných spoločností a družstiev. Jeho minimálna výška je daná obchodným zákonníkom rovnako tak ako spôsob jeho tvorby, navýšenie alebo zníženie. (§58 a §223 zákona č. 513/1991 Zb. – Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov).

- *Komanditná spoločnosť* – tvorená komanditistami (ručia za záväzky spoločnosti do výšky neplateného vkladu zapísaného v obchodnom registri) a komplementármi (ručia za záväzky celým svojím majetkom). Minimálna výška vkladu jedného komanditistu je 250 EUR. Celková výška základného kapitálu nie je stanovená. Základný kapitál sa navyšuje ďalšími vkladmi komanditistov alebo vstupom ďalších komanditistov. (§ 56 zákona č. 513/1991 Zb. - Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov).
- *Spoločnosť s ručením obmedzeným* – základné imanie je minimálne 5 000 EUR, pričom minimálny vklad jedného spoločníka musí byť aspoň 750 EUR. Maximálny počet spoločníkov je 50. Títo spoločníci ručia za záväzky spoločnosti len do výšky svojich vkladov. (§ 108, § 109 a § 111 zákona č. 513/1991 Zb. – Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov)
- *Akciová spoločnosť* – jej kapitál je rozvrhnutý na určitý počet akcií o určitej hodnote. Spoločnosť odpovedá za ručenie svojich záväzkov celým svojím majetkom. Pri akciovej spoločnosti je minimálna výška základného kapitálu 25 000 EUR. (Zák. 104/1990 Zb. o akciových spoločnostiach).

Úvery – najčastejšie sa používajú strednodobé a dlhodobé úvery. Za takéto úvery sa považujú úvery, ktorých doba splatnosti je väčšia ako 5 roky. Banky ponúkajú veľké množstvo úverov na rôzne účely. Pri financovaní nehnuteľností sa líšia podmienky úveru podľa toho, či investor žiada úver na nehnuteľnosť pre bývanie alebo nehnuteľnosť na komerčné účely. (Predpis č. 129/2010 Z. z. Zákon o spotrebiteľských úveroch a o iných úveroch a pôžičkách pre spotrebiteľov a o zmene a doplnení niektorých zákonov).

Pri výbere úveru je nutné zvážiť:

- úrokovú sadzbu (výška úroku, typ úroku)
- ručenie
- menu, v ktorej je úver poskytovaný
- účelovosť úveru

- spôsob poskytovania
- spôsob splácania
- *Strednodobé úvery* – poskytované na dobu dlhšiu ako 1 rok. Splatnosť je nastavená väčšinou až po dokončení stavby (konkrétne splácanie je dané až príslušnou úverovou zmluvou). Za určitých – vopred stanovených podmienok – môže strednodobý úver konvertovať na dlhodobý. Úver môže byť poskytnutý na celú rozpočtovanú čiastku alebo banka požaduje spoluúčasť. Percento spoluúčasti je stanovené individuálne, zvyčajne okolo 20% predpokladanej ceny.
- *Dlhodobé investičné úvery* – doba splatnosti je nastavená na viac ako 5 rokov s možnosťou odkladu splácania. Pri dlhodobých úveroch je potrebné riešiť typ úroku – pohyblivý alebo fixný, menu v ktorej bude úver poskytnutý, pochopiteľne ručenie a spôsob čerpania. [6]

4.3 Záruky

Stavebné firmy potrebujú krátkodobé úvery hlavne na financovanie chodu nedokončenej výroby a pohľadávok do doby splatnosti. U každého stavebného projektu by mal byť vypracovaný finančný plán, ktorý riadi tok príjmov a výdajov. Počas celej výstavby musia byť k dispozícii finančné prostriedky aby nevznikali dodatočné náklady. Práve kvôli rizikám ktoré môžu ovplyvniť stavebný projekt počas celej jeho výstavby, musí investor ručiť pomocou rôznych inštrumentov. Najviac využívaným inštrumentom je banková záruka.

4.4 Banková záruka

Bankovú záruku môžeme použiť na zaistenie akéhokoľvek rizika. V prípade investora (zadávateľa) ide zvyčajne o záruku za ponuku vo verejnej súťaži, záruku za vrátenie platby vopred, záruku za dobré prevedenie kontraktu atď. Stupeň kvality zaistenia rizika závisí na bonite a dobrom mene banky ktorá ručí ale aj na obsahu záručnej listiny. Bonita banky je schopnosť dosiahnuť kedykoľvek svojich záväzkov. O bonitu banky sa zaujíma príjemca tejto bankovej záruky, čiže investor (zadávateľ). Investor väčšinou požaduje aby táto banková záruka bola vystavená niektorou so zavedených bánk.

Banková záruka je v podstate ručením, kde ako ručiteľ vystupuje banka. Vzniká písomným vyhlásením banky v záručnej listine, že uspokojí veriteľa do výšky určitej peňažnej sumy podľa obsahu záručnej listiny, ak určitá tretia osoba (dlžník) nesplní určitý záväzok alebo sa splnia iné podmienky určené v záručnej listine. Pri nepeňažnej pohľadávke sa predpokladá, že je zabezpečená do výšky sumy určenej v záručnej listine. V prípade, ak bankovú záruku potvrdí aj iná banka môže si veriteľ vybrať, u ktorej si nároky uplatní. Ak plnila banka, ktorá potvrdila bankovú záruku, t.j. až druhá v poradí, tak táto má potom nárok na plnenie voči banke, ktorá ju o potvrdenie bankovej záruky požiadala. Banka ručí za splnenie zabezpečeného záväzku iba do

výšky sumy a za podmienok určených v záručnej listine. Teda aj v prípade, že dôjde k čiastočnému splneniu záväzku dlžníkom nemá táto skutočnosť žiadne účinky na bankovú záruku, ak nesplnený zvyšok záväzku je rovnaký alebo vyšší, než je suma, na ktorú znie záručná listina. Banka môže splniť svoj záväzok z bankovej záruky, len v prípade, ak ju na to písomne vyzve veriteľ. Ak je plnenie banky z bankovej záruky podmienené v záručnej listine predložením určitých dokumentov, musia sa tieto dokumenty predložiť pri výzve alebo bez zbytočného odkladu po nej. Banková záruka zanikne, ak bola jej doba platnosti v záručnej listine obmedzená a veriteľ banke písomne neoznámil svoje nároky z bankovej záruky počas jej platnosti. Dlžník má povinnosť zaplatiť banke všetko to, čo banka plnila podľa svojej povinnosti, ktorá jej vyplývala zo záručnej listiny vystavenej v súlade so zmluvou uzavretou s dlžníkom. Nájst' ochotného ručiteľa nebolo ľahké nikdy a v dnešnej dobe je to vzhľadom na hospodársku recesiu a všadeprítomnú krízu ešte ťažšie. [7]

- Banková záruka za ponuku - zabezpečuje vyhlasovateľovi verejnej súťaže, že banka mu uhradí určitú sumu, ak uchádzač vo verejnej súťaži odstúpil od svojej ponuky počas doby viazanosti ponúk, a/alebo zabezpečuje prípady, kedy by bol uchádzač v súťaži úspešný a nepodpísal by zmluvu, alebo by následne chcel zmeniť podmienky ponuky.
- Akontačná banková záruka - zabezpečuje kvantitatívne splnenie dodávky. Banka sa zaväzuje, že vráti oprávnenému zo záruky (kupujúcemu) vopred zaplatenú akontáciu, ak mu dodávateľ (predávajúci) nedodá úplne/čiastočne tovar alebo nesplní podmienky kontraktu.
- Banková záruka za riadne vykonanie kontraktu / kaučná záruka – zabezpečuje kvalitatívne splnenie dodávky. Banka zabezpečuje oprávnenému zo záruky riadne splnenie povinností dodávateľa vyplývajúcich z kontraktu.
- Banková záruka za záručnú dobu – zabezpečuje záväzky alebo iné povinnosti, ktoré vyplývajú z kontraktu pre predávajúceho (dodávateľa) po dodávke alebo po dokončení diela. Zaisťuje záväzok dodávateľa odstrániť prípadné nedostatky a nedorobky počas záručnej lehoty.
- Banková záruka za zádržné - vystavuje sa v prospech odberateľa a zabezpečuje vrátenie zádržného po určitej udalosti, napr. po podpise preberacieho protokolu o uvedení zariadenia do prevádzky (zádržné je časť kúpnej ceny, ktorú odberateľ nezaplatí po prevzatí tovaru, ale po splnení nejakej podmienky). Časté sú záruky za akontované zádržné. Odberateľ v takom prípade uhradí celú kúpnu cenu, t. j. aj čiastku, ktorú by inak zadržal. Banka sa odberateľovi zaviazala, že mu vráti čiastku akontovaného zádržného, ak by dodávateľ nesplnil kontraktom stanovené povinnosti [8].

4.5 Zmenka

Zmenka je listina, cenný papier obsahujúci zákonom predpísané náležitosti, z ktorej právoplatnému majiteľovi vyplýva právo na zaplatenie peňažnej pohľadávky v nej uvedenej, ktorú má voči tomu, kto na túto listinu napísal svoje záväzkové vyhlásenie a podpísal ho. Ide o cenný papier obsahujúci platobný príkaz (cudzia zmenka) alebo platobný príslub (vlastná zmenka) zaplatiť zmenkovú sumu. Ako cenný papier (CP) je zmenka individuálne emitovaný, obchodovateľný a prevoditeľný CP, ktorý plní úverovú, platobnú a zabezpečovaciu funkciu. Je to dlhový (dlžnícky) CP, individuálny CP, jeho emisia nepodlieha schvaľovaciemu procesu štátnych orgánov. (platobný úverový prostriedok, upravený v zákone č. 191/1950 Zb. s názvom Zmenkový a šekový zákon). [9]

5 ZMLUVA O DIELO

Zmluva o dielo je právny dokument medzi dvoma stranami, ktorý má právne podchytené podmienky o dodávke stavebného diela ako aj obchodné podmienky dodávky. Touto zmluvou sa objednávateľovi zaväzuje zhotoviteľ diela, že vykoná dielo za vopred dohodnutú cenu a to na svoje nebezpečenstvo. Dielom rozumieme vyhotovenie, montáž, údržbu, opravu alebo úpravu stavby, jej častí alebo hmotne zachytený výsledok inej činnosti. Cena musí byť v zmluve presne dohodnutá alebo v nej musí byť stanovené, akým spôsobom bude cena určená.

Stavebný investor si sám zvolí spôsoby akými uzatvára svoje zmluvy a tím stanovuje celú organizáciu výstavby. Na základe takejto voľby máme rôzne dodávateľské systémy. Systém hlavného dodávateľa zhotovenia celej stavby ako aj systém hlavného dodávateľa projektu stavby. Investor má dve zmluvy, zmluvu s hlavným dodávateľom a s projektantom. Hlavný dodávateľ následne sám uzatvára zmluvy so svojimi subdodávateľmi. Pri systéme vyššieho dodávateľa uzatvára investor zmluvy s vyšším dodávateľom, projektantom aj ostatnými dodávateľmi. Počet priamych dodávateľov pozostáva z desiatok zmlúv. Investor má zmluvy s projektantom a pár priamymi dodávateľmi, ktorý majú ďalšie zmluvy so svojimi subdodávateľmi. Ak sa jedná o systém jedného dodávateľa, investor uzavrie zmluvu iba s jedným vybraným dodávateľom ktorý má zmluvu s projektantom a subdodávateľmi.

Tieto systémy sa líšia právomocami, ktoré investor prenáša na jednotlivých dodávateľov. Podľa počtu právomocí, ktoré si ponechá investor vychádza aj následné riadenie priebehu výstavby. Čím viac týchto právomocí má, tím viac môže ovplyvňovať priebeh výstavby. Z toho dôvodu má viac starostí s výstavbou, znáša väčšiu zodpovednosť a riziko. [11]

5.1 Základné rysy zmluvy o dielo

Zhotoviteľ je povinný dielo vykonať na svoje náklady podľa zmluvy, v riadne dohodnutom čase alebo môže dielo zhotoviť ešte pred dohodnutou dobou zhotovenia. Pri zhotovovaní diela musí zhotoviteľ postupovať samostatne. Ak zmluva nestanovuje inak, môže na zhotovenie diela poveriť aj inú osobu. Týmto činom sa nezbavuje zodpovednosti, zodpovedá za dielo ako by ho zhotovoval sám. V prípade, že vykonanie diela podlieha ustanoveniam záväznej technickej normy, potom zhotovenie musí zodpovedať tejto norme.

Ak zhotoviteľ uskutočňuje stavbu na objednávateľovom pozemku, objednávateľ je vlastníkom stavby a zároveň naňho spadá prípadné nebezpečenstvo škôd. Objednávateľ môže kontrolovať zhotovovanie diela. Tak isto je povinný zhotovované dielo prevziať a zaplatiť zhotoviteľovi dohodnutú cenu zo zmluvy. V prípade, že objednávateľ príde na to, že sa dielo zhotovuje v rozpore s ustanoveniami, môže požiadať o odstránenie porúch ktoré vznikli zlým vyhotovením a zhotoviť ich riadnym spôsobom. Zmluva o dielo môže zahŕňať, že objednávateľ bude kontrolovať predmet diela na stanovenom

stupni jeho zhotovovania. Zhotoviteľ musí v takomto prípade v čas pozvať objednávateľa k prevedeniu kontroly. Ak sa objednávateľ nedostaví na vopred oznámenú kontrolu, zhotoviteľ môže pokračovať vo výstavbe. Zhotoviteľ zodpovedá za poruchy ktoré má dielo v čase jeho predávania. Zhotoviteľ splní svoju povinnosť zhotoviť dielo jeho riadnym ukončením a odovzdaním objednávateľovi. Záručná doba začína plynúť v momente predania diela objednávateľovi. [11]

5.2 Finančná stránka zmluvy o dielo

V každej zmluve je stanovená cena a spôsob jej zaplatenia. Zmluva o dielo zahŕňa presne určené prípady a podmienky pri ktorých môže nastať zmena zmluvnej ceny. Zaplatenie zmluvnej ceny prebieha nasledovne. Objednávateľ zaplatí zhotoviteľovi začiatočnú zálohovú platbu v určenej výške. Zhotoviteľ musí po zaplatení zálohy, doručiť bankovú záruku na vrátenie zálohovej platby objednávateľovi. Objednávateľ platí zmluvnú cenu v mesačných splátkach na základe faktúr, ktoré vydá zhotoviteľ na čiastky vypočítané na základe reálne odvedených prác počas príslušného mesiaca. Tieto čiastky sú znížené o zádržné. Každá čiastka mesačnej splátky k preplateniu musí byť schválená objednávateľom a bude zaplatená zo zálohy až do doby, kým nebudú prostriedky zálohy úplne vyčerpané.

Dôležitým bodom je stanovenie zmluvných pokút. Zmluvná pokuta sa uplatňuje v prípade, že zhotoviteľ nedodrží lehotu pre podstatné dokončenie a dátum podstatného dokončenia nastane až po uplynutí doby pre podstatné dokončenie. Táto pokuta sa platí za každý kalendárny deň predĺženia, zvyčajne v rádoch tisícov eur. Zmluvná pokuta môže byť uplatnená aj v prípade, že zhotoviteľ nedodrží medzníky prác, ktoré sú stanovené v časovom harmonograme. Takáto pokuta nie je splatná v prípade, že zhotoviteľ splní lehotu podstatného dokončenia. V zmluve o dielo je stanovená aj splatnosť stanovenej pokuty alebo môže byť splatná proti bankovej záruke či zádržnému. V zmluve býva zvyčajne stanovená čiastka zmluvných pokút (percento zo zmluvnej ceny). Po prekročení tejto čiastky sa už ďalšie pokuty neuplatňujú.

Po vystavení potvrdenia o celkovom dokončení, zhotoviteľ predloží návrh konečnej faktúry. Na nej je uvedená zmluvná cena, prípadné zmeny zmluvnej ceny v súlade s podmienkami tejto zmluvy, údaje o čiastkach uhradených skúr objednávateľom. Objednávateľ potvrdí splatnú čiastku konečnej faktúry a zhotoviteľ vystaví konečnú faktúru na túto čiastku. V prípade, že objednávateľ nesúhlasí s návrhom konečnej faktúry, zhotoviteľ môže vystaviť faktúru na nespornú čiastku. Ak nastane oneskorenie platby, zhotoviteľovi vzniká nárok na úrok z oneskorenia, ktorý sa vypočíta z dlhujúcej čiastky za každý deň oneskorenia úhrady.

Zhotoviteľ musí zabezpečiť bankovú záruku splatnú na prvú žiadosť od niektorej medzinárodne uznávanej slovenskej banky, ktorá pokryje všetky zhotoviteľove záväzky vyplývajúce zo zmluvy.

Zádržné tvorí percentuálna čiastka každej faktúry, ktorú objednávateľ zadrží pre prípad, že zhotoviteľ bude v oneskorení s plnením svojich záväzkov vyplývajúcich zo zmluvy. Zádržné bude zhotoviteľovi vyplatené až po vydaní potvrdenia o podstatnom dokončení.

Odstúpením od zmluvy, ktoré vznikne vinou zhotoviteľa, nebude objednávateľ povinný uskutočniť akékoľvek ďalšie platby. Objednávateľ je oprávnený získať od zhotoviteľa náhradu nadbytočných prác.

V prípade odstúpenia od zmluvy z viny objednávateľa, ten musí vrátiť zhotoviteľovi záruku za zhotovenie diela, vyplatí akúkoľvek neuhradenú čiastku za prácu prevedenú podľa zmluvy a vyplatí akékoľvek straty na zisku dôsledkom tohto odstúpenia od zmluvy. [11]

6 REALIZÁCIA A FAKTURÁCIA ZÁKAZKY

Projekt stavby podrobne rozpracováva výrobná príprava aby bolo možné podľa nej racionálne postaviť jednotlivé stavebné objekty. Rešpektuje pri tom rozhodnutie vyplývajúce zo zmluvy o dielo a rieši realizáciu stavby so zainteresovanými orgánmi, organizáciami a osobami. Hlavnou úlohou výrobnéj prepravy je vytvorenie predpokladov na to, aby na stavenisku boli ľudia, materiál a stroje v správny čas, na správnom mieste a v dostatočnom množstve a to aj v potrebnej kvalite. Treba zabezpečiť plynulý informačný tok. Stavbe je pridelený manažér stavebného projektu.

6.1 Zabezpečenie subdodávok

V poslednej dobe sa podiel na stavebných subdodávkach zvyšuje. Nastáva tak v dôsledku stále väčšej špecializácii firiem, väčším nárokom objednávateľov na kvalitu a termíny výstavby ako aj technický rozvoj. Pod pojmom subdodávka rozumieme napr. dodávku materiálu, projektovej dokumentácie, prevedenie stavebných alebo montážnych prác až po subdodávky stavebných objektov alebo častí stavby.

Subdodávky delíme na cudzie a vnútorné. Cudzie subdodávky vykonáva podzhotoviteľ so zhotoviteľom a to na základe zmluvy o dielo. Vnútornú subdodávku vykonáva jeden útvar firmy pre stavbu realizovanú iným útvarom rovnakej firmy.

Pre zhotoviteľov majú subdodávky veľa výhod i nevýhod. Výhodou je dosiahnutie vyššieho zisku v dôsledku nižších cien špecializovaného subdodávateľa a finančnej politiky ktorá je uplatňovaná zhotoviteľom voči podzhotoviteľovi. Medzi ďalšie výhody patrí skrátenie termínov zhotovovaných prác, dosiahnutie vyššej kvality ale aj šetrenie vlastných nákladov. Nevýhodami subdodávok patria predovšetkým zvýšené požiadavky na riadenie prípravy a realizácie stavby, zvýšené nároky a koordináciu subdodávateľských prác medzi cudzími subdodávateľmi a prípadná finančná labilita subdodávateľa.

Zmluva o dielo spolu s obecnými a zvláštnymi podmienkami zhotoviteľa sú základným nástrojom riadenia realizácie subdodávok. Mala by obsahovať podrobný prehľad záväzkov a práv oboch zmluvných strán. Predanie stanoviska podzhotoviteľovi uskutočňujú pracovníci oboch strán prehliadkou na mieste. Je potrebné zdokumentovať stav dovedy urobených prác (foto alebo video dokumentácia). O predaní a prevzatí staveniska sa spíše zápis. Dokončená subdodávka sa preberá opätovnou prehliadkou na mieste. Zápis o predaní a prevzatí, ktorý sa spíše musí obsahovať identifikačné údaje, názov a charakteristiku dodávky, termín začatia a dokončenia, konštatovanie, že subdodávka je bez nedorobených častí, po prípade škody, ktoré boli spôsobené nedodržaním záväzkov oboch strán a ich vysporiadanie a prílohy (zoznam chýb a nedokončených častí s dátumami, kedy budú odstránené, zoznam dokladov odovzdaných podzhotoviteľom). S príjemkou subdodávky môže byť spojené spätné predanie staveniska. Všetky body zápisu o spätnom predaní korešpondujú s bodmi zápisu o jeho prevzatí.

6.2 Fakturácia a platenie stavebných zákaziek

Stavebný podnik predáva investorovi hotovú stavbu a tým vzniká stavebnej firme pohľadávka voči objednávateľovi (investorovi). Objednávateľ má zo zmluvy o dielo povinnosť ju postupne alebo jednorázovo uhradiť. Jednorazová úhrada sa používa pri menších stavbách, zvyčajne je skôr platenie postupné. Investor platí za zhotovenie stavby zmluvnú cenu, ktorá je uvedená v zmluve o dielo. Možnou variantov vyúčtovania je prevzatie diela až pri komplexnom doručení. Pri takomto spôsobe narastajú zálohy, ktoré skresľujú záväzky ale aj pohľadávky. Z tohto dôvodu je potrebné záväzky očistiť o prijaté zálohy, ktoré sú kryté už uskutočnenými prácami. Pohľadávky je treba očistiť o vydané zálohy za uskutočnené práce subdodávateľovi.

Stavebné práce, ktoré sú dokončené, sa zvyčajne platia na základe faktúry. Faktúra je účet za vykonanú prácu. V prílohe je uvedený súpis uskutočnených prác. Je to dokument v ktorom stavebný podnik vykazuje objednávateľovi uskutočnené dodávky a práce, a tým vyjadruje svoj peňažný nárok voči objednávateľovi. Keď objednávateľ odsúhlasí fakturovanú čiastku, potom je cena skutočná. Na faktúre sa cena uvádza bez DPH. DPH sa samostatne vyčíslí a nakoniec je uvedená cena celkom vrátane DPH. Táto faktúra slúži aj ako daňový doklad.

V súčasnosti sa používa viac spôsobov fakturácie stavieb. Záleží na dohode medzi objednávateľom a zhotoviteľom, aký spôsob si zvolia. Pri náročnejšej stavbe a jej druhmi dodávateľského systému sa stáva rizikovejšie aj jej financovanie. V praxi poznáme dva druhy spôsobu financovania. Môžeme ich medzi sebou kombinovať.

- **Časová fakturácia** – Pri tomto spôsobe sa preberajú a fakturujú práce, ktoré boli uskutočnené za uplynulý mesiac (poprípadе iný zvolený časový úsek). Nedokončená výroba sa objavuje u investora a dodávateľ má relatívne plynulé inkaso.
- **Vecná fakturácia** - Fakturujú sa iba dokončené etapy alebo stavby. Investor preberá iba objekty, ktoré sú schopné prevádzky. Takýto spôsob fakturácie núti dodávateľa k rýchlejšiemu a komplexnejšiemu dokončovaniu stavieb. Nedokončená výroba zostáva u zhotoviteľa. Toto má za dôsledok, že zhotoviteľovi sa zvyšuje úverová potreba a úrokové zaťaženie sa snaží prenášať na investora. Tento spôsob, ktorý je bez akejkoľvek splátky alebo zálohy nie je bežný v praxi a skoro vôbec sa nepoužíva.

Asi najčastejším spôsobom je **kombinovaný spôsob fakturácie**. Zhotoviteľ dostane zálohu na zriadenie staveniska a na začiatkové práce. Investor potom počas výstavby platí pravidelné splátky zhotoviteľovi. V tomto prípade investor nepreberá nedokončené stavby a z každej splátky si strháva zádržné ako záruku za uskutočnenie opráv a nedorobených častí, ktoré sú zistené neskôr. Investor môže zhotoviteľovi poskytnúť zálohy, splátky alebo môže tieto možnosti kombinovať. Splátka sa viaže na určitý objem uskutočnených prác, ktoré sú uvedené v súpise uskutočnených prác a odpovedá ich cene. Objednávateľ poskytuje zálohy vopred a to na práce dovtedy neuskutočnené. Úhrada splátky alebo zálohy sa viaže k vopred dohodnutým termínom.

Dôležitou súčasťou je súpis uskutočnených prác, ktorá je dokladom, že práce boli uskutočnené v určenom množstve, cene a kvalite. Hlavným podkladom pre platenie je časový plán výstavby a naň viazaný platobný kalendár, na ktorom sa zmluvné strany dohodli.

Zádržné predstavuje zmluvne dohodnuté percento z celkovej hodnoty kontraktu, ktoré odberateľ zadrží až do ukončenia diela pre prípadné chyby alebo po dobu záručnej doby.

V praxi sa zádržné využíva najmä ako určitá forma garancie. Odberateľ zadrží dohodnutú čiastku z fakturácie po dobu napr. záručnej lehoty na produkt, dielo, výrobok alebo službu. Zmluvne môže byť dohodnuté, že túto čiastku uvoľní po predložení bankovej garancie. Takisto môže nastať prípad, že odberateľ časť zádržného uhradí po kompletnom dodaní diela a zvyšnú časť uhradí až po skončení záručnej doby, čo môže byť aj niekoľko rokov. Zádržné odberateľ nemusí vrátiť v prípade, že dodávateľ neodstráni vyskytnuté nedostatky a odberateľ zverí opravu tretej osobe. V tomto prípade môže na úhradu za opravy vykonané treťou osobou použiť zádržné. [12]

6.3 Ukončenie stavebného diela

6.3.1 Predanie a prevzatie stavby

Po dokončení stavby predáva zhotoviteľ dokončenú stavbu objednávateľovi, ktorý ju prijíma. Doba a postup predania a prevzatia stavby sú stanovené v zmluve o dielo. Zhotoviteľ písomne oznámi objednávateľovi kedy bude stavba pripravená k predaniu. Stavbyvedúci musí pripraviť všetky podklady, v ktorých bude uvedené, že stavba bola uskutočnená v súlade s projektovou dokumentáciou a príslušnými normami s požadovanou kvalitou. Technický dozor investora pripraví správu s porovnaním skutočného stavu stavby a projektovej dokumentácii, technickým normám, príslušným predpisom a vyhodnoteniu skúšok ktoré prebehli alebo návrh skúšok, ktoré treba ešte spraviť. Predanie a prevzatie stavby prebieha na mieste stavby a vyhotoví sa o ňom protokol, ktorý slúži k vystaveniu konečnej faktúry.

Protokol o predaní a prevzatí stavby obsahuje:

- Názov protokolu a zúčastnené osoby (presný názov protokolu, účastníci protokolu, dátum uzatvorenia protokolu, zmluva ku ktorej sa protokol vzťahuje)
- Údaje o stavbe (údaje zmluvy z ktorej vyplýva, že protokol bol vypracovaný a schválený v súlade so zmluvou)
- Údaje o ďalších plneniach prevzatých súčasne so stavbou (predanie vecí alebo nehmotných plnení, častí realizačnej dokumentácie projektu, splnenie všetkých aktivít ku ktorým sa zmluvné strany zaviazali v súvislosti s plnením zmluvy)
- Potvrdenie kvality predanej stavby
- Dohoda o vzájomnom finančnom vyrovnaní
- Dohoda o zostávajúcich záväzkoch (ustanovenie zostávajúcich povinnostiach oboch zúčastnených strán spolu s termínmi pre ich prejednanie)

- Záverečné zhrnutie obsahu protokolu (dôležité zdôrazniť veci významné pre kolaudáciu, potvrdiť zhodu stavby s predpismi, ktoré sa na ňu vzťahujú)

Protokol o predaní a prevzatí stavby podpisujú všetky zúčastnené strany. [13]

6.3.2 Kolaudácia

Stavebný zákon stanovuje, že stavbu alebo jej časti schopné samostatného užívania je možné užívať iba na základe kolaudačného rozhodnutia. Pri stavbách, kde sa vyžaduje skúšobná prevádzka zahájená so súhlasom stavebného úradu pred vydaním kolaudačného rozhodnutia. Stavebný úrad určí podmienky pre provizórne užívanie na skúšobnú prevádzku. Odovzdanie a prevzatie stavby môže prebehnúť pred kolaudačným riadením alebo aj po ňom.

Stavby môžu byť používané len v súlade s podmienkami, podľa ktorých bolo vydané stavebné povolenie. Dodržanie týchto podmienok je skontrolované v kolaudačnom riadení.

Kolaudačné konanie vykonáva stavebný úrad, ktorý vydal stavebné povolenie alebo povolil terénne úpravy. Stavebný úrad oznámi účastníkom konania, obci, ak nie je stavebným úradom príslušným na kolaudačné konanie, a dotknutým orgánom začatie kolaudačného konania najmenej 10 dní pred ústnym pojednávaním spojeným s miestnym zisťovaním. V oznámení o začatí kolaudačného konania upozorní stavebný úrad účastníkov a dotknuté orgány, že námietky a stanoviská môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Stavebný úrad prizve na kolaudačné konanie projektanta a ak ide o stavbu uskutočnenú svojpomocou aj osobu, ktorá vykonáva stavebný dozor. Ak je to účelné, prizve aj zhotoviteľa stavby alebo inú osobu.

Účastníkmi kolaudačného konania sú stavebník, vlastník stavby, ak nie je stavebníkom a vlastník pozemku, na ktorom je stavba umiestnená [9].

7 FINANCOVANIE STAVEBNEJ ZÁKAZKY STAVEBNOU SPOLOČNOSŤOU SWIETELSKY-SLOVAKIA, spol. s.r.o. v rokoch 2010 - 2011

7.1 Charakteristika spoločnosti Swietelsky-Slovakia, spol. s r.o.

Firma Swietelsky-Slovakia, spol. s.r.o. je súčasťou jedného z najväčších rakúskych koncernov, ktorý je budovaný na tradíciách, skúsenostiach a finančnej stabilite. V roku 1990 spoločnosť vstúpila na slovenský trh, má sídlo v Bratislave a jej činnosť je zameraná na poskytovanie komplexných stavebných služieb, vo všetkých odvetviach pozemného stavitel'stva, najmä v odbore dopravných a inžinierskych stavieb. Spoločnosť Swietelsky vyrába asfaltové zmesi v moderných plne automatizovaných výrobniciach, ktoré spĺňajú vysoké nároky na kvalitu produktov a ochranu životného prostredia. Firma má zavedený certifikovaný systém kvality certifikátom podľa STN EN ISO 9001, systém enviromentálneho manažmentu ISO 14001, aj certifikát bezpečnosti pri práci OHSAS 18001.

Pri súčasnej situácii v stavebníctve sa firma nešpecifikuje len na jedno odvetvie stavebníctva, ale snaží sa získavať zákazky zo všetkých odvetví stavebníctva, od cestných či železničných stavieb až po rekonštrukcie námestí. Aktivity firmy SWIETELSKY sú výstavba železníc, cestné stavitel'stvo, inžinierske stavitel'stvo, výstavba mostov, výstavba tunelov, pozemné stavitel'stvo, výkony generálneho dodávateľa, športoviská, PPP-projekty, špeciálne inžinierske stavitel'stvo, stavby pre životné prostredie.

Firmu založil v Rakúsku Dipl. Ing. Hellmuth SWIETELSKY v roku 1936. Momentálne SWIETELSKY Baugesellschaft m.b.H. zamestnáva spoločne so svojimi dcérskymi spoločnosťami viac ako 7 000 pracovníkov a patrí k významným stavebným firmám.

Centrála koncernu je v Linzi/Rakúsko. Závody sa nachádzajú v nasledujúcich krajinách:

- všetky rakúske spolkové krajiny
- Maďarsko
- Slovenská republika
- Česká republika
- Nemecko
- Poľsko
- Chorvátsko
- Taliansko
- Rumunsko
- Veľká Británia
- Srbsko

Ročné výkony koncernu Swietelsky dosahujú výšku 1,4 miliardy Euro. Cieľom nebola a nie je expanzia, ale trvalá prosperita firmy.

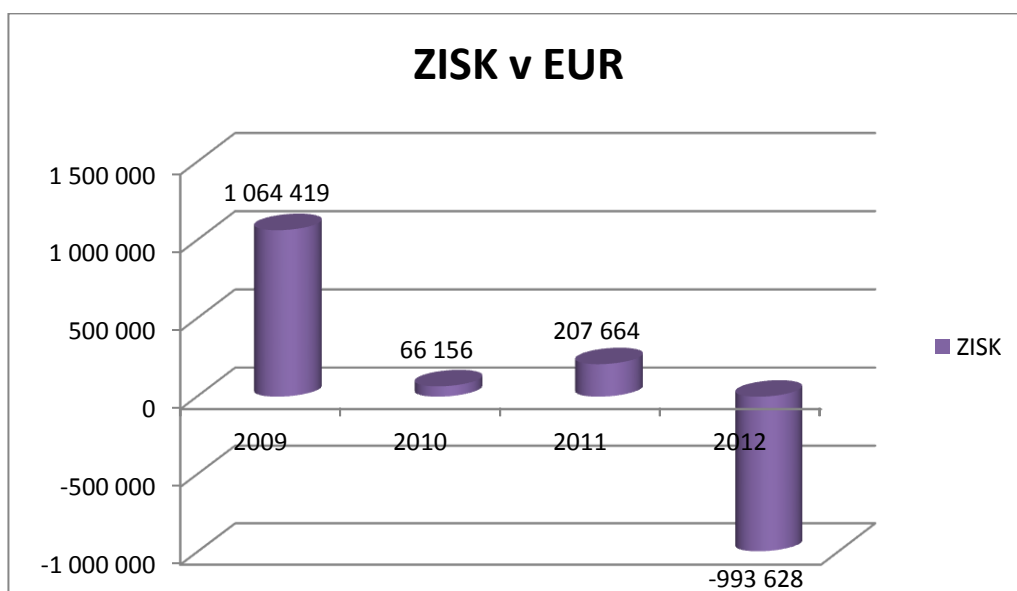
V dobre pred začatím realizácie zákazky, mala firma Swietelsky celkový obrat za roky 2006-2008 v hodnote 37 585 899,09€.

Tabuľka 2 – Obrat firmy Swietelsky-Slovakia, spol. s.r.o

Obrat Swietelsky-Slovakia, spol. s.r.o.	
2006	7 483 137,00 EUR
2007	14 643 032,00 EUR
2008	15 459 729,00 EUR
2009	13 933 954,00 EUR
2010	5 747 952,00 EUR
2011	11 179 000,00 EUR
2012	5 645 000,00 EUR

Zdroj: Vlastné, podľa [14]

Čistý zisk firmy spadá pod nepriaznivý vývoj v stavebníctve na Slovensku z čoho vyplynulo, že v roku 2012 bola firma dokonca stratová.



Zdroj: vlastné, podľa [14]

Obrázok 2 – Zisk firmy Swietelsky-Slovakia, spol. s.r.o.

7.2 Špecifikácie zákazky a výberové riadenie

Predmetom zmluvy o dielo bola realizácia diela „ Revitalizácia verejných priestranstiev v obci Borský Svätý Jur“. Obec vyhlásila výberové riadenie na obnovu a rozšírenie jestvujúcich chodníkov, verejné zhromažďovacie plochy, verejné parkovacie plochy, prvky drobnej architektúry, centrálna zóna – rekonštrukcia, verejné osvetlenie a úprava prvkov verejnej zelene. Na všetky tieto práce uzavrela obec Borský Svätý Jur zmluvu o dielo so spoločnosťou Swietelsky-Slovakia, spol. s.r.o.. Stavebné práce zahŕňovali aj výstavbu fontány, ktorá spôsobila neskoršie problémy vo výstavbe, oceneniu a následnej fakturácii.

Výberové konanie bolo ukončené 17.02.2010. Do výberového konania sa prihlásili 4 uchádzači. Hlavným výberovým kritériom verejnej súťaže bola najnižšia cena. Obec požadovala kvalitnú výstavbu za najnižšiu sumu. Najnižšiu cenu ponúkla spoločnosť Swietelsky-Slovakia, spol. s.r.o. v spolupráci so SWIETELSKY stavební s.r.o. a vyhrali výberové konanie.

Verejný obstarávateľ požadoval zabezpečiť na danú ponuku zábezpeku vo výške 25 000,- EUR spôsobom uvedeným v § 36 zákona o verejnom obstarávaní.

7.3 Zmluva o dielo s objednávateľom a jej aspekty

Zmluva o dielo bola uzavretá dňa 2.9.2010 medzi objednávateľom Obcou Borský Svätý Jur a zhotoviteľom, a to 1. účastníkom združenia, firmou Swietelsky-Slovakia spol. s.r.o. a 2. účastníkom združenia, firmou SWIETELSKY stavební s.r.o..

Cena za dielo bola 589 546,30 € bez DPH. Pri 19% DPH bola táto čiastka navýšená o 112 013,80 € a konečná cena bola 701 560,10 €.

Zmluva o dielo upravuje zahájenie a dokončenie diela, riadenie diela, platobné podmienky, podmienky vykonania diela, zmluvné pokuty, zákonné záväzky, zodpovednosť za škodu, odstúpenia od zmluvy, záruku a spory.

7.3.1 Zahájenie a dokončenie diela

Zhotoviteľ prevzal stavenisko dňa 5.10.2010. Stavenisko bolo dôkladne obhliadnuté a zhotoviteľ zobral na vedomosť všetky podmienky. Dielo malo byť dokončené do 16 mesiacov od podpísania zmluvy o dielo. Pre zmluvné pokuty a úroky z omeškania platia ustanovenia Obchodného zákonníka. Zaplatenie zmluvnej pokuty nevyklučuje povinnosť uhradiť poškodenému škodu. Zmluvná pokuta za prekročenie termínu zhotovenia

predmetu obstarávania je 0,05% zo sumy predmetnej čiastkovej faktúry, za každý týždeň omeškania.

Zhotoviteľ zabezpečil fotodokumentáciu skutkového stavu terénu a dotknutých objektov v mieste celej stavby a to na vlastné náklady. Táto dokumentácia bola súčasťou dokumentácie k prevzatiu diela objednávateľom.

V prípade sporov, všetky neplnenia zo strany zhotoviteľa mali za následok zadržanie a odloženie platieb. Zhotoviteľ mal lehotu 10 kalendárnych dní na to, aby oznámil doporučeným listom objednávateľovi prípadnú nehodu vo veci, pričom bolo jeho povinnosťou dokázať opodstatnenie jeho stanoviska.

Meniť alebo dopĺňať zmluvu o dielo bolo možné len formou dodatkov, podpísaných oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.

Ak pri preberacom konaní objednávateľ zistil, že dielo vykazovalo chyby a nedorobky brániace jeho riadnemu užívaniu, prípadne nebola kompletná dokladová časť, mohol odmietnuť prevzatie diela, o čom by zmluvné strany vyhotovili písomný záznam. Po odstránení chýb a nedorobkov, ktoré by bránili úspešnému prevzatiu diela, by musel zhotoviteľ túto skutočnosť oznámiť objednávateľovi a vyzval by ho k prevzatiu diela.

7.3.2 Riadenie diela

Objednávateľ aj zhotoviteľ mali prístup na stavenisko kedykoľvek behom bežného pracovného dňa a na výzvu aj mimo pracovného dňa. Osoby ktoré boli oprávnené na výkon kontroly, auditu a overenia sú najmä:

- poskytovateľ a ním poverené osoby
- Útvary následnej finančnej kontroly a nimi poverené osoby
- Najvyšší kontrolný úrad SR, príslušná Správa finančnej kontroly, Certifikačný orgán a nimi poverené osoby
- Orgán auditu, jeho spolupracujúce orgány a nimi poverené osoby, Splnomocnení zástupcovia Európskej Komisie a Európskeho dvora audítorov

Zhotoviteľ mohol zadať časti diela na zhotovenie subdodávateľom. Zhotoviteľ bol majiteľom diela počas celej doby výstavby. Objednávateľ nadobudol vlastnícke práva k dielu dňom prevzatia stavby. Zhotoviteľ menoval zodpovednú osobu a požiadavky vydané tejto osobe od objednávateľa boli považované za vydané zhotoviteľovi. Objednávateľ taktiež menoval zodpovednú osobu pre stavebný dozor a kontrolu uskutočňovaných prác, ktorá mala neobmedzený prístup na stavenisko.

Zhotoviteľ bol oprávnený písomne nariadiť dodatky alebo zmeny objemu zmluvne zaistených prác, ale tieto dodatky nadobudli účinnosť až po obojstrannom odsúhlasení a podpísaní daných dodatkov objednávateľom aj zhotoviteľom.

7.3.3 Platby

Objednávateľ vyžadoval zábezpeku vo výške 25 000,- EUR a neposkytol zhotoviteľovi žiadnu zálohu. Zhotoviteľ predkladal faktúry skutočne vyhotovených prác v mesačných intervaloch. Po protokolárnom odovzdaní jednotlivých častí predmetu zákazky boli splátky jednotlivých čiastkových faktúr splatné so splatnosťou minimálne 90 dní. Zhotoviteľ neuplatňoval pokuty za oneskorenie platieb.

Možné zmeny počas výstavby, ktoré neboli odsúhlasené objednávateľom sa považovali za neoprávnené náklady a neboli brané v úvahu pri platení zhotoviteľovi. Zmluvná cena bola stanovená ako pevná a objem prác nebol predmetom skúmania.

7.3.4 Záruka

Zhotoviteľ poskytol objednávateľovi záruku, ktorá sa vzťahovala na rozsah prác uvedených v zmluve o dielo na celé zhotovené dielo po dobu 5 rokov od prevzatia diela objednávateľom. Každá chyba, ktorá vznikne počas tejto doby bude opravená zhotoviteľom na jeho náklady. Ak zhotoviteľ neodstráni chyby v dohodnutej lehote, môže objednávateľ zabezpečiť ich odstránenie na náklady zhotoviteľa, pričom ich úhradu vyúčtuje zhotoviteľovi samostatnou faktúrou

7.3.5 Záonné záväzky

Objednávateľ bol zodpovedný za získanie všetkých povolení a súhlasov, ktoré boli potrebné k zhotoveniu diela.

Objednávateľ zaplatil zhotoviteľovi DPH riadne účtované za výrobky a služby dodané zhotoviteľom na základe zmluvy o dielo v rámci jednotlivých čiastkových faktúr.

7.3.6 Odstúpenie od zmluvy

Zo strany objednávateľa muselo byť odstúpenie od zmluvy o dielo oznámené zhotoviteľovi písomne.

Objednávateľ bol oprávnený odstúpiť od zmluvy:

- v prípadoch, ktoré stanovuje Obchodný zákonník alebo zmluva
- mohol odstúpiť aj bez určenia dodatočnej primeranej lehoty, ak ide o podstatné porušenie zmluvy o dielo (§ 345 ods. 2 obchodného zákonníka)

- pri neopodstatnenom porušení zmluvy o dielo len v prípade, ak bola určená dodatočná primeraná lehota na splnenie záväzku a zhotoviteľ svoj záväzok nesplní
- ak bolo voči zhotoviteľovi začaté konkurzné konanie alebo začala likvidácia, vykonané práce by sa vyúčtovali po odpočte pohľadávok objednávateľa

Objednávateľ si pre pokračovanie prác na predmete obstarávania mohol nárokovať za primeranú úhradu vybudované zariadenia, lešenie a iné vybavenie, ktoré sa už nachádzajú na stavenisku, ako i dodané hmoty a dielce. Tak isto bol povinný predložiť zhotoviteľovi kalkuláciu vzniknutých nákladov na viac a svoje nároky súvisiace s odstúpením od zmluvy o dielo.

Zhotoviteľ bol do 15 dní od účinnosti odstúpenia od zmluvy o dielo povinný pripraviť vykonané práce na prevzatie a požiadať o ich prevzatie. Súčasne bol povinný predložiť overiteľné vyúčtovanie vykonaných prác a dodávok. V prípade, že objednávateľovi vzniklo právo na zaplatenie zmluvnej pokuty ešte pred odstúpením od zmluvy o dielo, mohol požiadať jej zaplatenie len za dobu do odstúpenia od zmluvy o dielo.

Odstúpenie zhotoviteľa od zmluvy o dielo muselo byť taktiež oznámené objednávateľovi písomne.

Zhotoviteľ mohol odstúpiť od zmluvy o dielo v prípade, že objednávateľ neplnil zmluvné podmienky všeobecne alebo v ustanovenej lehote, alebo porušil povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o dielo, alebo inak zhotoviteľovi znemožnil vykonávanie prác a zhotoviteľ si v zmluve o dielo vyhradil možnosť odstúpenia od zmluvy o dielo.

7.3.7 Spory

Za vznik sporu sa považovalo písomné doručenie oznámenia doručené druhej strane. V prípade akýchkoľvek pochybností o vlastnostiach a kvalite používaných materiálov zo strany objednávateľa alebo zhotoviteľa, mohla dať jedna zo strán vykonať materiálovo-technické preskúšanie štátnym alebo štátom uznaným miestom pre skúšky materiálu. Výsledky týchto skúšok by boli záväzné pre obe strany.

Všetky neplnenia zo strany zhotoviteľa mali za následok zdržanie a odloženie platieb. Zhotoviteľ mal lehotu 10 kalendárnych dní, aby oznámil doporučeným listom objednávateľovi prípadnú nezhodu vo veci, pričom bolo jeho povinnosťou dokázať opodstatnenie jeho stanoviska. Prípadná nezhoda nemala vplyv na plnenie zmluvy o dielo do doby jej vyriešenia, to znamená, že zmluva o dielo platila v plnom rozsahu. Nezhody rozhodoval nezávislý spoločne dohodnutý expert alebo súd.

V prípade, ak sa zhotoviteľ nepodriadil dohodnutým ustanoveniam zmluvy o dielo alebo prípadným požiadavkám objednávateľa, mohol objednávateľ zabezpečiť na náklady zhotoviteľa iné firmy alebo úplne odstúpiť od zmluvy o dielo a to na riziká neplniaceho zhotoviteľa. Všetky možnosti uplatnenia náhrady škôd a zmluvných pokút neboli tým dotknuté.

8 REALIZÁCIA ZÁKAZKY

Stavenisko bolo prebrané dňa 5.10.2010 za prítomnosti zástupcu objednávateľa, zástupcu zhotoviteľa a stavebného dozoru. O predaní staveniska bol spísaný zápis v ktorom je charakterizovaná stavba (adresou, číslom parcely a katastrálnym územím, sú určené zodpovedné osoby: stavebný dozor objednávateľa, riaditeľ výstavby, stavbyvedúci (za zhotoviteľa) a preberané stavenisko. Tento zápis bol podpísaný všetkými zúčastnenými stranami.

Obec zaobstarala všetky potrebné povolenia pre realizáciu zákazky. Kontrolné dni prebiehali každé dva týždne, prípadne podľa dohody. Každá kontrola začínala obhliadkou staveniska. Zápis z každého kontrolného dňa bol rozoslaný všetkým zúčastneným stranám a bol nimi potvrdený alebo bol komentovaný na začiatku nasledujúceho kontrolného dňa. Na kontrole sa preberali zápisy zo stavebného denníka od posledného kontrolného dňa.

V záručnej dobe sa zatiaľ neobjavili žiadne reklamácie, ktoré by bolo treba riešiť.

Spoločnosť Swietelsky-Slovakia, spol. s.r.o. si najala na práce subdodávateľov, ktorý vykonávali všetky práce na stavbe. Každý zo subdodávateľov bol zazmluvnený Zmluvou o dielo, ktorá mala rovnaké podmienky ako Zmluva o dielo s Obcou Borský Svätý Jur.

Stavebné práce prebiehali od Októbra 2010 do Novembra 2011. Stavba bola zazimovaná podľa požiadaviek obce v mesiacoch December 2010, Január a Február 2011.

8.1 Fakturácia

Spoločnosť Swietelsky-Slovakia, spol. s.r.o. fakturovala každý mesiac skutočne uskutočnené práce. Fakturovalo sa všetko z daného mesiaca vrátane DPH. Subdodávatelia vystavili faktúru pre Swietelsky-Slovakia, v ktorej bola skutočne dohodnutá suma prác a dodávok, avšak každá táto faktúra od subdodávateľa bola znížená o zľavu 10%, ktorá bola dohodnutá v Zmluve o dielo s každým subdodávateľom. Po odsúhlasení tejto faktúry zodpovedným zástupcom spoločnosti bola táto faktúra použitá pre vystavenie faktúry zo spoločnosti Swietelsky-Slovakia, spol. s.r.o. pre Obec Borský Svätý Jur. Táto faktúra už neobsahovala 10% zľavu ale zodpovedala presne dohodnutým cenám z výberového konania. Faktúry mali splatnosť 90 dní, prípadne bola táto splatnosť predĺžená. Z realizácie zákazky vyplynulo, že Obec Borský Svätý Jur zaplatí všetky faktúry spoločnosti Swietelsky-Slovakia, spol. s.r.o. až po ukončení a prebratí stavby. Spoločnosť bola o tejto skutočnosti riadne upovedomená a obe strany s takouto skutočnosťou súhlasili. Z tohto dôvodu neboli uplatnené žiadne sankcie voči objednávateľovi.

Nakoľko spoločnosť Swietelsky-Slovakia, spol. s.r.o. mala zazmluvnených subdodávateľov, ktorý mali dobu splatnosti 90 dní, museli túto skutočnosť vyriešiť. Spoločnosť má svoju centrálu v Rakúsku. Táto centrála poskytuje vnútropodnikové

pôžičky svojim dcérskym firmám zo svojej vnútro podnikovej banky. Je to najčastejší spôsob financovania projektov, pri ktorých musí spoločnosť použiť svoje finančné prostriedky počas realizácie projektov. Táto vnútro podniková pôžička sa poskytuje s 3,5% ročným úrokom.

Priebeh fakturácie prác pre Obec Borský Svätý Jur je zaznamenaný v nasledujúcej tabuľke.

Tabuľka 3 – Priebeh fakturácie prác Borský Svätý Jur

Dátum		Čiastka bez DPH (€)	Cena prác doposiaľ uskutočnených (s DPH €)	19% DPH	20% DPH	K úhrade s DPH (€)	Dátum splatnosti
3.11.2010	Faktúra č. 1 (01/11/6648)	47 628,21 €	56 677,57 €	9 049,36 €		56 677,57 €	5.2.2011
9.12.2010	Faktúra č.2 (01/11/6678)	80 147,99 €	152 053,68 €	15 228,12 €		95 376,11 €	12.3.2011
11.4.2011	Faktúra č.3 (01/11/6695)	84 756,90 €	253 761,96 €		16 951,38 €	101 708,28 €	9.7.2011
11.4.2011	Faktúra č.4 (01/11/6696)	7 814,22 €	263 139,02 €		1 562,84 €	9 377,06 €	9.7.2011
5.5.2011	Faktúra č.5 (01/12/6706)	69 852,73 €	346 962,30 €		13 970,55 €	83 823,28 €	4.8.2011
26.5.2011	Faktúra č.6 (01/12/6818)	59 970,52 €	418 926,92 €		11 994,10 €	71 964,62 €	29.8.2011
12.7.2011	Faktúra č.7 (01/12/6838)	56 003,34 €	486 130,93 €		11 200,67 €	67 204,01 €	10.10.2011
11.8.2011	Faktúra č.8 (01/12/6765)	57 310,23 €	554 903,21 €		11 462,05 €	68 772,28 €	9.10.2011
12.9.2011	Faktúra č.9 (01/12/6789)	8 477,79 €	565 076,55 €		1 695,56 €	10 173,35 €	12.12.2011
12.9.2011	Faktúra č.10 (01/12/6790)	6 247,95 €	572 574,09 €		1 249,59 €	7 497,54 €	12.12.2011
10.10.2011	Faktúra č.11 (01/12/6801)	72 608,68 €	659 704,51 €		14 521,74 €	87 130,42 €	8.1.2012
8.12.2011	Faktúra č.12 (01/12/6845)	1 011,67 €	660 918,51 €		202,33 €	1 214,00 €	8.3.2012
14.12.2011	Faktúra č.13 (01/12/6859)	4 179,93 €	665 934,43 €		835,99 €	5 015,92 €	14.3.2012

Zdroj: vlastné, podľa dokumentov od Swietelsky-Slvoakia, spol. s r.o.

Faktúra č.4 predstavuje práce, ktoré boli vyhodnotené ako neoprávnené zo strany dozoru Európskych inštitúcií, a z toho dôsledku sa Obec rozhodla že ich zafinancuje z vlastných zdrojov v rámci celej Zmluvy o dielo.

Konečná cena zákazky ktorú zaplatila Obec Borský Svätý Jur bola 665 934,43 EUR.

Tabuľka 4 – Cena za zákazku

Cena spolu bez DPH	Oprávnené náklady	548 195,94 EUR
	Neoprávn. náklady	7 814,22 EUR
	Spolu	556 010,16 EUR
s DPH		665 934,43 EUR

Zdroj: vlastné, podľa dokumentov od Swietelsky-Slovakia, spol. s.r.o.

Cena zákazky 701 560,30 EUR s DPH, ktorá bola stanovená v Zmluve o dielo sa zmenila na 665 934,43 EUR s DPH. Zníženie ceny bolo spôsobené zmenami pri vykonávaní prác, ktoré schválili všetky zúčastnené strany.

Spoločnosť Swietelsky-Slovakia, spol. s.r.o. prijala všetky finančné prostriedky od Obce Borský Svätý Jur v Decembri 2011. Aby si bola spoločnosť schopná plniť svoje záväzky voči svojim subdodávateľom, využila vnútropodnikovú banku. Všetky faktúry boli znížené o 10% ceny zľavou, ktorá bola dohodnutá v Zmluve o dielo so subdodávateľmi. V mesiaci, kedy bola lehota splatnosti každej z faktúr boli tieto faktúry aj zaplatené.

Tabuľka 5 – Faktúry zaplatené subdávateľom

Faktúra	dátum splatnosti / dátum zaplataenia	Suma s 10% zľavou (s DPH)	Úrok 3,5% od zaplataenia subdáv. Po prijatie peňazí od Obce	Počet mesiacov čerpania pôžičky
č. 1	5.2.2011	51 009,81 EUR	1 636,56 EUR	11
č. 2	12.3.2011	85 838,50 EUR	2 503,62 EUR	10
č.3	9.7.2011	91 537,45 EUR	1 601,91 EUR	6
č.4	9.7.2011	8 439,36 EUR	147,69 EUR	6
č.5	4.8.2011	75 440,95 EUR	1 100,18 EUR	5
č.6	29.8.2011	64 768,16 EUR	755,63 EUR	4
č.7	10.10.2011	60 483,61 EUR	529,23 EUR	3
č. 8	9.10.2011	61 895,05 EUR	361,05 EUR	2
č. 9	12.12.2011	9 156,01 EUR	26,71 EUR	1
č. 10	12.12.2011	6 747,79 EUR	19,68 EUR	1
č. 11	8.1.2012	78 417,37 EUR	228,72 EUR	1
č. 12	8.3.2012	1 092,60 EUR	3,19 EUR	1
č. 13	14.3.2012	4 514,32 EUR	13,17 EUR	1
Spolu		599 340,99 EUR	8 927,33 EUR	

Zdroj: vlastné, podľa dokumentov Swietelsky-Slovakia, spol. s.r.o.

Na záver, po zaplataení všetkých pohľadávok zo strany objednávateľa a v prospech subdávateľov mohla firma Swietelsky-Slovakia, spol. s.r.o. konštatovať, že výška výnosu aj napriek úrokom, ktoré spôsobila vnútropodniková pôžička bol 57 666,11 EUR.

Tabuľka 6 – Výnos zo zákazky

Suma zákazky pre Obec	665 934,43 EUR
Suma zákazky pre subdávateľov	599 340,99 EUR
Úroky z vnútropodnikovej pôžičky	8 927,33 EUR
Výnos Swietelsky-Slovakia, spol. s.r.o.	57 666,11 EUR

Zdroj: Vlastné, podľa dokumentov Swietelsky-Slovakia, spol. s.r.o.

8.2 Odovzdanie a prevzatie diela

V Zmluve o dielo bol dátum dokončenia diela stanovený na 16 mesiacov od podpísania zmluvy o dielo. Čiže nie neskôr ako Január 2012.

Odovzdanie a prevzatie diela začalo 21.11.2011 a skončilo 22.11.2011. Uskutočnilo sa na mieste výstavby za prítomnosti zástupcu objednávateľa, zhotoviteľa a stavebného dozoru. Všetky zúčastnené strany podpísali zápis o odovzdaní a prevzatí stavby. Pri odovzdávaní stavby boli spísané chyby a nedokončené časti. Nakoľko to boli iba malé nedokončené časti, bolo ich možné dokončiť do nasledujúceho dňa 22.11.2011, a stavba mohla byť riadne odovzdaná a prevzatá oboma zúčastnenými stranami. Vyjadrenie účastníkov konania: „Účastníci preberacieho konania konštatujú, že práce boli zrealizované podľa PD, požiadaviek z kontrolných dní a odporúčajú objednávateľovi dielo prevziať.“ Na základe výsledkov tohto konania objednávateľ dielo prebral.

8.3 Návrh iného druh financovania danej zákazky

V prípade, že by spoločnosť Swietelsky-Slovakia, spol. s r.o. nemala možnosť zafinancovať zákazku z vlastných zdrojov, a to vnútro podnikovou pôžičkou, musela by si zaobstarať iný zdroj finančných prostriedkov.

Jedným z častých spôsobov financovania je úver. Financovanie úverom od komerčných bánk je individuálne, nedá sa presne predpokladať aký úver a za akých podmienok banka poskytne. Banky úver nastavujú presne na projekty a žiadateľa úveru. Rozhodujú údaje ako sú investičný náklad, zabezpečenie nehnuteľnosti, bonita klienta a podobne.

Spoločnosť Swietelsky-Slovakia, spol. s r.o. má skúsenosti s úvermi na financovanie svojich projektov aj napriek tomu, že väčšinu svojich projektov financujú práve svojou vnútro podnikovou bankou. Sú dlhodobými klientmi komerčnej banky TATRABANKA a.s. na Slovensku, majú nadštandardné vzťahy a preto aj produkty, ktoré im banka poskytne sú za výhodnejších podmienok ako pre iné spoločnosti.

Obrátila som sa preto na TATRABANKU s otázkou, aké podmienky úveru by nám poskytla na daný projekt „ Revitalizácia verejných priestranstiev v obci Borský Svätý Jur“. Banka nám poskytne finančné prostriedky vo výške 702 000 EUR na dobu 1 rok s prípadnou možnosťou predĺženia tohto úveru a poplatkom za poskytnutie úveru v sume 3 500 EUR. Tieto financie môžeme čerpať postupne, s ročným úrokom 9,5% p.a. a splatnosťou celej výšky zapožičanej sumy spolu s úrokmi a poplatkom za poskytnutie úveru až na konci úverového obdobia v 1 splátke.

V nasledujúcej tabuľke je znázornený postup využívania úveru a jeho následné splatenie.

Tabuľka 7 – Využitie úveru z banky

Faktúra	dátum splatnosti / dátum zaplataenia	Suma s 10% zľavou (s DPH)	Úrok 9,5% od zaplataenia subdodáv.	Počet mesiacov čerpania pôžičky
č. 1	5.2.2011	51 009,81 EUR	4 442,10 EUR	11
č. 2	12.3.2011	85 838,50 EUR	6 795,55 EUR	10
č.3	9.7.2011	91 537,45 EUR	4 348,03 EUR	6
č.4	9.7.2011	8 439,36 EUR	400,87 EUR	6
č.5	4.8.2011	75 440,95 EUR	2 986,20 EUR	5
č.6	29.8.2011	64 768,16 EUR	2 050,99 EUR	4
č.7	10.10.2011	60 483,61 EUR	1 436,49 EUR	3
č. 8	9.10.2011	61 895,05 EUR	980,00 EUR	2
č. 9	12.12.2011	9 156,01 EUR	72,49 EUR	1
č. 10	12.12.2011	6 747,79 EUR	53,42 EUR	1
č. 11	8.1.2012			
č. 12	8.3.2012			
č. 13	14.3.2012			
	Spolu	515 316,68 EUR	23 566,14 EUR	

Zdroj: vlastné

Pri využití úveru z TATRABANKY a.s. s úrokom 9,5% p.a. je výška úroku 23 566,14 EUR.

Tabuľka znázorňuje sumu, ktorú zaplatila spoločnosť Swietelsky-Slovakia, spol. s.r.o. ihneď po pripísaní celej sumy peňazí od obce Borský Svätý Jur v Decembri 2014.

Tabuľka 8 – Suma využitá z TATRABANKA a.s.

Suma zaplataená subdodáv. z bank. úveru	515 316,68 EUR
Úroky z banky	23 566,14 EUR
Poplatok banke	3 500,00 EUR
Suma využitá z TATRABANKY	542 382,83 EUR

Zdroj: vlastné

Po vyplatení bankového úveru musela spoločnosť vyplatiť ešte faktúru č. 11, č.12 a č.13. Tieto faktúry boli zaplatené na začiatku Januára 2012. Faktúry boli zaplatené z vyplatených peňazí od objednávateľa. Na tieto čiastky sa nevzťahovali žiadne úroky.

Tabuľka 9 – Bilancia financovania formou bankového úveru

Konečná bilancia projektu pri financovaní úverom	
Obdržaná suma za celé dielo od obce	665 934,43 EUR
Suma zaplatená subdodáv. Z bank. Úveru	515 316,68 EUR
Úroky z banky	23 566,14 EUR
Poplatok banke	3 500,00 EUR
Zaplatenie faktúr č.11-13	84 024,29 EUR
Výnos Swietelsky-Slovakia, spol. s.r.o.	39 527,31 EUR

Zdroj: Vlastné

Výsledný výnos pre spoločnosť Swietelsky-Slovakia, spol. s.r.o. pri financovaní úverom je 39 527,31 EUR s DPH.

8.4 Analýza dopadu financovania na celkovú cenu

Zo strany spoločnosti Swietelsky-Slovakia, spol. s.r.o. bola zákazka financovaná pomocou vnútro podnikovej pôžičky z vnútro podnikovej banky, kde cena úroku bola 8 927,33 EUR. Po splatení všetkých pohľadávok bol konečný výnos z daného projektu 57 666,11 EUR.

V prípade, ak by sa rozhodlo o financovaní projektu formou úveru z komerčnej banky, a za všetkých podmienok, ktoré boli bankou dohodnuté by cena úroku v banke bola 23 566,14 EUR. Pri pripočítaní poplatku, ktorý si banka vyžiadala vo výške 3 500 EUR a vyplatení všetkých záväzkov voči banke a subdodávateľom bude konečný výnos z daného projektu 39 527,31 EUR.

Vzhľadom k tomu, že pri financovaní pomocou vnútro podnikovej banky bol celkový výnos z projektu vyšší o viac ako 18 000 EUR je tento spôsob financovania pre spoločnosť Swietelsky-Slovakia, spol. s.r.o. výhodnejší a môžeme konštatovať, že zvolený spôsob financovania bol správny.

9 ZÁVER

Stavebníctvo je významnou súčasťou národného hospodárstva. Uspieť v tomto odvetví je veľmi náročné. Veľká časť stavebných zákaziek je objednávaná z verejného sektora formou verejného obstarávania.

Zhotoviteľ môže byť vybraný vo verejnej súťaži alebo priamo (z voľnej ruky). Vzhľadom k vysokým investičným nákladom jednotlivých projektov je zhotoviteľ väčšinou vybraný na základe výberového riadenia.

Výstavbu ovplyvňujú rôzne riziká, ktoré sú spôsobené najmä dlhou dobou výstavby a finančnou náročnosťou. Z dôvodu možných rizík počas výstavby sa objednávateľ istí rôznymi spôsobmi. Jednou z najčastejšie využívaných foriem je banková záruka. Môže byť použitá ako záruka za ponuku vo verejnej súťaži, záruka za vrátenie včasnej platby, záruka za dobré zhotovenie projektu, záruka za splnenie povinností dodávateľa počas záručnej doby ako aj záruka za zádržné.

V praktickej časti svojej bakalárskej práce som analyzovala realizáciu stavby „Revitalizácia verejných priestranstiev v obci Borský Svätý Jur“. Stavbu realizovala stavebná spoločnosť Swietelsky-Slovakia, spol. s.r.o. v rokoch 2010 – 2011. Koncern SWIETELSKY patrí medzi významných dodávateľov a stavebné firmy v Európe.

Túto zákazku vypísala obec Borský Svätý Jur formou verejného obstarávania, kde hlavným kritériom bola cena diela. Swietelsky-Slovakia, spol. s.r.o. zákazku vyhralo s ponukou, ktorá mala nízku cenu a dobrú kvalitu.

V celej práci som sa snažila priblížiť problematiku, ktorá sa zaoberá Zmluvou o dielo, podmienkami uskutočnenia stavby a v neposlednom rade formou jej financovania. Snažila som sa teóriu prelínať s praktickou časťou a danú problematiku priblížiť na realizovanom projekte.

Zo strany spoločnosti Swietelsky-Slovakia, spol. s.r.o. som sa stretla s veľkou ochotou a zhovievavosťou. Poskytli mi všetky podklady, zmluvy a interné informácie, ktoré mi pomohli pri spracovávaní bakalárskej práce.

Záver mojej práce je venovaný spôsobu financovania danej stavby ako aj posúdenie možného financovania úverom z komerčnej banky. Cena diela ktorá bola stanovená v Zmluve o dielo sa znížila. Toto zníženie bolo spôsobené zmenami v projekte.

10 ZOZNAM POUŽITÝCH ZDROJOV

- [1] Internetové stránky Slovenského štatistického úradu. Dostupné na: www.statistics.sk
- [2] ÚRS PRAHA, a.s. Rozpočtování a oceňování stavebních prací. Praha: ÚRS PRAHA, a.s., 2009. 206 s. ISBN 978-80-7369239-1.
- [3] MARKOVÁ, L. Ceny ve stavebnictví. Průvodce studiem předmětu. Studijní opora VUT FAST Brno 2006. 123 s.
- [4] Metodický pokyn č. 2/10/2011 k Zákonu č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní. Dostupné dňa 27.5.2014 na: http://www.indprop.gov.sk/swift_data/source/pdf/verejne_obstaravanie.pdf
- [5] Predpis č. 25/2006 Z. z. - Zákon o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Dostupný dňa 27.5.2014 na: <http://www.employment.gov.sk/files/ministerstvo/06-z025.pdf>
- [6] Hejduková, A., Hroníková, M.: Financování stavební zakázky, studijní opora VUT FAST, Brno 2006, 123 s.
- [7] Ručenie a banková záruka v obchodných vzťahoch [online]. Viliam Poništ, Finance.sk [vid. 27.6.2012] Dostupné na: <http://www.finance.sk/spravy/finance/93233-rucenie-a-bankova-zaruka-v-obchodnych-vztahoch/>
- [8] Druhy bankových záruk Slovenská sporiteľňa. © 2002 - 2014 Slovenská sporiteľňa, a. s.. Dostupné na: https://www.slsp.sk/ActiveWeb/Page/sk/firemne_financovanie_bank_zaruky_charak/druhy_bankovych_zaruk.htm
- [9] Zmenka. JUDr. Anna Líšková Dostupné dňa 27.5.2014 na: <http://www.aliskova.sk/zmenka-2/>
- [10] Zbierka zákonov SR - Predpis č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník
- [11] Zmluva o dielo. § 631 – 656 OBČIANSKY ZÁKONNÍK č. 40/1964 Zb. Dostupný dňa 27.5.2014 na: http://www.advokatkorch.sk/Obciansky_zakonnik.pdf
- [12] Zádržné. KROS.sk [online]. Copyright © 2004 - 2014 KROS a.s.. Dostupné dňa 27.9.2014 na: http://www.kros.sk/tmp/asset_cache/link/0000070114/Zadrzne.pdf
- [13] Odovzdanie staveniska. Zdroj: Verlag Dashöfer, 7.4.2006. Dostupné dňa 27.5.2014 na: www.stavebnyportal.sk
- [14] Swietelsky-Slovakia, spol. s.r.o. Dostupné na: <http://www.swietelsky.sk/>

11 ZOZNAM OBRÁZKOV A TABULIEK

11.1 Zoznam obrázkov

Obrázok 1 – Prehľad stavebnej produkcie SR	12
Obrázok 2 – Zisk firmy Swietelsky-Slovakia, spol. s.r.o.	33

11.2 Zoznam tabuliek

Tabuľka 1 – Stavebná produkcia v SR	12
Tabuľka 2 – Obrat firmy Swietelsky-Slovakia, spol. s.r.o.	33
Tabuľka 3 – Priebeh fakturácie prác Borský Svätý Jur	41
Tabuľka 4 – Cena za zákazku	42
Tabuľka 5 – Faktúry zaplatené subdodávateľom	43
Tabuľka 6 – Výnos zo zákazky	43
Tabuľka 7 – Využitie úveru z banky	45
Tabuľka 8 – Suma využitá z TATRABANKA a.s.	45
Tabuľka 9 – Bilancia financovania formou bankového úveru	46

12 PRÍLOHY

Príloha 1 – Zmluva o dielo

Príloha 2 – Faktúra za Apríl 2011 pre obec Borský Svätý Jur

Príloha 3 – Faktúra od subdodávateľa