

## 2. POPIS REALIZACE PŘEDMĚTU PLNĚNÍ

V kapitolách 2.1 a 2.2 jsou uvedeny **obecné** principy zpracování Analýzy včetně Příloh.

**Konkrétní** způsoby, rozsahy a metody zpracování jednotlivých náplní (druhů cen) Analýzy jsou uvedeny v kapitole 2.3.

### 2.1. NÁVRH ZPŮSOBU A ROZSAHU ZPRACOVÁNÍ PŘEDMĚTU PLNĚNÍ VEŘEJNÉ ZAKÁZKY

Zpracování proběhne ve třech základních krocích, kterými jsou:

- Shromáždění všech vstupních údajů, které jsou nutné pro požadované výstupy Analýzy
- Zpracování těchto údajů do výpočetních sestav, které budou respektovat členění lokalit a domácností podle zákona č. 117/1995 Sb. a zároveň umožní zpracování optimálních výstupů pro Analýzu.
- Zpracování výstupů

### 2.2. POPIS ZVOLENÝCH METOD, POSTUPŮ A PROSTŘEDKŮ K NAPLNĚNÍ PŘEDMĚTU PLNĚNÍ VEŘEJNÉ ZAKÁZKY S OHLEDEM NA PROVEDITELNOST, EFEKTIVNOST, ÚČELNOST A ÚSPORNOST

Jako **prostředek** pro zpracování výstupů Analýzy byl zvolen databázový program Access společnosti Microsoft.

**Metody** a **postupy** se liší podle požadovaných konkrétních údajů (druhů cen). Jsou – pro jednotlivé části Analýzy a její Přílohy - uvedeny v kapitole 2.3.

### 2.3. KONKRÉTNÍ POPIS REALIZACE PŘEDMĚTU PLNĚNÍ

Členění do Příloh	Náplň
	<b>I. Shromáždění podkladů, jejich zpracování a vytvoření sestav pro Analýzu</b>
<b>Příloha A</b> Vybrané statistické sestavy lokalit a domů (bytů) jako vstupní podklad pro Analýzu	<p>a) definice lokalit, pro které bude prováděna analýza. Bude zvolen počet reprezentantů podle velikosti sídel a odpovídající znění zákona č. 117/1995 Sb.<sup>1</sup>, §26 - Normativní náklady na bydlení - definice 5 oblastí - Praha, více než 100 000, 50 000 - 99 999, 10 000 - 49 999, do 9 999 a počtu osob v bytě.</p> <p>b) vhodné statistické sestavy z hlediska:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>počtu nájemních bytů, jejich rozmístění v ČR, technologie výstavby, dalších vhodných topologických znaků, vybavení soustavami technického zařízení (dále TZB)<sup>2</sup>;;</li> <li>užití nájemních bytů podle kategorií a lokalit s důrazem na počet členů domácnosti v závislosti na velikosti bytu</li> <li>jiné údaje, které se vyskytnou jako účelné pro analýzu.</li> </ol> <p>Bude využito zkušeností společnosti ze získávání cílených údajů z databáze ČSU. Obdobný projekt společnost prováděla pro odbor stavebnictví MPO v oblasti podrobné databáze bytových domů podle nejružnějších kritérií.</p>
<b>Příloha B</b> Investiční náklady a náklady na údržbu a stanovení nákladů na reprodukci bytového fondu	<p>K získání objektivních odhadů nákladů potřebných k řádné údržbě a opravám bytového fondu během životnosti domu se provede analýza těchto nákladů na jednotlivých reprezentantech, které svým stavebně-technickým charakterem, stářím atd. představují určitý vzorek existujícího bytového fondu v ČR. Tyto údaje jsou důležité pro stanovení tzv. nákladového nájemného (rozumí se část pokrytí pořizovacích nákladů a nákladů na opravy a údržbu) pro definované bytové nájemní objekty a lokality. K tomu se zpracují pro vybrané objekty - reprezentanty ve zděné i panelové technologii s členěním podle výškové zástavby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>rozbírové listy pro funkční díly stavební konstrukce</b> (celkem 38 pro sestavení modelu budovy) - zemní práce, základy, suterén, panelové vnitřní nosné stěny, cihelné vnitřní stěny, panelové spojovací stěny, panelové dilatační stěny, štitové stěny panelové, obvodové stěny cihelné, panelové železobetonové stropy, monolitické železobetonové stropy, dřevěné trámové stropy, schodiště, šachta výtahu, příčky panelové, příčky cihelné, kompletizovaný obvodový plášť panelový, lodžie (přípočet), okna, podlahy v bytě, podlahy v domě, dveře, střecha, strojovna</li> </ul>

<sup>1</sup> Poznámka: Zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře v platném znění

<sup>2</sup> Poznámka: Soustavou TZB rozumíme tepelné soustavy (vytápění a přípravu TV), větrání, zdravotní instalace - rozvod pitné vody, kanalizací, rozvod plynu, elektrické rozvody, vertikální dopravu.



Členění do Příloh	Náplň
	<p>výtahu, atiky obvodové panelové, dilatace panelových domů, vybavení domovní prádelny, požární vodovod, dešťový odpad, vstup do domu, průčelní římsa pořizovací náklady v cenové úrovni roku 2011, 2012, 2013 a 1. pololetí 2014 (předběžné hodnoty), náklady na opravy, minimální a řádnou údržbu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>rozborové listy pro soustavy technických zařízení</b> (celkem 32 pro sestavení modelu budovy) - instalační šachta, rozvod studené vody, elektrický rozvod silový, rozvod plynu, elektrický rozvod sdělovací, STA, vzduchotechnika, WC, umyvadlo, sprcha, vana, bidet, koupelnový infrazářič, sporák plynový, sporák elektrický, sporák uhlíkový, dvouvařič plynový, dvouvařič elektrický, odsavač par, dřez, výlevka, kuchyňská linka, rozvod a tělesa ÚT, zdroj etážového vytápění, kamna plynová WAW, kamna elektrická, kamna uhlíková, rozvod TV, ohříváč vody, lázeňská kamna, vestavěné skříně pořizovací náklady v cenové úrovni roku 2011, 2012, 2013 a 1. pololetí 2014 (předběžné hodnoty), náklady na opravy, minimální a řádnou údržbu.</li> </ul> <p><b>Definuje se 10 reprezentantů:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reprezentant bytového domu do roku 1920 - objemové a konstrukční řešení. 1 reprezentant.</li> <li>• Reprezentant bytového domu pro období roku 1921 až 1945 - objemové a konstrukční řešení - 2 reprezentanti, z toho jeden malokapacitní (vilový)</li> <li>• Reprezentant bytového domu pro období roku 1946 až 1990 - objemové a konstrukční řešení - 2 reprezentanti ve zděné technologii s různou podlažností</li> <li>• Reprezentant bytového domu pro období roku 1946 až 1990 - objemové a konstrukční řešení - 4 reprezentanti v panelové technologii o různém počtu NP (4 NP, 6 NP 8 a 12 NP<sup>3</sup>)</li> <li>• Reprezentant bytového domu pro období po roce 1990 - objemové a konstrukční řešení - 1 reprezentant ve zděné technologii.</li> </ul>
	<p>Pro jednotlivé reprezentanty se aplikují sestavy rozborových listů pro stavební funkční díly a TZB. Zpracují se:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Výkazy výměr reprezentantů. Pro výpočet nákladů údržby, pořízení apod. bytového domu se pomyslně rozloží dům na jednotlivé části, pro které jsou zpracovány příslušné nákladové ukazatele na měrnou jednotku dané skladebné části domu. Tímto způsobem jsou stavební konstrukce bytového domu rozloženy na jednotlivé tzv. funkční díly (FD) a technická zařízení bytového domu analogicky na jednotlivé druhy technických zařízení (t). V tabulce bude uveden pro stavební konstrukci a technická zařízení každého z reprezentantů bytových domů výkaz výměr vyjádřený ve funkčních dílech, tj. bude uvedena četnost (počty měrných jednotek), v jakých se jednotlivé FD a t v daném domě vyskytují.</li> <li>• Ukazatelé nákladů údržby a pořízení funkčních dílů bytového domu v cenové úrovni roku 2011, 2012, 2013 a 1. pololetí 2014 (předběžné hodnoty). Pro každý funkční díl budou uvedeny: náklady pořízení, náklady řádné údržby a náklady minimální údržby.</li> <li>• Ukazatelé nákladů údržby a pořízení TZB v cenové úrovni roku 2011, 2012, 2013 a 1. pololetí 2014 (předběžné hodnoty). Pro každý druh technického zařízení budou uvedeny: náklady pořízení, náklady řádné údržby a náklady minimální údržby.</li> <li>• Udržovací a pořizovací náklady reprezentantů bytových domů v cenové úrovni roku 2011, 2012, 2013 a 1. pololetí 2014 (předběžné hodnoty). Pro každého reprezentanta bude uvedeno:             <ul style="list-style-type: none"> <li>– pořizovací náklady v Kč roku 2011, 2012, 2013 a 1. pololetí 2014 (předběžné hodnoty)</li> <li>– průměrné roční náklady údržby, oprav a výměn odpovídající řádné údržbě v Kč roku 2011, 2012, 2013 a 1. pololetí 2014 (předběžné hodnoty)</li> <li>– průměrné roční náklady údržby, oprav a výměn (při řádné údržbě) hrazené majitelem domu v Kč roku 2011, 2012, 2013 a 1. pololetí 2014 (předběžné hodnoty)</li> <li>– průměrné roční náklady údržby, oprav a výměn odpovídající minimální údržbě v Kč roku 2011, 2012, 2013 a 1. pololetí 2014 (předběžné hodnoty)</li> <li>– průměrné roční náklady údržby, oprav a výměn (při minimální údržbě) hrazené majitelem domu v Kč roku 2011, 2012, 2013 a 1. pololetí 2014 (předběžné hodnoty).</li> </ul> </li> </ul> <p>Těchto 5 hodnot bude uvedeno jednak pro souhrn stavebních konstrukcí domu, jednak pro souhrn technických zařízení domu a konečně i pro dům jako celek. Náklady jsou vztaženy jak na celý dům, tak na průměrný byt uvažovaného domu, 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy (UP) tohoto domu a 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru (OP) domu.</p>
	<p><b>Reprodukci bytového fondu</b> rozumíme proces jeho neustálého udržování a obnovování tak, aby byl způsobilý plnit svou funkci (poskytovat bydlení). Uvažujeme obnovování v původním rozsahu (co do objemu a kvality), tzv. prostou reprodukci. Budou specifikovány <b>průměrné roční reprodukční náklady (PRN)</b> tvořené položkami<sup>4</sup>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• průměrné roční náklady údržby a oprav</li> <li>• roční odpisy domů (nebo úmor úvěru v případě domů postavených z vypůjčených peněz)</li> <li>• roční náklady správy bytového fondu (průběžná administrativní a technická správa)</li> <li>• ostatní roční náklady (finanční – např. úhrada úroků z investičních úvěrů, daň z nemovitosti,</li> </ul>

<sup>3</sup> Poznámka: Zkratka NP znamená nadzemní podlaží.

<sup>4</sup> Poznámka: Odhlížíme zde od demoličních nákladů (tj. nákladů na rozebrání a odklizení domu po jeho dožití), ačkoliv přísně vzato i tyto patří do nákladů reprodukce fondu. Demoliční náklady činí asi 20% nákladů pořízení (výstavby) domu



Členění do Příloh	Náplň
	<p>pojištění domu, pozemkové nájemné, atd.).</p> <p><b>Nákladové ukazatele</b> představují odborný odhad nákladů pořízení 1 m<sup>2</sup> užitkové plochy bytu dané velikostní kategorie (ve smyslu ČSN 73 4301<sup>5</sup>) v bytovém domě dané podlažnosti (tj. počtem nadzemních bytových podlaží). Cenová úroveň nákladových ukazatelů je rok 2011, 2012, a 1. pololetí 2014 (předběžné hodnoty). Nákladové ukazatele se stanoví pro výstavbu cihelných domů a panelových domů na základě pořizovacích nákladů jednotlivých funkčních dílů a technických zařízení bytového domu.</p> <p>Stanovení investičních nákladů bytu nebo bytového domu v letech 2011, 2012, 2013 a 1. pololetí 2014 (předběžné hodnoty) se provede podle nákladových ukazatelů.</p> <p>Aktualizovaná pořizovací cena pro roky 2011, 2012, 2013 a 1. pololetí 2014 (předběžné hodnoty) je <b>reprodukční pořizovací cenou (RPC)</b>, takže <b>průměrné roční udržovací náklady budou vyjádřeny procentem z reprodukční pořizovací ceny</b>.</p> <p>Bude sestavena přehledná tabulka pro roky 2011, 2012, 2013 a 1. pololetí 2014 (předběžné hodnoty), ve které budou pro domy tradiční i panelové uvedeny položky:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• udržovací náklady (hrázené majitelem)</li> <li>• odpisy domu</li> <li>• náklady správy bytového fondu</li> <li>• ostatní</li> <li>• celkem PRN</li> </ul> <p>a to v Kč/m<sup>2</sup>up/rok a %z RPC.</p> <p><b>Nákladové nájemné</b> musí krýt náklady reprodukce bytového fondu. Bude stanoveno pro léta 2011, 2012, 2013 a 1. pololetí 2014 (předběžné hodnoty).</p>
<p><b>Příloha C</b> Ceny energií, paliv a vody (včetně stočného) a jejich potřeba</p>	<p><b>Definování charakteristických domácností a souvisejících parametrů</b></p> <p>Charakteristická domácnost je definována jako kombinace velikosti domácnosti (tzv. typu domácnosti) dané počtem osob v ní žijících a skupiny domácnosti dané druhu energetických médií, jež domácnost odebírá pro otop, přípravu teplé vody (TV) a vaření.</p> <p>Z hlediska velikosti rozlišujeme domácnosti jednočlenné (D1), dvoučlenné (D2), tříčlenné (D3) a čtyř a vícečlenné (D4+). Kromě toho je zaveden pojem domácnosti průměrné (značené DP), která je definována jako vážený aritmetický průměr domácností D1, D2, D3 a D4+. Váhami jsou procentní zastoupení jednotlivých velikostních typů domácností D1 až D4+ na celku. Odpovídají statistickým zjištěním.</p> <p>Budou uvedeny skupiny domácností dle druhu energie/paliva a jejich procentuální zastoupení.</p> <p>Pro velikosti domácností budou stanoveny:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• roční potřeby tepla na vytápění podle způsobu vytápění (ústřední/dálkové vytápění, bytové vytápění, a lokální vytápění topidly), druhu energie</li> <li>• roční potřeby tepla na vytápění podle způsobu vytápění (ústřední/dálkové vytápění, bytové vytápění, a lokální příprava) a druhu energie</li> <li>• roční potřeby plynu nebo elektřiny na vaření.</li> </ul> <p><b>Ceny</b></p> <p>Bude uveden přehled cen pro roky 2011, 2012, 2013 a 1. pololetí 2014 (předběžné hodnoty) podle lokalit. Ceny budou zjištěny podle oblastí pro:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• teplo na vytápění a přípravu TV. Podle databáze ERÚ se zpracuje cenová mapa, která zahrnuje lokalitu (obec), její číselný kód, příslušnost ke kraji, kategorii (velikost) obce podle počtu obyvatel, pásmo venkovní výpočtové teploty, vážený průměr ceny lokality pro roky 2011, 2012, 2013 a 1. pololetí 2014 (předběžné hodnoty). Předpokládá se cca 642 obcí členěných podle velikosti podle zákona č. 117/1995 Sb., kraje a kódu obce.</li> <li>• vodu (vodné a stočné) podle lokalit a dodavatelů. Zpracuje se cenová mapa vodného a stočného pro obce České republiky nad 2000 obyvatel podle cen vodného a stočného uváděných Sdružením oborů vodovodů a kanalizací České republiky a z údajů jednotlivých společností. Ceny pro roky 2011, 2012, 2013 a 1. pololetí 2014 (předběžné hodnoty). Předpokládá se cca 642 obcí členěných podle velikosti podle zákona č. 117/1995 Sb., kraje a kódu obce.</li> <li>• tuhá paliva - hnědé uhlí (ořech), brikety hnědouhelné, černé uhlí, koks otopový</li> <li>• biomasu - dřevo a ekopaliva z briket, pelety</li> <li>• zemní plyn pro domácnosti podle krajů a distribučních společností pro všechny velikostní typy domácností. Budou stanoveny ceny pro skupiny TP; (plyn jen pro vaření), P; (plyn pro otop, TV a vaření) pro roky 2011, 2012, 2013 a 1. pololetí 2014 (předběžné hodnoty).</li> <li>• elektřinu pro domácnosti podle krajů a distribučních společností pro všechny velikostní typy domácností. Budou stanoveny ceny pro skupiny TP a P (elektřina jen pro drobné spotřebiče), TE (elektřina pro spotřebiče a vaření), UE (el. pro spotřebiče, vaření a TV) pro roky 2011, 2012, 2013 a 1. pololetí 2014 (předběžné hodnoty).</li> </ul> <p>Stanovení dalších nezbytných služeb a nákladů na ně:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• odvoz tuhých komunálních odpadů – cenová mapa odborným odhadem. Ceny pro roky 2011, 2012, 2013 a 1. pololetí 2014 (předběžné hodnoty). Předpokládá se cca 642 obcí členěných</li> </ul>

<sup>5</sup> ČSN 73 4301 je nahrazena novým zněním. Pro přehlednost studie používáme ji zavedené pojmy v původním znění.

## 2.5. HARMONOGRAM REALIZACE PŘEDMĚTU PLNĚNÍ VEŘEJNÉ ZAKÁZKY

Termín plnění zakázky je v období červenec až 30. listopadu 2014.

činnost	červenec	srpen	září	říjen	30. listopad
uzavření smlouvy					
kontrola databáze a vstupů					
stanovení tzv. nákladového nájemného pro definované bytové nájemní objekty a lokality					
stanovení tzv. nákladů na reprodukci bytového fondu.					
stanovení spotřeby domácnosti podle kategorie bytů a počtu osob v rodině a nákladů za spotřebu					
stanovení dalších nezbytných služeb a nákladů na ně					
stanovení nákladů na bydlení					
výše a struktura nákladů na bydlení v členění podle definovaných lokalit					
závěry					
redakce publikací					
úprava publikací					
předání objednateli					

Dílo bude průběžně konzultováno 1x měsíčně. Konečný termín dokončení díla je 30. listopadu 2014.

## 2.6. POŽADOVANÁ SOUČINNOST ZADAVATELE, JEJÍ OBSAH A ROZSAH

Požadovaná součinnost zadavatele spočívá pouze v určení kontaktů (telefonicky a e-mail) na pracovníky, se kterými bude zpracovatel po dobu zpracování Analýzy komunikovat.



**Alena Horáková,**  
autorizovaný inženýr v oboru pozemní stavby a energetické auditorství, číslo autorizace 0009542  
jednatel STÚ-E s.r.o.

V Praze, dne 7.7.2014