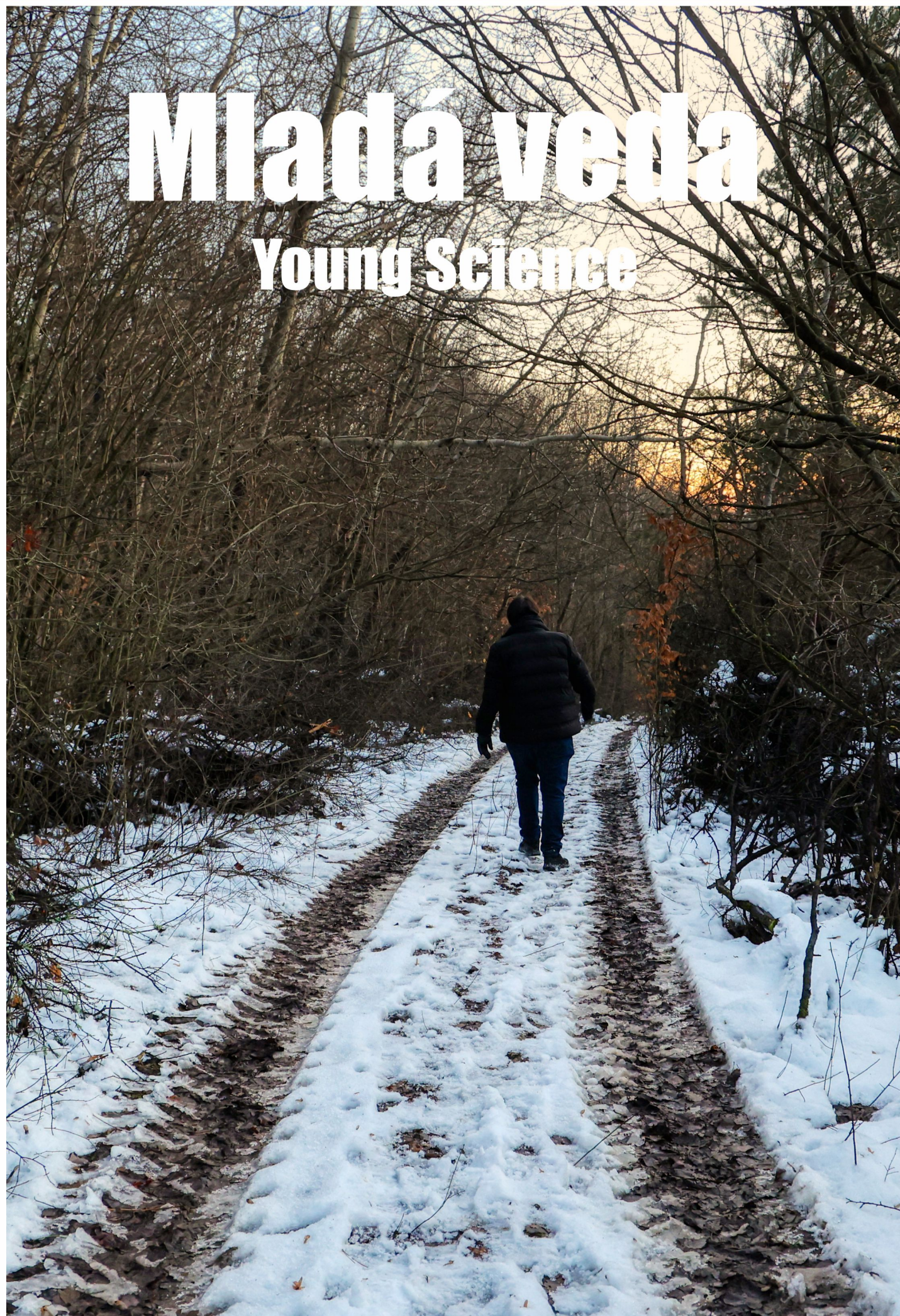


# Mladá veda

## Young Science



# Mladá veda

## Young Science

### MEDZINÁRODNÝ VEDECKÝ ČASOPIS MLADÁ VEDA / YOUNG SCIENCE

Číslo 5, ročník 11., vydané v decembri 2023

ISSN 1339-3189, EV 167/23/EPP

Kontakt: [info@mladaveda.sk](mailto:info@mladaveda.sk), tel.: +421 908 546 716, [www.mladaveda.sk](http://www.mladaveda.sk)

Fotografia na obálke: Zimná prechádzka. © Branislav A. Švorc, [foto.branisko.at](http://foto.branisko.at)

#### REDAKČNÁ RADA

*doc. Ing. Peter Adamišín, PhD.* (Katedra environmentálneho manažmentu, Prešovská univerzita, Prešov)

*doc. Dr. Pavel Chromý, PhD.* (Katedra sociálnej geografie a regionálneho rozvoje, Univerzita Karlova, Praha)

*Mgr. Jakub Köry, PhD.* (School of Mathematics & Statistics, University of Glasgow, Glasgow)

*prof. Dr. Paul Robert Magocsi* (Chair of Ukrainian Studies, University of Toronto; Royal Society of Canada)

*Ing. Lucia Mikušová, PhD.* (Ústav biochémie, výživy a ochrany zdravia, Slovenská technická univerzita, Bratislava)

*doc. Ing. Peter Skok, CSc.* (Ekomos s. r. o., Prešov)

*prof. Ing. Róbert Štefko, Ph.D.* (Katedra marketingu a medzinárodného obchodu, Prešovská univerzita, Prešov)

*prof. PhDr. Peter Švorc, CSc.*, predseda (Inštitút histórie, Prešovská univerzita, Prešov)

*doc. Ing. Petr Tománek, CSc.* (Katedra verejnej ekonomiky, Vysoká škola báňská - Technická univerzita, Ostrava)

*Mgr. Michal Garaj, PhD.* (Katedra politických vied, Univerzita sv. Cyrila a Metoda, Trnava)

#### REDAKCIA

*Mgr. Branislav A. Švorc, PhD.*, šéfredaktor (Vydavateľstvo UNIVERSUM, Prešov)

*Mgr. Martin Hajduk, PhD.* (Banícke múzeum, Rožňava)

*PhDr. Magdaléna Keresztesová, PhD.* (Fakulta stredoeurópskych štúdií UKF, Nitra)

*RNDr. Richard Nikischer, Ph.D.* (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Praha)

*PhDr. Veronika Trstianska, PhD.* (Ústav stredoeurópskych jazykov a kultúr FSS UKF, Nitra)

*Mgr. Veronika Zuskáčová* (Geografický ústav, Masarykova univerzita, Brno)

#### VYDAVATEĽ

Vydavateľstvo UNIVERSUM, spol. s r. o.

[www.universum-eu.sk](http://www.universum-eu.sk)

Javorinská 26, 080 01 Prešov

Slovenská republika

# ANALÝZA NEDOKONČENÝCH STAVEBNÝCH PRÁC VYPOVEDANÝCH ZO STRANY ZHOTOVITEĽA

ANALYSIS OF UNFINISHED CONSTRUCTION WORKS TERMINATED  
BY THE CONTRACTOR

Silvia Ďubek<sup>1</sup>, Stanislava Ondrášová<sup>2</sup>

Silvia Ďubek pôsobí ako odborná asistentka na Katedre technológie stavieb Stavebnej fakulty na Slovenskej technickej univerzite v Bratislave. V oblasti výskumu sa venuje problematike kalkulovania nákladov zariadenia staveniska, návrhu modelu hodnotenia nákladov zariadenia staveniska, ale aj podnikateľskej etike v stavebníctve. Stanislava Ondrášová sa zaoberá v praxi rozpočtovaniu stavebných diel, ale participuje ako prizvaný odborník aj na riešení znaleckých úkonov.

Silvia Ďubek act as research assistant at the Department of Building Technology at the Faculty of Civil Engineering at the Slovak University of Technology in Bratislava. In the area of research, she deals with the calculation of the costs of construction site equipment, the design of a cost assessment of construction site equipment, as well as with business ethics in construction. Stanislava Ondrášová deals in practice with the budgeting of construction works, but also participates as an invited expert in the solution of expert acts.

## Abstract

Currently, it is a risk to carry out construction works that are exposed to potential risks that cannot always be predicted or avoided at the outset. It has an impact as inconsistent preparation, incomplete documents, absent documents or articles of the contract can lead to dissatisfaction of one of the interested parties. The difference is, for example, in large constructions, where caution is often the first priority and the absence of foundations is a rare ailment. In the case of smaller-scale constructions (reconstruction work, minor additions, minor construction of additional building objects to the main objects), the absence of significant documents (contract for the work, budget, proper project documentation for the implementation of the construction, or other important documents) is more pronounced, mainly from the title of cost reduction and the investor's naive idea of handling all his responsibilities and often his unprofessional ability. This contribution deals with a case study

---

<sup>1</sup> Adresa pracoviska: Ing. Silvia Ďubek, PhD., Slovenská technická univerzita v Bratislave, Stavebná fakulta, Radlinského 11, 910 05 Bratislava  
E-mail: silvia.dubek@stuba.sk

<sup>2</sup> Adresa pracoviska: Ing. Stanislava Ondrášová, Rosoft s.r.o., Jána Stanislava 28A, 841 05, Bratislava  
E-mail: s.ondrasova@rosoft.sk

of unfinished construction works for which documents were absent, and possible investor procedures are analysed using an expert. It examines possible procedures, necessary areas of expertise and describes current issues.

Key words: construction works, legislation, expert work

### **Abstrakt**

V súčasnej dobe je riziko realizovať stavebné práce, ktoré sú vystavené potencionálnym rizikám, ktoré nie je možné vždy predvídať a ani sa im vyhnúť hneď na začiatku. Má na to vplyv ako nedôsledná príprava, nekompletné podklady, absentujúce dokumenty alebo články zmluvy môžu viesť k nespokojnosti jednej zo zainteresovaných osôb. Rozdiel je napríklad pri veľkých stavbách, kde je opatrnosť často na prvom mieste a absencia podkladov je málo sa vyskytujúci neduh. Pri stavbách menšieho rozsahu (rekonštrukčné práce, drobné výspravky, drobná výstavba doplnkových stavebných objektov k hlavným objektom) je už výraznejšia absencia významných dokumentov (Zmluva o dielo, rozpočet, riadna projektová dokumentácia pre realizáciu stavby, alebo iné významné dokumenty), a to hlavne z titulu znižovania nákladov a naivnej predstave investora o zvládnutí všetkých jeho povinností a často jeho neodbornej zdatnosti. Tento príspevok sa zaoberá prípadom nedokončených stavebných prác, ktorým absentovali podklady a analyzujú sa možné postupy investora s využitím znalca. Skúma možné postupy, potrebné znalecké odvetvia a opisuje súčasnú problematiku.

Kľúčové slová: stavebné práce, legislatíva, znalecký úkon

### **Úvod**

Riešením analyzovaného prípadu, je keď v takejto situácii je potrebné určiť, kto môže tento znalecký úkon vykonať, a čo by malo byť obsahom znaleckého úkonu? Štúdia sa prioritne zameriava na odbor odhad stavebných prác, nakoľko je to prvá línia znalcov, na ktorých sa v prípadoch nedokončenej stavby (stavebných prác) obracajú poškodený objednávateľ alebo ich právni zástupcovia, prípadne orgány činné v trestnom konaní alebo súdy. Zmiený prípad je skutočná stavba (stavebné rekonštrukčné práce na kúpeľni v byte) keď došlo k dohode medzi investorom a zhotoviteľom bez projektovej dokumentácie a bez rozpočtu s výkazom výmer. To znamená, že bola dohodnutá len cena za zhotovenie celého stavebného diela bez špecifikácie použitých stavebných materiálov. Takáto cena sa považuje za cenu pevnú. Už len z titulu možného vzniku navyše práce a lebo zmeny nejakých materiálov alebo zabudovaných prvkov (umývadlo, vaňa, obklad, dlažba atď.) je to najkomplikovanejšie dohodové riešenie. Je totiž náročné určiť aká bola pôvodne uvažovaná cena napríklad umývadla, keď si objednávateľ počas prác zadefinuje dizajnové drahšie umývadlo a je potrebný odpočet toho pôvodného, kde nebola jasne špecifikovaná cena kusu (Obr. 1). Toto už vytvára základňu pre vznik konfliktu medzi ním a zhotoviteľom. V tomto bližšie nešpecifikovanom prípade bol znalec prizvaný na vykonanie znaleckého úkonu, keď zhotoviteľ nedokončil stavebné práce a odišiel zo staveniska. Pritom dohodnutú sumu mal už vyplatenú. Investor žiadal vypracovať znalecký posudok s vyčíslením odhadu vykonaných stavených prác a odstránením väd na už vykonaných prácach zhotoviteľom. Investor tvrdil, že sú stavebné práce vykonané nekvalitne. Otázkou je pre tento prípad určenie, či na vykonanie

znaleckého posudku postačuje len znalec s odvetvím Odhad stavebných prác alebo je potrebných viac znaleckých odvetví.

Obr. 1 – Ilustračné fotografie nedokončenej kúpeľne  
Zdroj: Autori

### **Právna legislatíva**

Pri riešení takýchto a obdobných prípadoch je potrebné dodržať zákony č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákon č. 65/2018 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Ako aj ich vykonávajúce vyhlášky ako napríklad č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Vo vyššie uvedenej legislatíve sú dôležité definície odboru 37 00 00 Stavebníctvo. A konkrétne odvetvia 37 10 02 Odhad hodnoty stavebných prác, 37 01 00 Pozemné stavby. V zmysle obsahového vymedzenia odvetví: Odhad hodnoty stavebných prác je odvetvie zamerané na stanovenie všeobecnej hodnoty stavebných prác a materiálov v súvislosti s posúdením výšky dohodnutej, prípadne fakturovanej ceny, na posúdenie súladu rozpočtu so zmluvou o dielo a s projektovou dokumentáciou, na posúdenie súladu vykonaných stavebných prác a zabudovaných materiálov s fakturovanými prácami a materiálom (množstvo a cena) a na stanovenie všeobecnej hodnoty odstránenia väd podľa návrhu ich sanácie. Pozemné stavby je odvetvie zamerané na posudzovanie pozemných stavieb, bytových budov, bytov, nebytových priestorov, nebytových budov, športovísk a inžinierskych stavieb neobsiahnutých v iných odvetviach odboru Stavebníctvo. Posudzovanie je zamerané na zabudované stavebné konštrukcie, poruchy stavieb, kvalitu vykonaných stavebných prác, technickú deliteľnosť stavieb, súlad realizácie s projektovou dokumentáciou a podobne. Obsahom odvetvia nie je samostatné posúdenie statiky, stavebnej fyziky alebo stavebného materiálu v pozemných stavbách alebo projektovej dokumentácie. (Vyhláška č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.)

Legislatíva, ktorá je dotknutá týmto prípadom, je aj zákon o cenách. Podľa § 2 ods. 1 je cena peňažná suma dohodnutá pri nákupe a predaji tovaru. Za cenu podľa tohto zákona sa považuje aj tarifa. Podľa § 3 ods. 1 dohoda o cene je dohoda o výške ceny alebo dohoda o spôsobe, akým sa cena vytvorí, s podmienkou, že tento spôsob cenu dostatočne určuje.

Dohoda o cene vznikne aj tým, že kupujúci zaplatí cenu tovaru vo výške požadovanej predávajúci. (Zákon č. 18/1996 Z. z. o cenách.)

Zmluva o dielo neobsahovala prílohu položkový rozpočet s výkazom výmer. Rozpočet stavebného objektu je predbežnou cenovou kalkuláciou. Predbežná kalkulácia je z dôvodu spracovania v predrealizačnej fáze zhotovenia stavebného diela. V tejto situácii mal zhotoviteľ vypracovať ponukový rozpočet za účelom vykalkulovania ponukovej ceny s ktorou sa uchádza o zákazku. V prípade odsúhlasenia investorom sa stáva základom pre dohodnutie zmluvnej ceny. Rozpočet by tvoril prílohu k zmluve o dielo a bolo by v ňom zadefinované čo sa má konkrétne zrealizovať, z akého materiálu, v akom množstve a za akú cenu. Bez zadefinovania týchto údajov je následne obťažné určiť odhad hodnoty zrealizovaných stavebných prác ak nie je k dispozícii žiadna projektová dokumentácia. Výkaz výmer predstavuje jednoznačný opis stavebného objektu vyjadrený súborom položiek stavebných prác, montážnych prác a dodávok (špecifikácií) stavebných materiálov, strojov a zariadení s uvedením ich merných jednotiek a výpočtu množstva merných jednotiek. Najdôležitejšou funkciou výkazu výmer je opísať stavebný objekt tak, aby obe strany, ako investor tak aj zhotoviteľ, mali rovnakú predstavu o budúcom stavebnom diele. Výkaz výmer slúži na dokladovanie fyzického rozsahu (výmery), každej položky rozpočtu. Ide o samotný výpočet výmer uvedený pri jednotlivých položkách rozpočtu. Teda nie len o uvedenie celkovej výmery danej položky rozpočtu, ale o zdokumentovanie jej výpočtu. Poradie položiek výkazu výmer korešponduje s poradím položiek v rozpočte. (Ellingerová, 2013)

### **Metódy riešenia**

Prípád danej situácie je, keď zhotoviteľ nedokončil stavebné dielo a mal zaplatenú dohodnutú sumu. Investor zhotoviteľovi zadal rekonštrukciu kúpeľne bez akejkoľvek projektovej dokumentácie. Tento bod životného cyklu stavby je bez hocijakej zhmotnenej predstavy investora obrovský priestor pre absolútne odlišnú predstavu zhotoviteľa, čo sa odrazí v cene, kvalite materiálov a práce, a jednoznačne bude v budúcnosti predmetom sporu. Dohoda teda prebehla sa ústne (tu sa iba dohodlo čo má byť dodané a za akú cenu). Zhotoviteľ nevypracoval rozpočet v výkazom výmer, v ktorom by boli definované výmery a materiály, ktoré mali byť použité. V súčasnosti je takýchto prípadov na Slovensku množstvo. Problém by nenastal pokiaľ si zhotoviteľ plní svoje povinnosti a investor zaplatí za vykonané práce. Predmetný prípad sa skomplikoval, keď zhotoviteľ v určitom čase prestal pracovať na stavebných prácach a zo stavby odišiel. Tu je možné sa domnievať, že dohodnutá cena nepokrývala celú rekonštrukciu kúpeľne alebo zaplatené peniaze zhotoviteľ využil na iné účely. Potom už nemal finančné prostriedky na dokončenie stavebných prác. Investorovi kúpeľňa ostala nedokončená a nebolo možné ju vôbec využívať. Investor túto situáciu potreboval vyriešiť či už od zhotoviteľa získať peniaze späť alebo aby rozpracovanú kúpeľňu dokončil. Zhotoviteľia často odmietajú dokončenie stavby alebo vrátenie peňazí.

### **Predmet posudzovania**

Vstupom pre vypracovanie znaleckého úkonu je otázka „Stanovenie hodnoty zrealizovaných stavebných prác a odstránenie väd na vykonaných prácach zhotoviteľom“. Investor sa rozhodol osloviť znalca v odbore stavebníctvo. Znalec, tlmočník alebo prekladateľ je fyzická

osoba alebo právnická osoba, ak v § 19 ods. 5 nie je ustanovené inak, splnomocnená štátom na vykonávanie činnosti podľa tohto zákona, ktorá je:

- a) zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov alebo
- b) nezapísaná v tomto zozname, ak je ustanovená za znalca, prekladateľa alebo tlmočníka podľa § 15. (Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov)

Odbor stavebníctvo zahŕňa hlavne posudzovanie stavebných objektov podľa jednotlivých odvetví alebo druhov: Pozemné stavby, Dopravné stavby, Vodné stavby, Banské stavby, Líniové stavby, Stavebná fyzika, Statika stavieb, Projektovanie v stavebníctve, Odhad hodnoty nehnuteľností, Odhad hodnoty stavebných prác, Stavebný materiál, Stavebné konštrukcie, Poruchy stavieb, Geotechnika.

Orientovanie sa v jednotlivých odvetviach nie je pre nezainteresovaných ľudí jednoduché a právni zástupcovia (pokiaľ nimi investori už disponujú) sa musia dotazovať u jednotlivých znalcov a skúšať ich oslovovanie. V tých prípadoch nastáva otázka, ktorú riešil aj daný investor: z akého odvetvia osloviť znalca. Prvé kroky investorov vedú po logickom uvážení k odvetviam: Odhad hodnoty stavebných prác. Ponúkajú sa však aj ďalšie: Pozemné stavby, Projektovanie v stavebníctve, Stavebný materiál a Stavebné konštrukcie. Postačuje na zodpovedanie otázok iba OHSP, alebo potrebuje aj ďalšie zmienené odvetvia? Sú znalci s viacerými odvetviami a boli by schopní pokryť tieto otázky? V ďalšej kapitole je popísaný možný spôsob riešenia takéhoto prípadu.

### **Spôsoby riešenia prípadu**

Definovania jednotlivých odvetví sú v prílohe vyhlášky Vyhláška č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Po dôslednej analýze jednotlivých odvetví a zisteniami, ktoré odvetvie čím sa zaoberá ostali len dve resp. 3. Na obrázku č. 2 sú vybrané hlavné charakteristiky jednotlivých vybraných odvetví, na ktoré sa často orientujú poškodení alebo ich právni zástupcovia.

Projektovanie v stavebníctve na predmetné otázky nie je vhodné, nakoľko toto odvetvie hodnotí projektovú dokumentáciu. V tomto prípade projektová dokumentácia nebola vypracovaná, ani nie otázky na kvalitu projektovej dokumentácie. Odvetvie Stavebné materiály posudzuje vlastnosti stavebného materiálu. Pri tomto odvetví je potrebné sa pozastaviť a uvedomiť si jeho význam v takýchto sporoch. Ak už boli použité nejaké stavebné materiály na stavbe a to bez projektovej dokumentácie, ďalej nie je vedený stavebný denník ktorý by zachytával priebeh a použitie materiálov, ani nie sú na stavbe už žiadne obaly, ani riadna fotodokumentácia ktorá by zachytávala použité materiály aspoň fotograficky, tak je logicky toto odvetvie jedno z potrebných na určenie použitých – skutočne použitých stavebných materiálov. Napríklad hotový zrealizovaný poter – aké má vlastnosti, akú má pevnosť, aby znalec z OHSP vedel použiť vhodnú položku pri oceňovaní. Odvetvie Stavebné konštrukcie nie je z pohľadu otázok v predmetnom znaleckom skúmaní prípustné v zmysle jeho obsahového vymedzenia.

Z toho vyplýva, že pre vypracovanie znaleckého úkonu pre daný prípad sú vhodné dve odvetvia a to: Pozemné stavby a Odhad hodnoty stavebných prác, resp. aj Stavebné materiály.

Ich celé definície sú popísané v úvode tohto príspevku. V príspevku nižšie je uvedený možný spôsob riešenia takého prípadu.

Prvá možnosť je taká, že jeden znalec má povolenie na vykonávanie pre všetky požadované odvetvia (Obr. 3). Ale toto riešenie je zriedkavé, nakoľko dostupnosť znalca s práve požadovanými odvetviami je obťažná. Alternatívna možnosť je spracovanie projektovej dokumentácie – projektu skutočného vyhotovenia a to buď na základe živnosti pri jednoduchých alebo drobných stavbách alebo pečiatky autorizovaného architekta alebo projektanta pri ostatných stavbách (Zákon 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon)). Rovnako je to so sanačným návrhom, ktorý pri jednoduchých stavbách môže spracovať osoba s živnostenským oprávnením (jednoduché a drobné stavby), autorizačným osvedčením pri ostatných stavbách.

#### Pozemné stavby

- posudzovanie pozemných stavieb, bytových budov, bytov, nebytových priestorov, nebytových budov, športovísk a inžinierskych stavieb neobsiahnutých v iných odvetviach odboru Stavebníctvo
- zamerané na zabudované stavebné konštrukcie, poruchy stavieb, kvalitu vykonaných stavebných prác, technickú deliteľnosť stavieb, súlad realizácie s projektovou dokumentáciou a podobne

#### Projektovanie v stavebníctve

- zamerané na posudzovanie projektovej dokumentácie z hľadiska obsahu, úplnosti, dodržania príslušných stavebných predpisov...

#### Odhad hodnoty stavebných prác

- zamerané na stanovenie všeobecnej hodnoty stavebných prác a materiálov v súvislosti s posúdením výšky dohodnutej, prípadne fakturovanej ceny,
- na posúdenie súladu rozpočtu so zmluvou o dielo a s projektovou dokumentáciou, na posúdenie súladu vykonaných stavebných prác a zabudovaných materiálov s fakturovanými prácami a materiálom (množstvo a cena)

#### Stavebný materiál

- zamerané na posudzovanie vlastností stavebného materiálu používaného v stavebníctve

#### Stavebné konštrukcie

- zamerané na posudzovanie stavieb a stavebných konštrukcií neobsiahnutých v iných odvetviach odboru Stavebníctvo
- zamerané na zabudované stavebné konštrukcie, poruchy stavieb alebo stavebných konštrukcií, kvalitu vykonaných stavebných prác, technickú deliteľnosť stavieb alebo stavebných konštrukcií, súlad realizácie s projektovou dokumentáciou a podobne

Obr. 2 – Analýza odvetví v odbore Stavebníctvo

Zdroj: Vyhláška č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Viazaná živnosť je taká živnosť, kde podmienkou prevádzkovania živnosti je okrem splnenia všeobecných podmienok aj splnenie podmienky odbornej spôsobilosti získanej inak. Viazané živnosti sú živnosti uvedené v Prílohe č. 2 zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „živnostenský zákon“). Odborná spôsobilosť pre viazané živnosti je upravená osobitnými predpismi uvedenými v Prílohe č. 2 živnostenského zákona alebo ustanovená Prílohou č. 2. Doplnujúce informácie k



živnosti: Obsahom viazanej živnosti vypracovanie dokumentácie a projektu jednoduchých stavieb, drobných stavieb a zmien týchto stavieb je projektová činnosť, ktorá súvisí s projektom stavby (vypracovanie dokumentácie a projektu jednoduchých stavieb, drobných stavieb a zmien týchto stavieb), ktorú vypracovala osoba s príslušným odborným vzdelaním.



Obr. 3 – Diagram potenciálnych možností posúdenia prác nedokončených – keď prípad môže vykonať jeden znalec  
Zdroj: Autori

Táto činnosť sa nepovažuje za vybranú činnosť vo výstavbe, preto nevyžaduje autorizačné oprávnenie podľa zákona č. 236/2000 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch a zákon č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov. A teda postačuje živnostenské oprávnenie na uvedenú viazanú živnosť (Zákon č. 236/2000 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch a zákon č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších ). Odbornú spôsobilosť pre viazané živnosti uvedené v prílohe č. 2 a zároveň zaradené do niektorého z troch zoznamov označených I. až III. môže osoba spoločenstva preukázať aj rozhodnutím o uznaní odbornej praxe.

Prizvanie projektanta navyšuje cenu znaleckého úkonu, pokiaľ je predmetom jednoduchá alebo drobná stavba a znalec má živnosť na túto činnosť (predpokladom je, že má vysokoškolské vzdelanie príslušného zamerania) je potom prípustné mu vykonať sanačný projekt alebo projektovú dokumentáciu skutočného vyhotovenia, ktorú priloží ako prílohu k znaleckému úkonu? Alebo je pre nestrannosť znalca vhodnejšie na to osloviť nezávislého projektanta? Je možnosť si prizvať k riešeniu aj projektanta. Ale samozrejme to navýši celkovú sumu znaleckého úkonu ako celku. Ak sa zameriame na daný prípad s „malým“ rozsahom ako je rekonštrukcia kúpeľne to môže koniec koncov znamenať, že celý znalecký úkon bude finančne náročnejší ako celá hodnota rekonštrukcie. Ale je tu riešenie, že znalec s odvetvím Pozemné stavby projektovú dokumentáciu vypracuje na základe toho, že znalec má mať vzdelanie v odbore a to vysokoškolské druhého stupňa v študijnom odbore zameranom na odbor alebo odvetvie. To znamená, že podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov spĺňa podmienky pre

vypracovanie projektovej dokumentácie na základe odborného vzdelania. Podľa §45 ods. 2 Projektovou činnosťou sa rozumie:

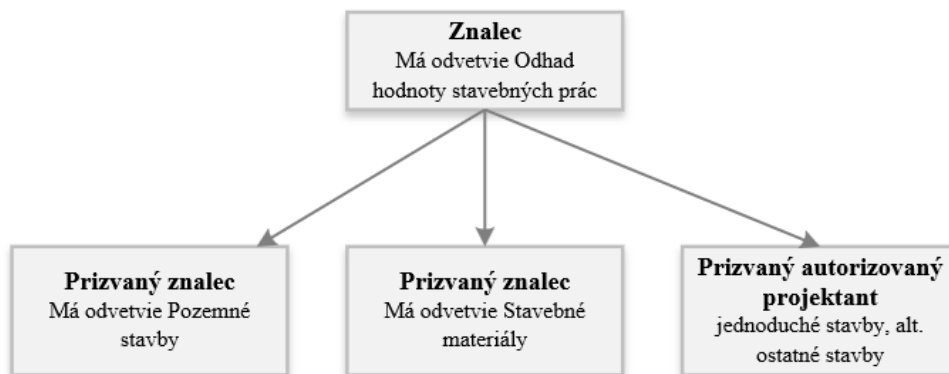
- a) vypracovanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie,
- b) vypracovanie dokumentácie potrebnej na vydanie územného rozhodnutia,
- c) vypracovanie projektu stavieb potrebného na vydanie stavebného povolenia vrátane statických a dynamických výpočtov konštrukcií stavieb a projektového energetického hodnotenia.

Podľa §45 ods. 4 je uvedené že „Vybrané činnosti vo výstavbe môžu vykonávať len fyzické osoby, ktoré získali oprávnenie na výkon týchto činností (ďalej len „oprávnená osoba“) podľa osobitných predpisov. Oprávnené osoby sú povinné pri tejto činnosti chrániť verejné záujmy“.

A ods. 6 dodáva, že „Za vybrané činnosti sa nepovažuje:

- a) vypracovanie dokumentácie a projektu jednoduchých stavieb, drobných stavieb a zmien týchto stavieb, ktoré môže vypracovať osoba s príslušným odborným vzdelaním,
- b) vedenie uskutočňovania jednoduchých stavieb uvedených v § 139b ods. 1 písm. b) a c), drobných stavieb a zmien týchto stavieb (Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov).

Z toho vyplýva, že spracovanie projektovej dokumentácie by mal byť schopný aj znalec pre odvetvie Pozemné stavby. V tomto prípade zakreslenie dokončených stavebných prác na kúpeľni. Investor dal aj pripomienku, že sú vady (poruchy) na zrealizovaných prácach a chce vedieť hodnotu sanácie. Projekt sanácie taktiež môže spracovať znalec pre odvetvie Pozemné stavby. Po spracovaní projektovej dokumentácie a projektu sanácie môže znalec pre odvetvie hodnoty stavebných prác zodpovedať otázky pre znalecký úkon (Obr. 4).



Obr. 4 – Diagram potenciálnych možností posúdenia prác nedokončených – keď prípad vykonáva jeden znalec s prizvanými odborníkmi

Zdroj: Autori

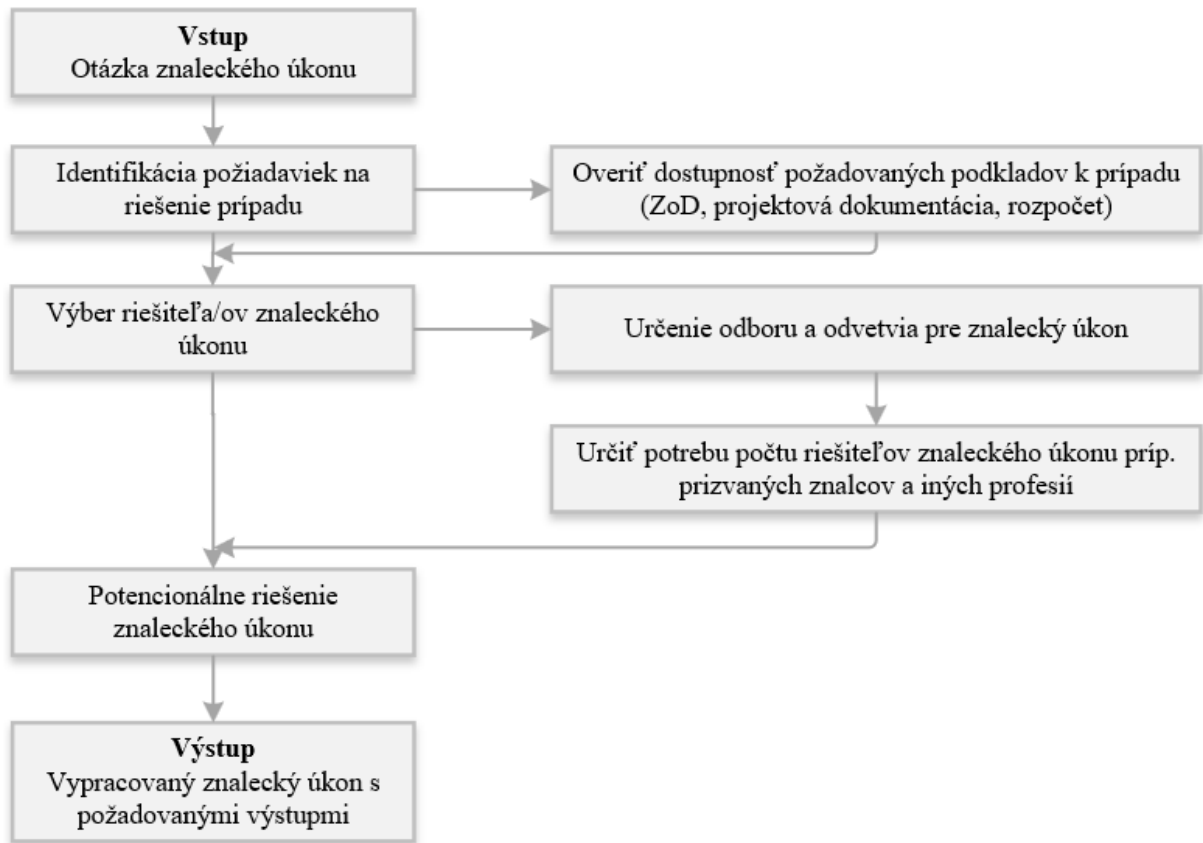
Znalec s odvetvím Odhad hodnoty stavebných prác následne spracuje rozpočet s výkazom výmer. Pričom použije smerné orientačné ceny v danom čase a mieste pre zvolený prípad. Pri spracovaní by mal dodržať kalkulačný vzorec (Obr. 5).

VN – Vlastné náklady						Z - zisk
PN – Priame náklady				RN – Nepriame režijné náklady		Z
H	M	S	O	RV	RS	Z
H	PSN			HR		
H	SNV				RS	Z
H	SN					Z
<b>Cena bez DPH</b>						

Obr. 5 – Kalkulačný vzorec jednotkovej ceny  
Zdroj: Kros a.s., 2021

- H** – náklady na priamy materiál
- M** – náklady na priame mzdy
- S** – náklady na prevádzku stavebných zdrojov a zariadení
- O** – ostatné priame náklady
- RV** – réžia výrobná
- RS** – réžia správna
- Z** – zisk
- PSN** – priame spracovacie náklady
- SNV** – spracovacie náklady výroby
- SN** - spracovacie náklady
- HR** – hrubé rozpätie
- DPH** – daň z pridanej hodnoty

Pre zosumarizovanie problematiky je možné postup zovšeobecniť aj pre iné prípady. Na obr. 6 je znázornený vývojový diagram možného postupu riešenia znaleckého úkonu. Popisuje vstupy, následné kroky riešenia a nakoniec samotný požadovaný výstup. Jednotlivé kroky pozostávajú z identifikácie požiadaviek na riešenie prípadu. To znamená aké podklady sú k prípadu k dispozícii a aké by boli potrebné k vypracovaniu znaleckého úkonu. Podľa toho sa následne vyberie riešiteľ z vhodného odboru a odvetvia. A prípad rieši jeden alebo viac znalcov/odborníkov. Následne sa určí vhodné potencionálne riešenie znaleckého úkonu. A výstupom je už samotný znalecký úkon s takým obsahom, aby bola zodpovedaná otázka.



Obr. 6 – Vývojový diagram postupu riešenia znaleckého úkonu

Zdroj: Autori

## Záver

Ako bolo už popísané, tak realizácie stavebných prác či už pre investora alebo zhotoviteľa znamenajú riziko. Pričom jedným z hlavných rizík sú financie. Zväčša keď investor nezaplatí za vykonanú prácu alebo zhotoviteľ nedokončí stavebné dielo aj keď už mal zaplatené. V článku bolo popísané keď stavebné práce neboli dokončené zo strany zhotoviteľa. Investor mal len zmluvu o dielo bez potrebných podkladov k vypracovaniu znaleckého úkonu. Riešenie takéhoto prípadu má viac riešení. V článku sú popísané potencionálne riešenia, ktoré dodržiavajú legislatívu a pravidlá pre dotazovaný znalecký úkon. Pre správne vypracovanie znaleckého úkonu sú potrebné viaceré znalecké odvetvia ako Pozemné stavby, Odhad hodnoty stavebných prác a prípadne Stavebné materiály z odboru Stavebníctvo. Vyššie sú popísané možnosti ako prečo si zvoliť jednotlivé možnosti pre spracovanie.

*Tento článok odporúča na publikovanie vo vedeckom časopise Mladá veda:*

*Ing. Radovan Majer, PhD.*

## Použitá literatúra

1. Ellingerová, H. (2013). Náklady a ceny v stavebníctve.
2. Kros a.s. (2021). Aktuálny stav cien stavebných materiálov na trhu. Dostupné na Internete: <https://www.kros.sk/blog/aktualny-stav-cien-stavebnych-materialov-na-trhu/>



3. Vyhláška č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
4. Zákon 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon).
5. Zákon č. 18/1996 Z. z. o cenách.
6. Zákon č. 236/2000 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch a zákon č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších .
7. Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
8. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

# **Mladá veda**

## **Young Science**

**ISSN 1339-3189**