

Modelový rozpis orientační kalkulace pro bytový dům

Podklad pro výbor SVJ a bytová družstva

Tento dokument slouží jako pracovní podklad pro výbor společenství vlastníků jednotek nebo bytové družstvo. Jeho cílem je pomoci výborům pochopit, z čeho se orientační cena projektu skládá, co je součástí základní varianty a které položky mohou výslednou cenu navýšit.

Dokument vychází z modelového příkladu standardního řešení předokenních rolet pro bytový dům. Přesná cena se vždy stanovuje až po zaměření a technickém posouzení konkrétního domu.

K čemu má tento dokument sloužit

Tento modelový rozpis má výboru pomoci hlavně v první fázi rozhodování, kdy si potřebuje ujasnit:

- jaká je přibližná cenová úroveň projektu,
- co tvoří základní cenu,
- co je standardní součástí řešení,
- co je volitelný doplněk nebo nadstandard,
- jak se může cena změnit podle konkrétního domu.

Nejde tedy o univerzální cenu pro každý bytový dům. Jde o modelový příklad, který ukazuje logiku ceny na konkrétním rozpisu.

Modelový příklad řešení

Níže uvedený rozpis vychází ze standardního řešení s těmito parametry:

- předokenní rolety umístěné na fasádu domu,
- hliníkové lamely s výplní z polyuretanové pěny,
- montáž do boku špalety,
- motorické ovládání 230V,
- elektroinstalace vedená povrchovou lištou z nejbližší zásuvky,
- montáž do zateplené fasády,
- základní barevné provedení podle vzorníku MO-BY.

U jiného domu se může výsledná cena lišit podle počtu otvorů, jejich rozměrů, technického řešení montáže, členitosti objektu, rozsahu elektroinstalace nebo zvoleného typu ovládání.

Stručné shrnutí pro výbor

Základní varianta

Orientační cena základní varianty činí 953 344 Kč bez DPH, tedy 1 067 745 Kč včetně DPH.

Varianta s větracími lamelami

Orientační cena varianty s větracími lamelami činí 1 113 344 Kč bez DPH, tedy 1 246 945 Kč včetně DPH.

Dodací lhůta a záruka

- předpokládaná dodací lhůta: 12 až 16 týdnů od uhrazení zálohy

- záruka: 36 měsíců ode dne předání

Co je v orientační ceně zahrnuto

V modelové kalkulaci jsou zahrnuty tyto části dodávky a realizace:

- samotné předokenní rolety,
- trubkové motory,
- směrové vypínače,
- základní elektroinstalace,
- zaměření objektu,
- cestovné a manipulace,
- montáž.

Orientační cena nepředstavuje pouze cenu výrobku, ale cenu standardního řešení včetně realizace.

Co v základní variantě zahrnuto není

Některé prvky nejsou součástí základní varianty a řeší se samostatně podle potřeb domu. Patří sem zejména:

- rádiové pohony,
- skupinové rádiové ovládání,
- dálkové ovladače,
- další individuální technické úpravy.

Tyto prvky je vhodné chápat jako volitelné rozšíření, nikoliv jako automatickou součást základního řešení.

Modelový položkový rozpis kalkulace

Níže uvedené tabulky ukazují, jak může vypadat rozepsaná orientační kalkulace pro konkrétní bytový dům. Slouží jako modelový příklad pro pochopení skladby ceny.

Materiál a technické prvky

Položka	Specifikace	Množství	Cena za jednotku bez DPH	Cena celkem bez DPH
Předokenní roleta ALU 328	ložnice, rozměr 2000 × 1550 mm	64 ks	7 638 Kč	488 832 Kč
Trubkový motor BECKER	motorické ovládání	64 ks	3 933 Kč	251 712 Kč
Směrový vypínač	ovládání na stěně	64 ks	750 Kč	48 000 Kč
Elektroinstalace	4 bm na roletu	64 ks	400 Kč	25 600 Kč

Volitelný doplněk

Položka	Specifikace	Množství	Cena za jednotku bez DPH	Cena celkem bez DPH
Příplatek za větrací lamely	5 ks větracích lamel na jednu roletu	64 ks	2 500 Kč	160 000 Kč

Volitelné prvky, které v této variantě nejsou započteny

Položka	Specifikace	Množství v tomto modelu	Cena za jednotku bez DPH	Cena celkem bez DPH
Příplatek za rádiový pohon	1 ks	0 ks	2 212 Kč	0 Kč
Rádiové skupinové ovládání	až 8 rolet	0 ks	2 860 Kč	0 Kč
Rádiový ovladač	1 kanál	0 ks	2 033 Kč	0 Kč

Služby a realizace

Položka	Specifikace	Množství	Cena za jednotku bez DPH	Cena celkem bez DPH
Zaměření	dle počtu bytů	32 bytů	500 Kč	16 000 Kč
Cestovné a manipulace	dle počtu bytů	32 bytů	350 Kč	11 200 Kč
Montáž	montáž jedné rolety	64 ks	1 750 Kč	112 000 Kč

Souhrn ceny

Varianta	Cena bez DPH	DPH 12 %	Cena včetně DPH
Základní varianta bez větracích lamel	953 344 Kč	114 401 Kč	1 067 745 Kč
Varianta včetně větracích lamel	1 113 344 Kč	133 601 Kč	1 246 945 Kč

Jak tuto tabulku číst

Z tabulek vyplývá, že výslednou cenu netvoří jen samotné rolety. Významnou část ceny tvoří motorizace, elektroinstalace, zaměření, montáž a související logistika. Současně je zřejmé, které prvky patří do základní varianty a které představují volitelný doplněk nebo nadstandard.

Co je důležité pro výběr

Pro první rozhodnutí výboru je klíčové oddělit:

- základní variantu, která ukazuje standardní investiční rámec,
- volitelné doplňky, které cenu navyšují,
- položky realizace, bez nichž projekt nelze posuzovat realisticky.

Co cenu nejčastěji ovlivňuje

Výsledná cena se může změnit zejména podle těchto faktorů:

- počet rolet a velikost otvorů,
- technické řešení montáže,
- rozsah elektroinstalace,

- požadovaný typ ovládání,
- vzdálenost výrobních prostor a sídla firmy od místa realizace
- členitost objektu a organizace montáže.

Tento dokument slouží jako orientační vodítko nikoliv jako finální cenový příslib.

Jak s tímto dokumentem pracovat ve výboru

Doporučený postup je následující. Nejprve použijte tento rozpis jako modelový příklad, který pomůže pochopit cenovou logiku projektu. Následně oddělte základní variantu od doplňků a nadstandardu. Poté vyhodnoťte, zda se projekt pohybuje v realistickém finančním rámci pro váš dům. V další fázi má smysl řešení rozpracovat formou technické konzultace nebo konkrétní nabídky.

Poznámka k individuálním obchodním podmínkám

Výsledná cena se může dále upravit podle rozsahu projektu, technického řešení a individuálních obchodních podmínek. Případné množstevní nebo individuální slevy je vhodné chápat až jako navazující krok nikoliv jako základní parametr pro první rozhodování výboru.

Co si má výbor z tohoto dokumentu odnést

Pro rozhodování je nejdůležitější, že:

- cena projektu není tvořena jen samotnými roletami,
- součástí ceny je i zaměření, elektroinstalace, montáž a související služby,
- některé funkční prvky mohou cenu výrazně navýšit,
- přesná cena se odvíjí od konkrétního domu a technického řešení,
- modelový rozpis pomáhá výboru rozhodnout, zda má smysl projekt dále rozpracovávat.

Důležitá poznámka pro rozhodování SVJ a bytová družstva

Tento dokument není závaznou cenovou nabídkou. Slouží výhradně jako modelový rozpis orientační kalkulace pro potřeby výboru SVJ a bytových družstev. Přesná cena se vždy stanovuje až po zaměření a technickém posouzení konkrétního domu.