

Ceny ve stavebnictví

- Zpravidla nejdůležitější oblast v celém výstavbovém procesu
- Ceny vznikají v souladu se zák.č.526/1990 Sb. O cenách
- Obecně mluvíme o cenách smluvních – vznikají dohodou mezi odběratelem (investorem, objednatelem, kupujícím) a dodavatelem (zhotovitelem, prodávajícím)
- Existuje určitý okruh zboží a služeb, které jsou centrálně regulované – mluvíme o cenách minimálních, pevných a maximálních

Ceny ve stavebnictví

- Cena stavby zahrnuje z globálního pohledu (např. investora) zejména náklady na:
 - Cenu studijních a projektových prací
 - Cenu pozemku (včetně souvisejících nákladů na inženýrské sítě)
 - Cenu stavební části stavby
 - Cenu technologické části stavby
 - Cenu inženýrských služeb
 - Cenu správních a jiných poplatků
 - Cenu vybavení
 - Rezervu na nepředvídané náklady

Ceny ve stavebnictví

- Cena stavby zahrnuje z pohledu stavební firmy zejména náklady na:
 - Nutné vlastní náklady firmy
 - Rizika
 - Náklady spojené s umístěním stavby (VRN)
 - Přiměřený zisk
 - Daň z přidané hodnoty
- Cenu určujeme
 - **Propočtem** – zde vycházíme z rámcových, nepříliš propracovaných představ o stavebním díle, kde používáme tzv. technicko-hospodářských ukazatelů na účelovou měrnou jednotku
 - **Rozpočtem** – kde vycházíme z více či méně detailně zpracované technické dokumentace

Ceny ve stavebnictví

- Racionální, konkurenceschopná cena nevzniká jen mechanickým určením výrobních činitelů a jejich oceněním
- Do ceny je nutné promítnout obchodní strategii firmy a další okolnosti vyplývající z tržního hospodářství
- Kalkulace ceny nemůže být jen poslední článek v přípravě stavby, kdy cena prostě „vyjde“
- Cenové úvahy a modelace by měly být součástí přípravy, kde by se k reálné ceně mělo dojít technickými, technologickými a organizačními opatřeními v přípravě tak, aby cena byla reálná a přitom relativně nízká
- Vždy je nutno brát v úvahu soutěžní prostředí, kde možný úspěch závisí na mnoha objektivních i subjektivních faktorech, z nichž spousta může ovlivnit právě řádná příprava

Ceny ve stavebnictví

- Stavební produkci oceňujeme v různých fázích její přípravy (projekt, tendr, realizace)
- Rozhodující vliv na „konečnou“ cenu má
 - Míra vyjasněnosti představ investora
 - Podrobnost (stupeň) projektové dokumentace
 - Kvalita a zkušenost jejího zpracovatele
 - Stanoviska a korektnost orgánů vyjadřujících se k předložené technické dokumentaci
 - Kvalita a zkušenost uchazeče o zakázku (možného budoucího zhotovitele)
 - Objektivní vlivy stability ekonomiky
 - Legislativní změny v průběhu výstavbového procesu
 - Roční období kdy můžeme dílo realizovat

Ceny ve stavebnictví

- Způsoby oceňování stavební produkce pomocí
 - **Ukazatelů na účelovou měrnou jednotku stavby**, která charakterizuje globálně účel investice (např. 1 lůžko v nemocnici, 1 žákovské místo školy určitého typu, 1 m určité komunikace, 1 tuna roční produkce cementu apod.). Tento způsob je značně nepřesný a slouží pro hrubou představu investora o jeho budoucích možnostech
 - **Ukazatelů na účelovou měrnou jednotku objektu** (např. 1 cvičenec v tělocvičně, 1 lůžko na JIP v nemocnici, 1 sedadlo v hledišti kina apod.) způsob a charakteristika tohoto typu oceňování je prakticky shodná s předchozím bodem
 - **Ukazatelů na technickou měrnou jednotku objektu** (JKSO, SKP, KSD, CZ-CC) upřesněných technologií provádění (1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² podlahové plochy, 1 m² zpevněné plochy apod.). Výhoda tohoto způsobu ocenění je poměrně přesnější určení ceny při minimálních požadavcích na technickou dokumentaci. Pro konkrétní případ je nutné indexovat koeficienty charakterizující místo a rok stavby. Dále je možné upřesnit cenu, pokud známe bližší údaje o skupinách stavebních dílů (zemina, patky, zdivo, stropy apod.)

Ceny ve stavebnictví

- Způsoby oceňování stavební produkce pomocí
 - **Cen položek stavebních a montážních prací**, které jsou definovány obvykle položkami ceníku směrných cen stavebních prací (RTS, URS, Porings, KROS, Callida). Tyto směrné nebo orientační ceny představují určitou reprezentační hodnotu nebo průměr a poskytují vcelku velmi přesné informace smluvním stranám
 - **Individuální kalkulace cen položek stavebních prací** definovaných položkami ceníku. Individuální kalkulaci provádí stavební podnik u rozhodujících položek objektu. Slouží pro nabídku a jako podklad pro SOD. Obvykle vychází z kalkulace vlastních nákladů a je věcí strategie firmy

Ceny ve stavebnictví

- Druhy cen stavebních prací
 - **Cena pevná** – představuje ve smlouvě dohodnutou a neměnnou cenu, kterou objednatel zaplatí zhotoviteli bez ohledu na množství provedených konstrukcí a skutečné náklady stavby. Je výhodná pro krátkodobé a technicky jednoduché stavby „na zelené louce“. Nevýhodná a prakticky nesmyslná je u rekonstrukcí a technicky složitých staveb. Může se dohodnout tzv. klouzavá doložka, která hradí možné objektivní vlivy inflace u staveb s dlouhou dobou výstavby
 - **Cena skladebná** – vychází z pevných jednotkových cen produkce dohodnutých ve smlouvě pro jednotlivé práce a rozsahu této práce. Výsledná cena se určuje jako součin objemu produkce a jednotkové ceny za tuto produkci. Obsah náplně ceny v položce je dán obvykle popisem položky v katalogu. Je proto velmi výhodné se na tyto katalogy odkázat již ve smlouvě a nebo rozhodující položky kvalitativně určit na samostatném dokumentu. Způsob promítnutí případné inflace se řeší shodně s předchozím druhem ceny.

Ceny ve stavebnictví

- Druhy cen stavebních prací
 - **Cena pohyblivá** – jedná se o tzv. dvousložkovou cenu, kde jedna složka představuje skutečné přímé náklady výstavby, které prokazatelně vznikají při realizaci a kde druhou složku tvoří předem dohodnuté přírážky k těmto přímým nákladům, které kryjí nepřímé náklady a zisk. Tuto složku lze méně často rovněž nahradit absolutní částkou. Při použití pohyblivé ceny může být předem dohodnut limit přímých nákladů. Tento typ ceny se použije při nedostatečně zpracované dokumentaci nebo při haváriích.
 - **Cílová cena** – je co do výše vlastně cenou pevnou, ale při fakturaci během výstavby se postupuje obdobně jako při pohyblivé ceně kombinované s limity nákladů, tzn., že se při výstavbě zjišťují skutečné náklady. Typické je pro tento druh ceny stimulační na získání části úspor, které vzniknou proti dohodnutému limitu nákladů. Úspory se pak dělí mezi smluvní strany v předem dohodnutém poměru. Při překročení předem stanoveného horního limitu jde však celá ztráta k tíži dodavatele.

Ceny ve stavebnictví

- Kalkulační vzorec

- Vyhláška o kalkulacích č. 21/1990 Sb. již neplatí a způsob kalkulace je věcí každého dodavatele
- Většina z nich se drží směrných cen, které upravují procentuálními koeficienty
- Většina výpočtů cen ve stavebnictví se drží skladby bývalého oborového kalkulačního vzorce, který s drobnými úpravami vystihuje podstatu stavebních prací a dodávek
- Na základě toho je cena definovaná jako:

$$\underline{\text{Cena} = \text{H} + \text{M} + \text{S} + \text{O} + \text{S} + \text{P} + \text{RV} + \text{RS} + \text{Z}}$$

Ceny ve stavebnictví

- Kalkulační vzorec

$$\underline{\text{Cena} = \text{H} + \text{M} + \text{S} + \text{O} + \text{S} + \text{P} + \text{RV} + \text{RS} + \text{Z}}$$

kde znamená

H – hmoty (materiálové náklady)

M – mzdy (přímé mzdové náklady)

S – stroje (náklady na použití strojů)

O – ostatní náklady (vedlejší náklady, technologická doprava, subdodávky)

P – pojištění (sociální zabezpečení a zdravotní pojištění tj. 35% z přímých mezd)

RV – režie výrobní (náklady na zabezpečení výroby)

RS – režie správní (náklady na zabezpečení chodu firmy)

Z – zisk (ztráta)

Ceny ve stavebnictví

- Kalkulační vzorec

$O + S + P = OPN$ (ostatní přímé náklady)

$H + M + OPN = PN$ (přímé náklady)

$RV + RS = NN$ (nepřímé náklady)

$M + OPN = PZN$ (přímé zpracovací náklady)

$PN + RV = VNV$ (vlastní náklady výroby)

$PN + RV + RS = ÚVN$ (úplné vlastní náklady výkonu)

$ÚVN - M = ZN$ (zpracovací náklady)

- Úplné vlastní náklady (vlastní náklady podniku), jsou všechny náklady lidské i zhmotnělé práce, které podnik vynakládá na zhotovení své produkce

Ceny ve stavebnictví

- Vlastní náklady jsou náklady na spotřebovaný materiál, zúčtované mzdy za vykonanou práci, náklady související s opotřebením prostředků a předmětů postupné spotřeby a některé finanční náklady související s výrobním procesem
- Proti pojmu vlastní náklady podniku stojí pojem výnosy podniku
- Rozdíl mezi výnosy podniku a náklady je hospodářský výsledek podniku, tj. rozdíl všech zisků a ztrát realizované produkce

Ceny ve stavebnictví

- Nositel nákladů – jsou to obecně výkony, které jsou příčinou vzniku nákladů – výrobky, služby
- Předmět kalkulací je buď finální výkon (většinou složený z více druhů výkonů) určený pro odbyt nebo je to dílčí vnitropodnikový výkon
- Předmět kalkulace má být vždy vymezen tak, aby bylo jasné, kam náklady přiřazovat
- Pro vymezení předmětu kalkulace je důležité přesné určení druhu výkonu a objemu výkonu, tedy kalkulační jednice a kalkulovaného množství
- **Kalkulační jednice** je měřitelný výkon, na který se zjišťují (ve skutečnosti) nebo určují (předběžně) vlastní náklady

Ceny ve stavebnictví

- Kalkulační jednice je vymezena měrnou jednotkou (kus, tuna, m², m³) nebo druhem, popř.jakostí výkonu
- Měrná jednotka může být i kombinovaná veličina (tkm), může ji být i složitý výrobek (stavební objekt)
- Kalkulační jednice může být vymezena:
 - Popisem a měrnou jednotkou vymezené jednotlivé stavební práce
 - Konstrukčními prvky
 - Funkčními díly
 - Technologickými etapami stavebních objektů
 - Stavebními objekty
 - Stavbami

Ceny ve stavebnictví

- **Kalkulované množství** – celkový počet kalkulačních jednic (počet, délka, hmotnost, objem) pro něž se zjišťují nebo stanovují najednou vlastní náklady
- Podle technických možností přiřazovaných nákladů jejich nositelů se člení náklady na přímo přičitatelné a nepřímo přičitatelné
- Za **přímé** náklady považujeme ty náklady, které lze jednotlivým výkonům přímo přiřazovat, jsou jimi vyvolané, lze je započítat k jednotce produkce
- **Nepřímé** náklady jsou vynakládány v souvislosti s více druhy výrobků, dokonce v některých případech s celou produkcí

Ceny ve stavebnictví

- **Přímý materiál** – patří sem veškeré suroviny, materiál, nakupované polotovary a polotovary vlastní výroby, jejichž spotřebu lze stanovit přímo na kalkulační jednici. Do přímého materiálu zahrnujeme zejména
 - Materiál, který ve výrobním nebo jiném procesu vstupuje do výkonu, aby se stal jeho součástí
 - Materiál, který přispívá k vytvoření potřebných vlastností výkonu
 - Materiál, který se sice nestává součástí výkonu, ale kterého je třeba k uskutečnění výkonu nebo jehož spotřeba umožňuje technologický proces
 - Výrobní obaly, jestliže jsou nezbytným doplňkem výrobku nebo jeho obvyklou součástí, výrobek se při zhotovení do nich balí a jsou součástí ceny odbytového výkonu
 - Nepatří sem podíl zásobovací režie ani vedlejší náklady spojené s pořízením materiálu

Ceny ve stavebnictví

- **Přímé mzdy** – patří sem mzdy zahrnované do nákladů, popřípadě i ostatní osobní náklady, přímo související s provedením výkonu, které lze stanovit přímo na kalkulační jednici. Jsou to zpravidla mzdy výrobních dělníků za odpracovanou dobu nebo za určitou splněnou práci, popřípadě jiných pracovníků, pokud jejich mzda souvisí s výrobním nebo jiným procesem a lze ji stanovit na kalkulační jednici. Patří sem zejména:
 - Základní mzdy
 - Příplatky a doplatky ke mzdě
 - Prémie a odměny, pokud přímo souvisí s kalkulovaným výkonem

Ceny ve stavebnictví

- **Ostatní přímé náklady** – patří sem ostatní časově rozlišené prvotní i druhotné náklady, pokud je lze hospodárně stanovit přímo na kalkulační jednici jako:
 - Technologické palivo
 - Technologické energie
 - Odpisy základních prostředků
 - Náklady na provoz strojů a zařízení
 - Opravy a udržování (tvorba fondu oprav)
 - Převážné
 - Náklady na záruční opravy
 - Cestovní náhrady
 - Odvody z objemu přímých mezd
 - Náklady na geologické a průzkumné práce
 - Ztráty z vadné výroby
 - Náklady na skrývky

Ceny ve stavebnictví

- **Výrobní režie** – patří sem všechny časově rozlišené prvotní i druhotné náklady, související s řízením, činností a obsluhou procesu provádění výkonu (spojené s řízením a obsluhou výroby) rozpočtované a účtované jako výrobní režie, kterou nelze stanovit přímo na kalkulační jednici, jako např.
 - Materiál
 - Palivo
 - Energie
 - Náklady na opravy a udržování základních prostředků a předmětů postupné spotřeby v používání
 - Náklady na technický rozvoj
 - Přepravné
 - Odpisy základních prostředků
 - Cestovné a nájemné
 - Ostatní osobní náklady
 - Odvod z objemu mezd připadající na mzdy a ostatní osobní náklady
 - Podíl nákladů společných vnitropodnikových útvarů (příprava výroby, výdaje nářadí)
 - Náklady na záruční opravy, majetkové pojistné

Ceny ve stavebnictví

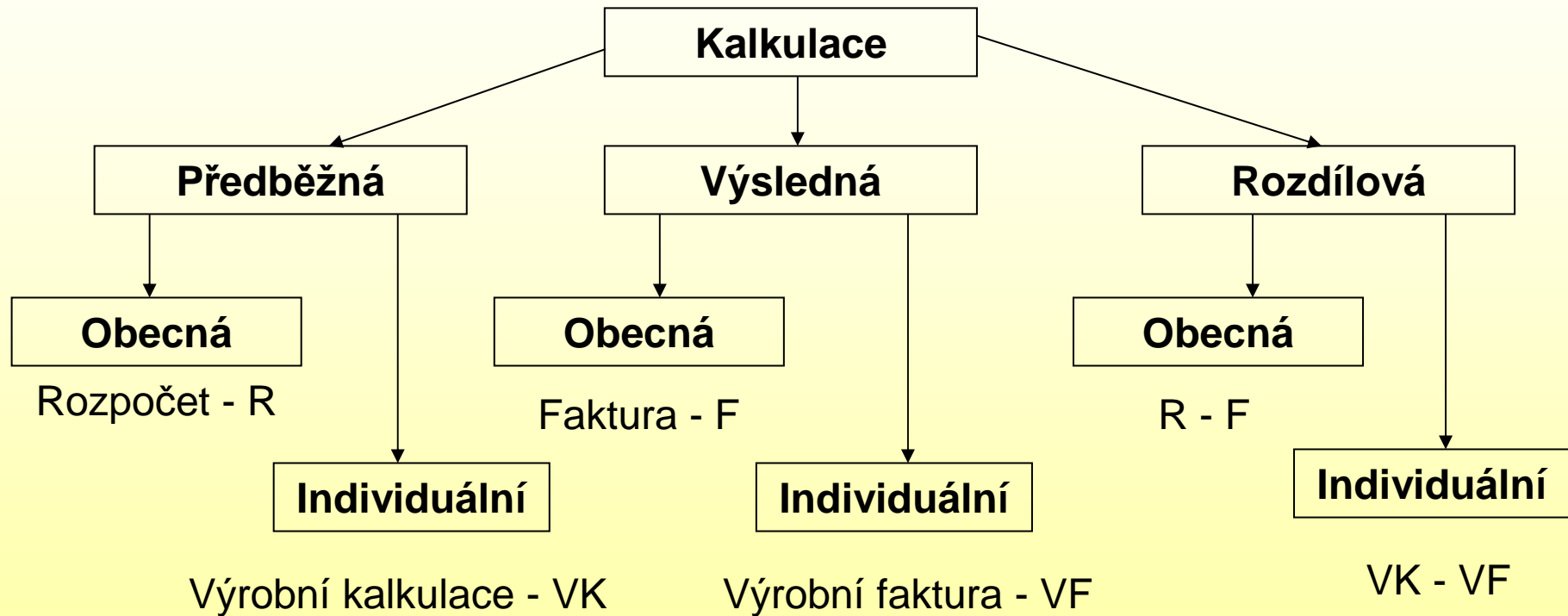
- **Správní režie** – patří sem všechny časově rozlišené prvotní i druhotné náklady, související s řízením a správou organizace nebo vnitřní organizační jednotky, s organizací a všeobecnou obsluhou činností výrobní nebo nevýrobní, zásobování a odbytu, rozpočtované a účtované jako správní režie, které nelze stanovit na kalkulační jednici a nepatří do režie výrobní jako např.
 - Materiál
 - Energie
 - Náklady na opravy a udržování základních prostředků
 - Náklady na technický rozvoj
 - Přepravné
 - Odpisy ZP, výkony materiální povahy, náklady na spoje
 - Náklady na společenskou spotřebu
 - Cestovné, nájemné, komunální služby, výpočetní technika
 - Základní mzdy a doplatky ke mzdám, prémie, odměny
 - Ostatní osobní náklady
 - Odvod z přímých mezd
 - Poplatky, ostatní finanční náklady, náklady na záruční opravy

Ceny ve stavebnictví

- **Zisk** – sleduje se zde zisk nebo ztráta vypočtené jako rozdíl mezi prodejní cenou a úplnými vlastními náklady výkonu
 - Vlastní náklady podniku + hospodářský výsledek podniku = výnosy podniku
 - Vlastní náklady výrobku + zisk výrobku = cena výrobku
- Do celkové ceny musíme ještě započítat
 - **Vedlejší rozpočtové náklady** (VRN, NUS) – náklady spojené s individuální výstavbou, mimostaveništní dopravou, kulturními památkami, přepravou stavebních kapacit, vybudováním, udržováním a demontáží zařízení staveniště, provozní přírážky, provoz investora apod.)
 - **Kompletační činnost** – (IČD – inženýrská činnost dodavatelská) činnost hlavního zhotovitele směrem ke svým podzhotovitelům
 - **Daň z přidané hodnoty** – DPH základní 19% a snížená 5%

Ceny ve stavebnictví

- Obecné rozdělení kalkulací



Ceny ve stavebnictví

- Obecné rozdělení kalkulací
 - **Rozpočet** – udává cenu, kterou zaplatí investor stavební firmě za práci provedenou dle projektu a požadavků tendru. Je typem předběžné obecné kalkulace. Částka je pro investora náklad, pro dodavatele příjem. Podklady pro sestavení rozpočtu jsou:
 - Technické – projekt, stanoviska dotčených orgánů a organizací
 - Oceňovací – směrné, individuální ceny
 - **Výrobní kalkulace** – vnitropodnikový dokument dodavatele z oblasti vnitropodnikového řízení, obsahuje plánované náklady a potřeby a zisk na plánovaný objem prací. Je typem předběžné individuální kalkulace. Jednotkové ceny obsahují rozpis dle kalkulačního vzorce. Zpracovává se před zahájením prací a respektuje konkrétní podmínky provádění prací v míře, v jaké jsou zachyceny v normativních a oceňovacích podkladech. VK se zpracovává zpravidla na objekt a slouží k prověření:
 - Ekonomické úrovně předvýrobní a výrobní přípravy
 - Plánování potřeb a nákladů v realizaci akce
 - Určování limitů nákladů
 - Kontrole a rozboru hospodaření
 - Tvorbě, kontrole a rozboru ukazatelů
 - Řízení výrobní spotřeby a nákladů

Ceny ve stavebnictví

- Obecné rozdělení kalkulací
 - **Faktura** – je doklad, který zpracovává dodavatel pro investora, ten na jejím základě vyrovnává své finanční závazky. Podkladem pro vystavení faktury je odsouhlasený soupis provedených prací za období a zjišťovací protokol. Je typem obecné výsledné kalkulace.
 - **Výrobní faktura** – je vnitropodnikový doklad dodavatele, z oblasti operativního řízení, obsahuje plánované náklady a potřeby na skutečně provedený objem prací, které jsou zpravidla doplněny výsledky účetní evidence. Je typem výsledné individuální kalkulace.
 - **Rozdílové kalkulace** – zpracovává je zhotovitel zpravidla po dokončené akci a slouží mu ke zjišťování jak kvalitní byla předvýrobní a výrobní příprava akce, ke zjišťování jak kvalitně a odpovědně probíhala provozní příprava a ke stanovování technicko hospodářských ukazatelů a k jiným statistickým ukazatelům.

Fakturace stavebních prací

- Zhotovitel dle dohod uzavřených ve smlouvě fakturuje objednateli dohodnutý a odsouhlasený rozsah provedených prací a dodávek
- Zájmem každého zhotovitele je získat co nejdříve dostatečné finanční prostředky za realizované práce nebo dokonce i před nimi
- Skluz zhotovitele ve financování se nepříznivě promítá do platební schopnosti a vzhledem k dalším vynakládaným finančním prostředkům ohrožuje finanční stabilitu celé firmy a napojených subdodavatelů
- Fakturaci je ve firmách věnována značná pozornost a jsou tvrdě postihováni pracovníci, kteří z jakéhokoliv důvodu zanedbali své povinnosti při fakturaci

Fakturace stavebních prací

- Formy financování staveb jsou např.:
 - **Zálohování stavby** – probíhá většinou podle předem dohodnutého platebního kalendáře dle smlouvy při dodržení určitých termínů, ke kterým se právo vystavit zálohu váže. V tomto případě se vystavují zálohové listy na předem dohodnuté částky a ty se pak na konci stavby zúčtují s konečnou fakturou, od které se odečtou. Poskytování záloh neodpovídá skutečnému rozsahu provedených prací, ale napomáhá zvláště menším zhotovitelům obstarat příslušné finanční zdroje na rozjezd a dokončení stavby. Vystavení zálohy není zdanitelným plněním a nesmí se k ní účtovat DPH!
 - **Zálohování na začátku stavby a pak postupná fakturace** – jedná se o kombinaci dvou metod, kdy v první fázi zhotovitel vystaví jednu nebo více záloh dle smlouvy a pak, rovněž dle smlouvy je postupně nebo naráz v průběhu stavby zúčtovává. Tento způsob je pro zhotovitele výhodný, neboť na počátku získají finanční zdroje, ale v průběhu výstavby již počítají s DPH, které pak nemusí odvádět naráz na konci za celou stavbu

Fakturace stavebních prací

- Formy financování staveb jsou např.:
 - **Dílčí fakturace ucelených částí** – dle této metody se dohodnou ve smlouvě ucelené části (zemní práce, hrubá spodní stavba, hrubá vrchní stavba, rozvody, kompletace, konečné úpravy) včetně jejich finančních objemů a úhrada těchto objemů se provádí po jejich splnění a dílčím převzetí objednatelem. V tomto případě zhotovitel objednatele předfinancovává.
 - **Položková fakturace skutečně provedených prací** – nejčastější způsob fakturace, kdy zhotovitel na základě smlouvy v předem stanovených intervalech (týden, měsíc) vystavuje soupisy provedených prací včetně zjišťovacího protokolu a po jejich odsouhlasení objednatelem pak zhotovitel vystavuje dílčí faktury. Dle tohoto způsobu mají oba smluvní partneři jednoznačný přehled o rozpracovanosti díla.
 - **Předfinancování celé stavby** – velké, stabilní stavební firmy s potřebným technickým a ekonomickým zázemím si mohou dovolit stavět tak, že celou stavbu financují a až po jejím dokončení ji prodají objednateli za tržní cenu v místě a čase obvyklém. Stavební firma tak obvykle sežene PD, obstará pozemek, zajistí vyjádření a rozhodnutí. Nejedná se pak o smlouvu o dílo, ale kupní smlouvu. Tento způsob financování staveb se u nás standardně neprovádí.

Fakturace stavebních prací

- **Platební doklady** – žádná dnešní právní norma neupravuje ani názvy, ani formu a vzhled platebních dokladů
 - Zákon č. 563/1991 Sb. o účetnictví určuje náležitosti účetního dokladu
 - a) označení účetního dokladu,
 - b) obsah účetního případu a jeho účastníky,
 - c) peněžní částku nebo informaci o ceně za měrnou jednotku a vyjádření množství,
 - d) okamžik vyhotovení účetního dokladu,
 - e) okamžik uskutečnění účetního případu, není-li shodný s okamžikem dle písm.d),
 - f) podpisový záznam podle § 33a odst. 4 osoby odpovědné za účetní případ a podpisový záznam osoby odpovědné za jeho zaúčtování.

Fakturace stavebních prací

- Zákon č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty definuje náležitosti daňového dokladu a případy, kdy nastává tzv. zdanitelné plnění, tj. případy, kdy je osoba nebo organizace odpovědná za vystavení DPH na výstupu povinna vystavit daňový doklad
- Náležitosti daňového dokladu
 - a) obchodní firmu nebo jméno a příjmení, popřípadě název, dodatek ke jménu a příjmení nebo názvu, sídlo nebo místo podnikání plátce, který uskutečňuje plnění,
 - b) daňové identifikační číslo plátce, který uskutečňuje plnění,
 - c) obchodní firmu nebo jméno a příjmení, popřípadě název, dodatek ke jménu a příjmení nebo názvu, sídlo nebo místo podnikání osoby, pro kterou se uskutečňuje plnění,
 - d) daňové identifikační číslo, pokud je osoba, pro kterou se uskutečňuje plnění, plátcem,
 - e) evidenční číslo daňového dokladu,
 - f) rozsah a předmět plnění,
 - g) datum vystavení daňového dokladu,
 - h) datum uskutečnění plnění nebo datum přijetí platby, a to ten den, který nastane dříve, pokud se liší od data vystavení daňového dokladu,
 - i) jednotkovou cenu bez daně, a dále slevu, pokud není obsažena v jednotkové ceně,
 - j) základ daně,
 - k) základní nebo sníženou sazbu daně nebo sdělení, že se jedná o plnění osvobozené od daně, a odkaz na příslušné ustanovení tohoto zákona,
 - l) výši daně uvedenou v korunách a haléřích, popřípadě zaokrouhlenou na desítky haléřů nebo na padesátihaléře

Fakturace stavebních prací

- Platební doklady – pojmy jsou zavedeny v obchodním styku, lze je tedy zobecnit následovně
 - Zálohový list (záloha) – na jeho základě se uskutečňuje platba předem, není daňovým dokladem, protože nedošlo ke zdanitelnému plnění. Nelze tedy k zálohovým částkám připočítávat DPH. doklad musí obsahovat všechny náležitosti dle zákona o účetnictví
 - Splátkový list (záloha placená pozadu) – někdy se používá v souvislosti s předpisem platby, tedy splátky určité finanční částky z celkové ceny za podmínky částečného splnění předmětu smlouvy (dílo je rozpracované, ale nedochází k dílčímu převzetí díla). Zdanitelné plnění se uskuteční teprve zaplacením splátkového listu a dodavatel je povinen vůči objednateli vystavit ode dne zaplacení do 15 dnů daňový doklad (dílčí fakturu)

Fakturace stavebních prací

- Platební doklady – pojmy jsou zavedeny v obchodním styku, lze je tedy zobecnit následovně
 - **Dílčí faktura** – vystavená dodavatelem ke dni uskutečnění dílčího zdanitelného plnění dle smlouvy, plní funkci daňového dokladu, je na ní uplatňována sazba DPH. tato dílčí faktura musí obsahovat všechny náležitosti běžného daňového dokladu. Pokud je dílčí faktura vyhotovena v souladu s SOD, ve které je dílčí plnění definováno, nemusí být dále podložena protokolem o předání a převzetí dílčího plnění.
 - **Konečná faktura** – je daňový doklad vystavený nejpozději do 15 dnů ke dni uskutečnění zdanitelného plnění, stvrzeného protokolem o předání a převzetí díla. Musí obsahovat všechny náležitosti běžného daňového dokladu podle zákona o dani z přidané hodnoty.
 - **Zadržné (pozastávka)** – smluvená částka z fakturovaných cen, která bude zaplacená později (odstranění vad a nedodělků, záruční doba), jedná se pouze o platební podmínku a nemá vliv na základ DPH a povinnost tak uplatnit DPH z celého základu daně