

CHECKLIST ZHOTOVITEĽA

Ako správne dokumentovať naviac práce

Praktický 5-krokový sprievodca pre stavebné firmy, ako neprísť o zisk kvôli zmenám na projekte.

Autor:

Eva Zimmermannová

Úvodné slovo: Prečo na naviac prácach prerábate?

Zmeny počas realizácie oproti tomu, čo bolo zmluvne dohodnuté a je obsiahnuté v projektovej dokumentácii sú prirodzenou súčasťou takmer každej stavby. Narazíte na neočakávané podmienky v zemi, objavíte okolnosti, ktoré sú iné, ako predpokladá projekt, investor zmení zadanie za pochodu alebo dozor požiadava o iný technologický postup. Čokoľvek.

Pre zhotoviteľa to znamená jediné – práce navyše (naviac práce).

A práve naviac práce sú jedným z najčastejších zdrojov problémov medzi objednávatelom a zhotoviteľom. Bohužiaľ, je bežným javom, že zhotoviteľ tieto práce poslušne vykoná na základe ústneho prísľubu, no na konci mesiaca mu ich generálny dodávateľ odmietne preplatiť, a to najmä z formálnych dôvodov využívajúc rôzne ustanovenia zmluvy.

Tento krátky checklist vznikol na základe mojej **20-ročnej praxe korporátneho právnika v dvoch najväčších stavebných spoločnostiach**. Presne viem, na akých administratívnych chybách menšie firmy prichádzajú o peniaze.

Uložte si tento postup a spustite ho zakaždým, keď sa na stavbe objaví potreba zmeny a naviac prác.

Checklist, ktorý vám pomôže.

♀ KROK 1: Zápis do stavebného denníka (Okamžite)

- **Čo urobiť:** Ihneď ako zistíte akékoľvek okolnosti, ktoré môžu znamenať potrebu realizácie naviac prác, ako prvé ich musíte zapísať do stavebného denníka. Nič nerealizujte, nič neodstraňujte. Len všetko zdokumentujte! Čím detailnejšie a podrobnejšie, tým lepšie.
- **Ako na to:** Do zápisu uveďte presne o aké okolnosti ide, kde a kedy, pri akej činnosti ste ich zistili a tiež predpokladaný dopad týchto okolností na čas a náklady. To samozrejme väčšinou nie je možné odhadnúť hneď. Vtedy buď urobíte nejaký predbežný hrubý odhad alebo len v denníku uveďte, že tieto okolnosti si vyžadujú realizáciu naviac prác, čo bude mať dopad na posun lehoty a zvýšené náklady, ktoré presne vyčísľite hneď ako to bude možné.
- **Pozor!:** Vyzvite stavebný dozor alebo zástupcu objednávateľa, aby sa k zápisu vyjadril a podpísal ho v zmluvnej lehote. Toto nesmiete vynechať. Objednávateľ alebo stavebný dozor neskôr nemôže tieto okolnosti poprieť.

♀ KROK 2: Nepriestrelná fotodokumentácia (Súbežne)

- **Čo urobiť:** Urobte detailné fotografie alebo videozáznam miesta - zistených okolností, ktoré podľa vás znamenajú potrebu naviac prác, a to pred začatím realizácie naviac prác, počas nich a po ich dokončení. Vašou snahou je takto zdokumentovať, že tu sú

okolnosti, ktoré si navyiac práce vyžiadali a tiež výsledok, teda rozdiel pred a po realizácii navyiac prác.

- **Ako na to:** V stavebníctve platí: jedna fotka je viac ako tisíc slov. Fotky musia jasne dokazovať, že pôvodný stav nezodpovedal projektu alebo zmluvne dohodnutému stavu (napr. pri dohodnutej súčinnosti, alebo stavebnej pripravenosti, apod.) a že realizácia navyiac prác bola nevyhnutná. Súbory si bezpečne uložte na cloud (Google Drive / OneDrive).

♀ KROK 3: Oficiálna kalkulácia a zmenový list (Bezodkladne)

- **Čo urobiť:** Pripravte detailný rozpočet navyiac prác a pošlite ho objednávateľovi alebo stavebnému dozoru oficiálnou cestou v súlade so zmluvou. Zároveň žiadajte jeho odsúhlasenie. Ešte stále nič navyiac nerealizujete!
- **Ako na to:** Ak vaša zmluva neurčuje inak, použite jednotkové ceny z pôvodného rozpočtu, prípadne tabuľkové cenníky (Cenkros). Pošlite to e-mailom alebo poštou, aby ste mali jasnú stopu o doručení. Nedávajte rozpočet len tak „do ruky“ na stavbe. Zároveň určite lehotu, v ktorej je potrebné tento rozpočet odsúhlasiť. Lehota môže byť dohodnutá aj v zmluve, alebo určite lehotu primerane podľa okolností. Tento rozpočet potrebujete mať odsúhlasený pred začatím realizácie navyiac prác. Toto môže byť niekedy náročné, pretože stavebný dozor alebo objednávateľ môže vykonávať rôzny nátlak s hrozbou sankcií. Vy ste sa však k realizácii navyiac prác zmluvne nezaviazali – ide o nové okolnosti, ktoré menia (rozširujú) dielo. Bez dohody o cene za tieto práce nie je vašou povinnosťou ich realizovať.

♀ KROK 4: Sledovanie zmluvných lehôt (Dôslednosť)

- **Čo urobiť:** Pozrite sa do vašej zmluvy o dielo, do koľkých dní musíte vznik okolností, ktoré si vyžadujú naviac práce oznámiť a aký presne vyžadujú postup. Je to dôležité, aby ste o ich úhradu neprišli z dôvodu, že ste nedodržali formálny postup.
- **Ako na to:** Veľké stavebné korporácie dávajú do zmlúv takzvané prepadné lehoty (napr. „*ak zhotoviteľ nenahlási naviac práce do 7 dní od ich vzniku, jeho nárok na preplatenie zaniká*“). Strážte si tieto kalendárne dni. Nejde ale iba o lehoty. V zmluvách býva aj spôsob ocenenia, apod. Nepodceňujte to, pretože toto objednávateľia naozaj najčastejšie využívajú ako dôvod pre neuznanie nároku na úhradu naviac prác.

♀ KROK 5: Písomný dodatok alebo schválený zmenový list (Pred realizáciou)

- **Čo urobiť:** Ideálny a najbezpečnejší stav je pristúpiť k samotnej realizácii prác až vtedy, keď máte v ruke podpísaný písomný dodatok k zmluve alebo zmenový list schválený oprávnenou osobou. Takto to väčšinou požadujú aj zmluvy o dielo, hlavne ak je objednávateľom verejný obstarávateľ.
- **Ako na to:** Niekedy to však môže byť ťažké až nereálne. Ak objednávateľ tlačí na čas kvôli harmonogramu, no odmieta podpísať dodatok, pošlite mu oficiálne upozornenie, že bez schválenia financovania hrozí zastavenie nadväzujúcich prác z jeho viny. Takto bude loptička na jeho strane - zjednodušene povedané: on bud v omeškaní, a vy sa teda do omeškania nemôžete dostať. Je však potrebná aktivita z vašej strany. Teda, písomná výzva, či upozornenie.

Záver

Tento checklist vám pomôže udržať poriadok v dokumentácii, ktorý je pri obhajobe vašich peňazí kľúčový. Pamätajte, že pri rokovaníach na konci stavby nerozhodujú ústne sľuby manažérov, ale iba tvrdé papierové dôkazy.

Riešite aktuálne na projekte problém s neuznanými naviac prácami?

Nemusíte v tom byť sami. Pomáham stavebným firmám v postavení zhotoviteľa, či podzhotoviteľa prejsť celým procesom claim manažmentu a revízie zmlúv, a to kompletne online, čo šetrí čas aj náklady mne aj vám.

Pozriem sa na vaše zmluvy a zápisy v denníku očami expertky s 20-ročnou korporátnou praxou a pomôžem vám postaviť argumentačnú líniu, ktorú objednávateľ nebude môcť ignorovať.

Kontaktovať ma môžete tu:

- **Web:** zmluvyanaroky.sk
- **E-mail:** esperance@outlook.sk
- **Tel.:** 0951 990 721

Alebo vyplňte [kontaktný formulár](#)