BEE WORKERS

KONTROLNÍ LIST · PORADNA BEE WORKERS

Skryté náklady: *rezerva a nález*

Pro investora, který chystá rekonstrukci staršího domu a chce mít rozpočet připravený na nálezy v konstrukcích.

KRÁTKÁ ODPOVĚĎ

Skrytý náklad je práce, o které se dá rozhodnout až po otevření konstrukce. Nikdo ji nezamlčel, jen ji nešlo vidět. Kryje se rezervou mimo cenu díla, kterou čerpáte jen proti doloženému nálezu.

> Vidíte faktury za materiál i faktury řemeslníků v plné výši. Zápisy vedeme v elektronickém stavebním deníku Domeum, fotografii nálezu máte ve chvíli, kdy se rozhodujete.

NEŽ ZAČNETE

- Rezervu držte mimo cenu díla a čerpejte ji jen proti doloženému nálezu.
- Když je rozsah malý, dům dobře prozkoumaný a jistota je pro vás důležitější než cena, je pevná cena rozumná volba.

1 Obchůzka před poptávkou

- Projděte půdu a viditelné části krovu. Piliny, deformace tvaru střechy a trhliny ve spojích patří do zadání.
- Změřte, do jaké výšky nad terénem odpadává omítka, a řekněte to dodavateli před nabídkou.
- Zjistěte stáří instalace. Rozvody neměněné od stavby domu počítejte k výměně celého okruhu.

Podle výšky odpadávající omítky se pozná, jestli půjde o povrchovou opravu, nebo o sanaci.

KONTROLA

- [ ] půda a krov prohlédnuté
- [ ] výška omítky změřená
- [ ] stáří instalace zjištěné
- [ ] bílé výkvěty zaznamenané

2 Sondy do podlahy

- Než objednáte novou podlahu, nechte skladbu odkrýt v jednom místě každé místnosti.
- Zjistěte, jestli má dům pod podlahou izolaci, nebo ne.

Tahle informace mění rozpočet nejvíc.

KONTROLA

- [ ] sonda v každé místnosti
- [ ] izolace pod podlahou ano, nebo ne

3 Kontrola nabídky

- Ověřte, že rozpočet obsahuje odvoz suti, zařízení staveniště, přesun hmot a dopravu.
- Zeptejte se, co se stane s rezervou, když se nic nenajde. Odpověď „jsou v ceně“ znamená přirážku.
- U každé změny ceny se zeptejte: šlo to zjistit před zahájením prací?

Položka, která ve stavbě je vždycky a v nabídce chyběla, skrytý náklad není.

KONTROLA

- [ ] co všechno je v ceně
- [ ] jak se ocení nález
- [ ] kde je rezerva

4 Postup při nálezu ve smlouvě

- Postup při nálezu domluvte ve smlouvě předem, ne v okamžiku nálezu.
- Domluvte, kdo rozhoduje a v jaké lhůtě.
- Nechte si ukázat, jak nález zasáhne do termínu.

Nejdražší část postupu je čekání na rozhodnutí, protože stavba mezitím stojí.

KONTROLA

- [ ] postup ve smlouvě
- [ ] kdo rozhoduje
- [ ] lhůta pro rozhodnutí

5 Když se něco najde

- Chtějte nález zdokumentovaný ve stavu, ve kterém se odkryl, se zápisem do deníku.
- Chtějte popis dopadu na další práce a varianty řešení, každou oceněnou samostatně, včetně varianty odložit.
- Vyberte variantu a nechte výběr zaznamenat. Teprve pak se pokračuje.

Za nález platíte, protože o něm nikdo nemohl vědět.

FOTO nález ve stavu, ve kterém se odkryl.

KONTROLA

- [ ] fotografie a zápis v deníku
- [ ] varianty oceněné samostatně
- [ ] výběr zaznamenaný