

Přílohy

Příloha č. 1 – Rozhovor s paní inženýrkou Silvií Kubinovou

Rozhovor s paní inženýrkou Silvií Kubinovou

Průvodce rozhovoru: Dobrý den, děkuji, že jste si na mě udělala čas. Můžete se prosím v rychlosti představit?

Odborník: Dobrý den, rád se představím. Jmenuji se Silvie Kubinová a jsem manažerka klientských změn developerské společnosti Finep CZ a.s.

Průvodce rozhovoru: Chtěl bych se dnes s vámi bavit o vadách a nedodělcích při výstavbě bytových domů. Začněme tím, že si zrekapitulujeme, jaké jsou nejčastější vady a nedodělky v jednotlivých fázích výstavby bytového domu. Můžete nám to, prosím, přiblížit?

Odborník: Samozřejmě. Při výstavbě bytových domů se mohou vyskytovat různé vady a nedodělky. V první fázi, tedy při základových pracích, se často objevují problémy s nekvalitním založením základů. Ve fázi hrubé stavby se často vyskytují problémy s nedostatečnou pevností nosných konstrukcí. Také se mohou objevit nedokončené nebo nedostatečně izolované střechy a problémy s dešťovou kanalizací. Při instalaci elektroinstalace a vodovodních a kanalizačních rozvodů mohou nastat vady spojené s chybným zapojením nebo závadami na zařízeních. Další fází je dokončování interiérů. Zde může dojít k nedodělkům v podobě nedokončeného malování, chybějících povrchových úprav nebo nekvalitního osvětlení. Také se může objevit nekvalitní sanitární vybavení, které může mít problémy s funkčností.

Průvodce rozhovoru: To je opravdu užitečné. Jak byste doporučila minimalizovat tyto vady a nedodělky při výstavbě?

Odborník: Klíčové je pravidelné a důkladné stavební dohled a kontrola průběhu stavby. Je důležité, aby generální zhotovitel i objednavatel měli odpovídající dozor, který bude pečlivě sledovat každou fázi výstavby a provádět pravidelné kontroly. Pravidelné

komunikace a koordinace mezi všemi dodavateli a objednateli je také klíčová. Je důležité, aby všichni zainteresovaní spolupracovali a informovali se navzájem o svém pokroku a případných problémech. To umožní rychlé identifikování a řešení potenciálních vad a nedodělků. Důležitým nástrojem je také kvalitní projekt a technická dokumentace. Dobře vypracovaný projekt s detailními specifikacemi a instrukcemi snižuje pravděpodobnost vzniku chyb a nedodělků. Kvalitní výběr dodavatelů je také klíčový. Je vhodné spolupracovat s prověřenými a zkušenými firmami, které mají dobré reference a záznamy o kvalitní práci.

Průvodce rozhovoru: To jsou velmi užitečné rady. Jak by měli objednatelé postupovat, pokud se přesto vyskytnou vady nebo nedodělky?

Odborník: Pokud objednatel zjistí vady nebo nedodělky během procesu výstavby nebo po dokončení stavby, měl by okamžitě informovat generálního zhotovitele nebo správce stavby. Je důležité, aby tyto problémy byly řešeny co nejdříve a v souladu s platnými smluvními podmínkami. Pokud generální zhotovitel nedodělky nebo vady nevyřeší v rozumném časovém horizontu, může objednatel podniknout právní kroky a žádat například nápravu, opravu nebo odškodnění.

Průvodce rozhovoru: Děkujeme vám za předchozí informace. Rád bych se nyní zaměřil na téma předávky a přejímky bytů s klienty. Jaké jsou nejdůležitější aspekty předpřejímky?

Odborník: Předpřejímka je klíčovou fází v procesu výstavby bytových jednotek. Jedná se o kontrolu dokončenosti a kvality bytu před jeho předáním klientovi. Nejdůležitějším aspektem předpřejímky je důkladná kontrola veškerých stavebních prací, finálních úprav a funkčnosti veškerých zařízení v bytě. Během předpřejímky je nutné pečlivě zkontrolovat, zda byl byt dokončen v souladu s projektem a technickou dokumentací. To zahrnuje kontrolu kvality provedených stavebních prací, povrchových úprav nebo instalace elektroinstalace.

Průvodce rozhovoru: Jaký je účel přejímky bytu s klientem a jaká je role klienta v tomto procesu?

Odborník: Účelem přejímky je oficiálně předat byt klientovi a potvrdit, že byt je v souladu s očekáváními a předpisy. Přejímka slouží k tomu, aby klient měl možnost provést důkladnou kontrolu bytu a nahlásit případné nedostatky, které mají být napraveny. Role klienta v procesu přejímky je aktivní. Klient by měl pečlivě prohlédnout všechny části bytu a detailně zkontrolovat jejich stav. Pokud klient zjistí jakékoli nedostatky, měl by je okamžitě nahlásit a zaznamenat. Je důležité, aby klient byl pečlivý a důkladný při provádění této kontroly, protože po přejímce může být obtížné uplatnit námitky, které nebyly nahlášený během tohoto procesu.

Průvodce rozhovoru: Jak by měl klient postupovat, pokud při přejímce zjistí nedostatky?

Odborník: Pokud klient při přejímce zjistí nedostatky nebo vady v bytě, je důležité je okamžitě nahlásit. Klient by měl tyto nedostatky pečlivě zdokumentovat, ideálně fotografiemi nebo videem, a předat je generálnímu zhotoviteli nebo správci stavby spolu s písemnou žádostí o jejich opravu. Je také vhodné se řídit smluvními podmínkami a postupovat v souladu s právními předpisy. V některých případech může být stanovena lhůta, ve které musí klient nahlásit nedostatky po předávce bytu. Je důležité se touto lhůtou řídit a nedostatky nahlásit včas. Generální zhotovitel nebo správce stavby by měli reagovat na nahlášené nedostatky a zajistit jejich opravu v přiměřeném časovém horizontu. Je také vhodné udržovat pravidelnou komunikaci s generálním zhotovitelem nebo správcem stavby a vyžadovat pravidelné aktualizace o stavu oprav.

Průvodce rozhovoru: A co se děje, pokud nedostatky nejsou řádně napraveny nebo pokud vzniknou další problémy po přejímce bytu?

Odborník: V případech, kdy nedostatky nejsou řádně napraveny nebo kdy vzniknou další problémy po přejímce bytu, klient má právo se bránit. V první řadě by měl kontaktovat generálního zhotovitele nebo správce stavby a opakovaně žádat o opravu nedostatků. Je vhodné vést písemnou komunikaci a uchovávat veškerou dokumentaci o této komunikaci. Pokud generální zhotovitel nebo správce stavby neřeší nedostatky v přiměřeném časovém horizontu nebo neodpovídá na žádosti klienta, klient má právo se obrátit na právní pomoc. Je vhodné konzultovat situaci s právním expertem, který může poskytnout další rady a pomoci při uplatňování nároků klienta.

Průvodce rozhovoru: Děkuji vám za vysvětlení. Myslím, že jsme se dozvěděli hodně užitečných informací o předpřejímce a přejímce bytů s klienty. Máte ještě nějaké další tipy nebo rady, které byste chtěla sdílet?

Odborník: Samozřejmě, rád přidám ještě pár dalších tipů a rad. Při předpřejímce a přejímce bytů je důležité být důkladný a pečlivý při kontrole bytu. Prohlédněte si všechny části bytu, včetně skrytých míst, jako jsou stropy, podlahy a zdi, abyste mohli odhalit případné nedostatky. Je také vhodné si vytvořit seznam všech zjištěných nedostatků a jejich priorit. Tímto způsobem budete mít přehled o tom, co je nejdůležitější opravit a co je možné řešit postupně. To vám pomůže při jednání s generálním zhotovitelem nebo správcem stavby. Důležité je také dbát na komunikaci a spolupráci se všemi zúčastněnými stranami. Mějte otevřený a pravidelný dialog s generálním zhotovitelem, správcem stavby a dalšími dodavateli. Transparentnost a vzájemné porozumění jsou klíčové pro řešení případných problémů. Nakonec bych rád zdůraznil, že je důležité mít realistická očekávání.

Průvodce rozhovoru: Dále se přesuneme na témata rizik spojených s předpřejímkou a přejímkou bytů. Jaká rizika mohou vzniknout pro klienty v tomto procesu?

Odborník: Rizika pro klienty se mohou projevit v několika směrech. Prvním rizikem je možnost, že provedení práce nebude odpovídat jejich představám. Při prohlídce bytu si mohou klienti uvědomit, že jejich požadavky jsou odlišné od toho, co si původně představovali. Může se stát, že nebudou spokojeni s materiály, které si vybrali kvůli jejich kvalitě, barevnosti, tvaru nebo povrchu. To může vést k nespokojenosti a nutnosti provádět dodatečné úpravy.

Průvodce rozhovoru: To zní jako značně nepříjemná situace pro klienty. Existují ještě další rizika, se kterými se musí klienti vypořádat?

Odborník: Ano, dalším rizikem je možnost, že developer, jako například společnost Finep, zkrachuje a stavba nebude dokončena. To může mít za následek nedofinancování projektu a situaci, kdy nikdo klientovi nepostaví byt. To je samozřejmě velmi nepříjemná situace, která by měla být minimalizována řádným hodnocením a výběrem spolehlivého developera.

Průvodce rozhovoru: Chápu. Teď se pojd' me podívat na rizika, která se týkají dodavatelů. Jaká jsou tato rizika?

Odborník: Pro dodavatele je jedním z rizik nejasnost podkladů pro specifikaci změn. Pokud není přesné zadání ohledně vzhledu a provedení změn, může se stát, že dodavatel nebude vědět přesně, jak má výsledek vypadat. To vede ke ztrátě času a zbytečným dotazům na objednavatele, aby se zjistilo, jak by měla změna vypadat. Dalším rizikem je finanční aspekt. Dodavatel může čelit riziku, že objednavatel nezaplatí za provedené práce včas nebo v plné výši. To může mít negativní dopad na finanční stabilitu dodavatele a průběh projektu. Není zanedbatelné zdůraznit riziko nedodržení stanovených kvalitativních parametrů. Pokud nedojde k dodržení těchto parametrů, problémy a vady budou neustále opakovány, dokud není dosaženo plného souladu s normami.

Průvodce rozhovoru: To jsou důležitá rizika, se kterými se dodavatelé musí vyrovnat. A jaká jsou rizika pro objednavatele?

Odborník: Pro objednavatele existují také určitá rizika spojená s klientskými změnami. Jedním z rizik je situace, kdy technik zodpovědný za klientské změny zašle na stavbu nesprávné informace nebo je zašle příliš pozdě. To může vést k chybám nebo nepřesnostem při dodání a může způsobit zmatek a zdržení v procesu. Dalším rizikem pro objednavatele je nedostatečná kontrola klientských změn. Pokud není provedena důkladná kontrola těchto změn, může zůstat vada nebo nedostatek ve výsledném bytě až do fáze převjímký. To může vést k nespokojenosti objednavatele a nutnosti dalších oprav nebo úprav.

Průvodce rozhovoru: To jsou zajímavé aspekty. Jak by se tedy měli klienti, dodavatelé a objednavatelé chránit před těmito riziky?

Odborník: Je důležité, aby všichni zúčastnění strany komunikovaly otevřeně a přesně. Klienti by měli být jasně vyjádřeni ohledně svých požadavků a očekávání, a to i před zahájením stavby. Dodavatelé by měli mít přesně definované podklady a specifikace, aby měli jasnou představu o požadavcích klienta. Objednavatelé by měli pečlivě prověřovat klientské změny a mít systém pravidelné kontroly a auditů, které by zajišťovaly správnost

provedených klientských změn a odhalování případných vad nebo nedostatků. Dále je důležité, aby byly ve smlouvě s dodavatelem jasně stanoveny podmínky plateb a termíny splatnosti, aby se minimalizovalo finanční riziko pro obě strany. Dodavatelé by měli důkladně analyzovat podklady a specifikace změn a v případě nejasností se ptát objednavatele na potřebné informace. Komunikace a spolupráce mezi všemi zainteresovanými stranami jsou klíčové pro minimalizaci rizik a dosažení kvalitního výsledku. Klienti by měli pečlivě vybírat renomované developery, kteří mají dobrou reputaci a finanční stabilitu. Důkladné prozkoumání historie developerů a jejich schopnosti dokončit projekt je důležité pro minimalizaci rizika, že developer zkrachuje a stavba nebude dokončena.

Průvodce rozhovoru: Děkuji vám za vaše cenné rady a informace.

Odborník: Bylo mi ctí zde být a sdílet své znalosti.

Průvodce rozhovoru: Děkuji vám ještě jednou a přeji vám hodně úspěchů ve vaší práci.

Data poskytla paní Ing. Silvie Kubinová, manažer klientských změn, v Praze dne 9. 5. 2023.

