

## Stavební blokace

### Co je stavební blokace na co musím dávat pozor a udělat?

Ve stavebních smlouvách často bývá jednoznačně písemně domluveno příliš málo ke vztahu na kalkulaci řemeslníka - předpokládaného procesu výstavby. Poté přijdou práce po patrech a zde stojí velká otázka, od kdy je přiměřené zobrazit výkon stavební blokace.

Pokud jsem pověřen v přízemí u čtyřpodlažní nadstavby položit dlaždicovou podlahu, ale vzájemně zde pracuje Zedník na lešení tak nemůžu vykonat svou práci, jsem poté v tomto úseku neschopný pracovat. Pokud teď ukáží stavebnímu mistrovi od zákazníka tuto blokaci, přijde často reakce „můžete na jiných úsecích pracovat, které nejsou blokovány“. Ze základu toto souhlasí. Ale teď přijdou nastavené časy a jiné dodatečné náklady, které lze obtížně prosadit.

Proti tomu pomáhá už u vyjednávání smlouvy, termínem časový rozvrh výstavby, obvykle dohodnutý jako částečný plán s klientem. Například následujícím způsobem:

Budova	Podlaží	Úsek/Místnost	Začátek práce	Konec práce
Dům 4	Přízemí	Chodba	01.02.2018	01.03.2018
Dům 4	První patro	Chodba	02.03.2018	01.04.2018
Dům 4	Druhé patro	Chodba	02.04.2018	01.05.2018
Dům 4	Sklepní prostory	Chodba	02.05.2018	01.06.2018

Pokud klient nemůže nebo nechce vytvořit takový dílčí plán, můžete zadat hlavní rozvrh pro celý objekt a poté dílčí data vyfiltrovat ve vlastní zpracování a zahrnout do nabídky nebo smlouvy.

Často dodavatelé se bojí podepsat plány, protože obvykle mnoho nepředvídatelnosti ve stavebním procesu může ohrozit termíny, a poté hrozí smluvní sankce. Ale přesně tak je tomu naopak z našich zkušeností: když mám jasné dílčí termíny ve stavebním procesu, zavazují se klientovi své služby v dohodnutém časovém rozmezí splnit. A pokud tyto oblasti v těchto dohodnutých časových rozmezích jsou přes jiné činnosti uzavřeny, mám jasný podklad pro nahlášení stavební blokace a na druhé straně vyšší nárůst výdajů na nastavené časy atd. pro změnu rozsahu práce.

Často taková situace končí kompromisem, stále pracuji v postižené oblasti, ale má práce není efektivní kvůli "rozmýšce" s jinými řemeslníky. Také tyto navýšené náklady si mohou nárokovat z důvodu neúčinnosti.

Všechna výše uvedená tvrzení jsou, jako vždy, na staveništi možné pouze tehdy, pokud je projekt správně dokumentován od prvního okamžiku.

Proto vám poradíme tady extrémně několik zjednodušených důležitých tipů:

#### Kdy jsem blokován provádět své výkony?

Pokud v určeném úseku, domluvenému výkonu i časového období od zákazníka nemohu provést svou práci nebo pouze částečně nebo je jen částečně zabráněno.

### Co musím udělat, pokud jsou mé výkony blokovány?

Následující data musí být zákazníkovi zobrazeny v písemné formě ohledně stavu blokace:

- Jasně určení místa (budova, patro, úsek nebo místnost)
- Popsání blokace (...“kvůli práci na vnitřních omítkách je postaveno na nedokončené podlaze pohyblivé lešení“) také odpovídající fotografie)
- V jaké výkonu jsem blokován? (např. vyrovnání a připravovat podlahu + potěr)
- Jaké následky má tato blokace na mou výkonnost (...příprava položení dlaždic nemůže být provedena, tím pádem ani položení podlahy nemůže být hotové)
- Jaké důsledky má blokace na termín? (...“pro tento úsek je přislíben termín výkonu a kvůli blokaci je posunut termín dokončení úseku ale i celého projektu“)
- Rychlá reakce – Co musí zákazník udělat – s vypověděním: (...prosím z koordinujte průběh stavby, aby neprodleně v úsecích bylo vyhotovena volno pro popsané výkony, např. nedokončené podlahy byli přístupné a volně dostupné, např. základní čištění nedokončené podlahy proběhla atd.....do xx.xx.xxxx. U bezvýsledného uplynutí doby jsme pokud je to nutné nuceni do přerušování výkonu...)
- Oznámení uplatnění vícero nákladů: (...vedeme Vám preventivní opatření, aby všem výše uvedeným připadli další náklady kvůli blokaci např. čas přestavby, skladování materiálu a nářadí, prostoje a čekání zaměstnanců atd. nárok proti nim...)

Písemné oznámení by mělo být formální s následným číslováním a doručeno zákazníkovi v prokazatelné formě (stavební blokování č. xx/yy ze dne xx.xx.xxxx)

### Stačí blokování pouze zaznamenat? Co dalšího musím udělat?

Mějte prosím na paměti, že jste zavázáný rámcově Vaší povinností spolupracovat na snížení ztrát, např. blokování úsek kontrolovat skrz opakované inspekce stavby, jestli stále přetrvává oznámená blokace. Pokud dále nepřetrvává, měla by se blokace u zákazníka rychle odhlásit.

To je také důležité protože časové efekty vyplývající z blokace a dodatečných logistických nákladů mohou být dokumentovány v rámci jejich časového rámce.

Stává se často, že zákazník přijme blokaci bez poznámek a poté co byla opravena vylučuje poslané oznámení s oznámením přítomné blokace. Pak máte potíže dokázat, že eventuelně až jeden den před oznámením o selhání existovalo blokování.

To může být docela jednoduše také přiřazené k písemnému prokazatelnému psaní

(...zde vám ukazujeme, že naše stavební blokování č. xx/yy ze dne xx.xx.xxxx dokumentován končí ke dni xx.xx.xxxx ...)

### Jak prokáži termínový následek jedné blokace a jak to zanesu do celkového plánu? Jak vypočítám náklady na stavební blokaci?

Na to se vrátíme v naší další TIBB rubrice.