„Pojem stavebný dozor definuje Stavebný zákon ako vedenie uskutočňovania jednoduchých stavieb realizovaných svojpomocne. Obsah a rozsah dozornej činnosti objednávateľa, ktorú možno kvalifikovať napríklad aj ako technický dozor objednávateľa, nestanovuje žiadna právna norma. Musí byť jednoznačne dohodnutý v zmluvách o dielo, mandátnych zmluvách alebo pracovných zmluvách.

Stavebný dozor

Funkcia stavebného dozoru nie je povinnosťou striktne určenou platnou legislatívou, okrem prípadov, keď stavebník realizuje jednoduchú stavbu svojpomocne a sám nemá oprávnenie na vedenie a uskutočňovanie stavieb.

Zákon č. 50/1976 Zb. v znení neskorších zmien a doplnení v § 45 ods. 1 uvádza vybrané činnosti ovplyvňujúce ochranu verejných záujmov vo výstavbe, ktorými sú:

- projektová činnosť,
- vedenie uskutočňovania stavieb,
- vybrané geodetické a kartografické činnosti.

Náplňou práce osoby vykonávajúcej stavebný dozor v zmysle § 46 ods. b) je:

- sledovať spôsob a postup uskutočňovania stavby tak, aby sa zaručila bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci, riadna inštalácia a prevádzka technického vybavenia na stavbe, odborné ukladanie stavebných výrobkov a hmôt, vhodnosť ich použitia a odborné ukladanie strojov a zariadení; kontrolovať vedenie stavebného denníka,
- zodpovedať za súlad priestorovej polohy s dokumentáciou stavby, za dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu a spoluzodpovedať za dodržanie podmienok rozhodnutí vydaných na uskutočnenie stavby, najmä územného rozhodnutia a stavebného povolenia,
- vplývať na odstránenie chýb, ktoré na stavbe zistil; ak nemožno chyby odstrániť v rámci

výkonu stavebného dozoru, bezodkladne ich musí oznámiť stavebnému úradu.

Pri realizácii stavby stavebný dozor vykonáva činnosti, ktorými bol poverený v mandátnej zmluve. V tejto zmluve je dohodnutý celý rozsah prác stavebného dozoru, ktorý väčšinou korešponduje s odporúčaným rozsahom činností stavebného dozoru .

Pri posudzovaní činnosti stavebného dozoru sú dôležité najmä činnosti, ktoré sú uvedené v prílohe 6 sadzobníka UNIKA:

- zúčastňuje sa na kontrolnom zameraní terénu zhotovovateľom pred začatím prác,
- sleduje, či sú práce vykonávané v súlade s podmienkami stavebných povolení a opatrení štátneho stavebného dohľadu počas realizácie stavby,
- kontroluje správnosť čerpania nákladov,
- bezodkladne informuje investora o všetkých závažných okolnostiach v realizácii stavby,
- kontroluje časti dodávok, ktoré budú v ďalšom postupe zakryté alebo sa stanú neprístupnými,
- spolupracuje so zodpovedným geodetom investora pri dohľade nad dodržiavaním priestorového umiestnenia objektu,
- spolupracuje s pracovníkmi projektanta vykonávajúcimi autorský dozor pri zabezpečovaní súladu realizovaných dodávok a prác s projektom,
- spolupracuje s projektantom a so zhotovovateľmi pri vykonávaní alebo navrhovaní opatrení na odstránenie prípadných chýb projektu,
- sleduje, či zhotovovatelia vykonávajú predpísané skúšky materiálov, konštrukcií a prác a kontrolu ich výsledkov a vyžaduje doklady, ktoré preukazujú kvalitu vykonaných prác a dodávok (atesty, protokoly),
- kontroluje riadne prevzatie a uskladnenie dodávok na stavenisku,
- kontroluje odstraňovanie chýb a nedorobkov zistených pri preberaní.

Všetky rozhodujúce údaje o stavebných prácach, o vykonávaní štátneho stavebného dohľadu, štátneho dozoru a autorského dozoru a o iných činnostiach ovplyvňujúcich stavebné práce a priebeh výstavby sa zaznamenávajú do stavebného denníka. Dôležité sú najmä údaje o

časovom postupe prác, o ich akosti, zdôvodnenie odchýlok vykonávaných prác od schválenej projektovej dokumentácie, údaje dôležité pre posúdenie hospodárnosti prác, údaje o vykonaných skúškach počas realizácie. Prostredníctvom stavebného denníka vyzýva zhotovovateľ zástupcu investora – stavebný dozor – na preverenie prác, ktoré budú pri ďalších pracovných postupoch zakryté alebo sa stanú neprístupnými. Stavebný denník slúži tiež ako dôležitý dôkazný prostriedok v obchodných vzťahoch, preto je potrebné zachytiť v ňom aj priebeh kontrolných dní. Často sa stáva, že stavebný dozor nesúhlasí so zápisom zhotovovateľa. V takom prípade svoj nesúhlas zapíše do stavebného denníka s uvedením dôvodov.

Treba si však uvedomiť, že nejde o vedenie uskutočňovania stavby, ale o dozornú, kontrolnú činnosť objednávateľa voči zhotovovateľovi zmluvne povereným pracovníkom alebo firmou.

Obchodný zákonník ukladá v § 562 objednávateľovi povinnosť predmet diela prezrieť alebo zariadiť jeho prehliadku podľa možnosti čo najskôr po odovzdaní predmetu diela.

V prípadnom súdnom konaní súd neprizná objednávateľovi právo z porúch diela, ak ich objednávateľ neoznámi bez odkladu hneď potom, čo ich zistí, alebo bez zbytočného odkladu potom, čo ich mal zistiť pri vynaložení odbornej starostlivosti pri prehliadke uskutočnenej po odovzdaní predmetu diela, alebo bez zbytočného odkladu potom, čo mohli byť chyby diela zistené neskôr pri vynaložení odbornej starostlivosti, najneskôr však do piatich rokov od odovzdania stavby (diela). Pri chybách, na ktoré sa vzťahuje záruka, platí záručná lehota. Ak sa však berie do úvahy povaha diela reprezentovaného stavbou, možno konštatovať, že takéto dielo nemožno skontrolovať až po odovzdaní predmetu diela. Objednávateľ musí mať k dispozícii kvalifikovaných odborníkov, ktorí budú dielo počas realizácie priebežne kontrolovať, čím splnia povinnosť objednávateľa, ktorú mu ukladá Obchodný zákonník. Z toho dôvodu sa odporúča, aby každý objednávateľ zabezpečil výkon dozornej činnosti aj na stavbách realizovaných zhotovovateľom na základe zmluvy o dielo.

Kontrola cien

Každá podnikateľská činnosť je spojená s nákladmi na určité výkony (výrobky, služby) a s ich

realizáciou za prijateľné ceny. Úspešná podnikateľská činnosť v značnej miere závisí nielen od výšky nákladov, ale aj od úspešnosti zvládnutia cenovej problematiky. Cenové rozhodovanie každého podnikateľského subjektu patrí medzi najdôležitejšie a najzávažnejšie činnosti. Náročnosť cenového rozhodovania vyplýva z náročnosti trhového mechanizmu. Zabezpečiť prosperitu firmy v konkrétnych trhových podmienkach nie je jednoduché.

Oblasť cien v trhovej ekonomike je špecifickou záležitosťou každého podniku. Neexistujú žiadne stanovené pravidlá, predpísané metódy a postupy. Každý podnikateľ si tvorí vlastnú cenovú stratégiu, vlastný postup pri určovaní výšky cien a ich presadzovaní na trhu.

Na výšku cien vplýva množstvo interných aj externých faktorov. Cena má byť taká, aby bola vhodná pre kupujúceho aj predávajúceho, aby úspešne vyjadrila to, čo vyjadrovať má, t. j. kvalitu určitého tovaru, schopnosť uspokojovať určité potreby a pod.

Základnou tézou právnej úpravy zákona je princíp voľnej tvorby cien. To znamená, že ceny vznikajú v rámci trhových vzťahov medzi predávajúcim a kupujúcim.

Ceny stavebných prác vykonávaných na základe zmluvných vzťahov nie sú regulované cenovými orgánmi, ide o vec dohody.

Kvalitatívne a dodacie podmienky možno vyjadriť v Zmluve o dielo aj platnými STN, smernými cenami a všeobecne dodacími podmienkami cenníkov.

Povinnosť používania kalkulačných vzorcov pri stanovovaní trhových cien bola zákonom zrušená.

Spôsoby kalkulácie

Kalkulačné členenie nákladov je vhodným spôsobom kalkulácie ceny. Umožňuje rozdeliť náklady na tie, ktoré sa dajú priradiť ku kalkulačnej jednotke priamo, a na tie, ktoré sa dajú priradiť sprostredkovane, napr. pomocou percentuálnej sadzby.

Náplň jednotlivých položiek kalkulačného vzorca nie je predpísaná, preto ju možno upraviť podľa potreby, a to:

- rozdeliť položky kalkulačného vzorca do niekoľkých samostatných položiek,
- zaradiť nové položky,
- vypustiť položky bez náplne,
- zlúčiť niekoľko položiek do jednej a pod.

Kalkulácia zisku a rizika

Do cien stavebných prác možno podľa ustanovenia § 2, odsek 3, písmeno b) zákona o cenách zakalkulovať len tzv. primeraný zisk. Ide o zisk vychádzajúci z vývoja zvyčajného podielu zisku z tuzemského tovaru na ekonomicky oprávnených nákladoch s prihliadnutím na kvalitu tovaru, zvyčajné riziko výroby alebo obehu a vývoj dopytu na trhu.

V súčasnosti je v orientačných cenách (cenových nástrojoch) zarátaný zisk stanovený percentuálnou prirážkou zo spracovacích nákladov vo výške 10 až 20 %.

Dôležité je poznať minimálnu výšku zisku z dôvodu primeraného rizika pri realizácii prác.

Na riziko vplýva najmä:

- stupeň zrozumiteľnosti projektovej dokumentácie, kvalita a úplnosť súťažných podkladov,
- charakter stavby (novostavba, rekonštrukcia, oprava a pod.),
- situačné osadenie stavby,
- lehota výstavby,
- podmienky realizácie,
- dodacie a platobné podmienky a pod.

Podľa ustanovenia § 547 Obchodného zákonníka je objednávateľ povinný zaplatiť zhotovovateľovi cenu dohodnutú v zmluve alebo určenú spôsobom stanoveným v zmluve. Ak cena nie je takto dohodnutá, je objednávateľ povinný zaplatiť cenu, ktorá sa väčšinou platí za porovnateľné dielo v čase uzavretia zmluvy za rovnakých obchodných podmienok.

Fakturácia a platba za vykonané dielo

Povinnosť zaplatiť za dielo vzniká podľa Obchodného zákonníka obstarávateľovi po dokončení, odovzdaní a prebratí diela. Proces fakturácie nie je v súčasnosti upravený žiadnym legislatívnym predpisom. Fakturáciou rozumieme súbor činností zhotovovateľa diela, ktoré vedú k zabezpečeniu úhrady za uskutočnené dodávky.

Ide o tieto činnosti:

- vyhotovenie súpisu vykonaných prác ako podkladu pre fakturáciu,
- prerokovanie a následné odsúhlasenie súpisu vykonaných prác s obstarávateľom,
- vyhotovenie faktúr,
- predloženie faktúr na zaplatenie.

Základný rozdiel medzi faktúrou a inými formami platenia spočíva v tom, že faktúra je vždy spojená so zdaniteľným plnením. Samotný proces, ako aj obsahové náležitosti faktúr,

preddavkov a splátok sú totožné. Z uvedeného vyplýva, že aj faktúra (označená ako zálohová) musí byť označená dátumom zdaniteľného plnenia a je predmetom účtovania dane z pridanej hodnoty.

Detailné označenie predmetu dodávky sa v stavebníctve väčšinou neuvádza na fakturačnom tlačive, ale na tento účel slúži tzv. súpis vykonaných prác. Ten tvorí samostatnú prílohu k faktúre a plní funkciu podrobnej špecifikácie dodávky. Forma súpisu vykonaných prác korešponduje s formou odsúhlaseného ponukového rozpočtu. Do súpisu vykonaných prác možno zahrnúť len dokončené kalkulačné jednotky – práce a dodávky – v skladbe položiek odsúhlaseného ponukového rozpočtu a v rozsahu zodpovedajúcemu objemu prác skutočne realizovaných v danom období.

Záver

V súvislosti s problematikou kontroly nákladov si treba uvedomiť potrebu stavebného dozoru ako osoby nestrannej a nezaujatej, ktorá je z pohľadu stavebníka zárukou kvality stavebného diela a jeho hospodárnej a ekonomicky efektívnej realizácie.

Autor pôsobí v Ústave stavebnej ekonomiky, s. r. o. , Bratislava.

Literatúra

1. Zákon č. 50/1976 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších zmien a doplnení.
2. Vyhláška MŽP SR 532/2002, ktorou sa upravujú všeobecné technické požiadavky na výstavbu.

3. Zákon č. 90/1998 Z. z. o stavebných výrobkoch v znení neskorších predpisov.
4. Zákon č. 237/2000 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.
5. Vyhláška MŽP SR č. 532 z 8. júla 2002, ktorou sa stanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

6. Zákon č. 513/1991 Zb. – Obchodný zákonník.
7. Zákon č. 18/1996 Z. z. – Zákon o cenách v znení neskorších predpisov.
8. Vykonávacia vyhláška MF SR k zákonu o cenách č. 87/1996 Z. z.

Ing. Juraj Nagy, PhD.