

UTRUDNIENIA NA BUDOWIE

Co należy rozumieć pod pojęciem utrudnienia na budowie, czego należy przestrzegać i jak postępować?

W umowach budowlanych często brakuje jednoznacznych ustaleń na piśmie w odniesieniu do określonego przy kalkulacji rzemieślnika planu prac budowlanych. Potem roboty zaczynają „kuleć” i rodzi się ważne pytanie, w którym momencie uzasadnione jest zgłoszenie utrudnienia w wykonywaniu świadczenia.

Kiedy na przykład rzemieślnik chce położyć płytki podłogowe na parterze czterokondygnacyjnego budynku, ale tam prace te uniemożliwia swoimi rusztowaniami osoba wykonująca tynki, spotyka się z utrudnieniami w swoim obszarze pracy. Jeśli w tej sytuacji zgłasza się kierownikowi budowy zleceniodawcy utrudnienia często słyszy się odpowiedź: „Może Pan zacząć w innym miejscu, gdzie nie ma utrudnień”. W zasadzie jest to prawda. Jednak dochodzi tutaj czas ponownego przygotowania materiału i inne dodatkowe nakłady, które mogą być trudne do wykazania.

Aby zapobiec takiej sytuacji wystarczy podczas negocjacji zlecenia ze zleceniodawcą ustalić plan prac budowlanych z uwzględnieniem terminów, najczęściej w formie harmonogramu częściowego. Na przykład:

Budynek	Kondygnacja	Obszar/pomieszczenie	Początek prac	Zakończenie prac
Dom 4	Parter	Korytarz	01/02/2018	01/03/2018
Dom 4	1. piętro	Korytarz	02/03/2018	01/04/2018
Dom 4	2. piętro	Korytarz	02/04/2018	01/05/2018
Dom 4	Piwnica	Korytarz	02/05/2018	01/06/2018

Jeśli zleceniodawca nie może lub nie chce przygotować takiego harmonogramu częściowego, można zażyczyć sobie przedstawienia, jako alternatywy, harmonogramu dla całego obiektu, a następnie znaleźć terminy oddania robót częściowych dotyczące własnych świadczeń i wprowadzić je do oferty lub umowy.

Często zleceniobiorcy boją się podpisywania harmonogramów, ponieważ z reguły wiele nieprzewidywalnych zdarzeń może zagrozić terminom prac budowlanych, a tym samym wiąże się to z karami umownymi. Jednak na podstawie zebranych przez nas doświadczeń jest wręcz przeciwnie. Jeśli ustala się konkretny termin wykonania prac częściowych w procesie budowlanym, zobowiązuje się zleceniodawcę w określonym czasie do udostępnienia danego obszaru budowy bez ograniczeń. I jeśli te obszary w ustalonym okresie są „zablokowane” przez inne prace rzemieślnicze, mamy po pierwsze oczywistą podstawę do zgłoszenia utrudnienia na budowie, a po drugie większe szanse na zwrot kosztów za czas ponownego przygotowania materiału itp. oraz zmianę zakresu świadczeń.

Często taka sytuacja kończy się kompromisem i pracuje się w danym obszarze pomimo utrudnień. Ze względu na równoczesne wykonywanie świadczeń z innymi pracami rzemieślniczymi nie jest się w pełni efektywnym. Można także dochodzić roszczeń z tytułu dodatkowych nakładów na skutek braku efektywności.

Wszystkie wymienione wyżej żądania zwrotu dodatkowych kosztów, jak zresztą zawsze bywa, są możliwe w budownictwie wtedy, gdy są one prawidłowo dokumentowane od samego początku.

Dlatego w ogromnym skrócie przedstawiamy dodatkowo kilka ważnych wskazówek LETUSWORK europe- TIBBS:

Wszystkie oświadczenia i informacje zawarte w tym dokumencie są wyłącznie sprawozdaniami z doświadczenia zebranego podczas prowadzenia naszej działalności handlowej związanej z budownictwem i nie stanowią w żadnym razie porady prawnej czy też innego rodzaju porady. Wszystkie informacje i wskazówki należy sprawdzić pod kątem zgodności z przepisami prawnymi i handlowymi i ocenić je według własnego uznania.

Kiedy można mówić o utrudnieniach w wykonywaniu moich świadczeń?

W przypadku gdy nie można wykonać lub można wykonać tylko częściowo lub wykonać z utrudnieniami ustalone ze zleceniodawcą świadczenie w określonym czasie i na danym obszarze.

Co muszę zrobić w przypadku utrudnienia w wykonaniu mojego świadczenia?

Poniższe dane są miarodajne i należy je przedstawić zleceniodawcy na piśmie:

- Przejrzyste dane, obszar
(Budynek, kondygnacja, obszar lub pomieszczenie)
- Opis utrudnienia:
(...„Ze względu na wykonywane wewnątrz prace tynkarskie na podłodze w stanie surowym ustawiono i przesuwano rusztowania mobilne”) dołączyć przekonującą dokumentację zdjęciową
- W jakim świadczeniu (świadczeniu częściowym) doszło do utrudnień?
(Np. wyrównanie i gruntowanie podłogi w stanie surowym)
- Jakie skutki/wpływ ma to utrudnienie na wykonanie mojego świadczenia?
(...Nie można przygotować posadzki pod ułożenie płytek w związku z czym nie można ich położyć)
- Jaki wpływ na termin realizacji ma to utrudnienie?
(... „ustalony dla tego obszaru częściowego czas wykonania świadczenia i jego realizacja przesuwają się o okres/czas trwania utrudnienia, co przesuwają termin realizacji całości świadczenia”)
- Wezwanie do działania – co klient musi zrobić – w związku z przesunięciem terminu:
(...Proszę skoordynować w planie prac budowlanych niezwłoczne udostępnienie w/w obszaru w celu realizacji opisanych świadczeń częściowych np. podłoga w stanie surowym powinna być niezastawiona i dostępna, np. gruntowne czyszczenie podłogi w stanie surowym itp. do dnia xx.xx.xxx. W przypadku przekroczenia tego terminu jesteśmy zmuszeni przerwać wykonywanie świadczeń...)
- Powiadomienie o dochodzeniu roszczeń z tytułu dodatkowych kosztów:
(...Zapobiegawczo zwracamy uwagę, że zostaną Państwu naliczone wszystkie wynikające z w/w utrudnień koszty dodatkowe np. za okres ponownego przygotowania materiału, dodatkowe magazynowanie materiału i narzędzi, przestoje maszyn i pracowników itp...)

Pisemne powiadomienie powinno być przedstawione w formie oficjalnego pisma z kolejnym numerem referencyjnym i doręczone zleceniodawcy w formie możliwej do udokumentowania. (Utrudnienie na budowie nr: xx/yy z dnia xx.xx.xxxx)

Wszystkie oświadczenia i informacje zawarte w tym dokumencie są wyłącznie sprawozdaniami z doświadczenia zebranego podczas prowadzenia naszej działalności handlowej związanej z budownictwem i nie stanowią w żadnym razie porady prawnej czy też innego rodzaju porady. Wszystkie informacje i wskazówki należy sprawdzić pod kątem zgodności z przepisami prawnymi i handlowymi i ocenić je według własnego uznania.

Czy wystarczy zgłosić utrudnienie? – Co należy wykonać w następnym kroku?

Należy pamiętać, że w ramach obowiązku współdziałania w celu zminimalizowania strat są Państwo zobowiązani na przykład poprzez wizytę na budowie do wielokrotnego sprawdzenia obszaru, na którym wystąpiły wymienione utrudnienia w celu weryfikacji czy nadal one istnieją. Jeśli utrudnienia już nie występują, należy to niezwłocznie zgłosić zleceniodawcy.

Jest to o tyle ważne, że utrudnienia mające wpływ na termin realizacji oraz dodatkowe nakłady logistyczne można udokumentować w określonych ramach czasowych.

Często zdarza się tak, że Generalny Wykonawca/zleceniodawca przyjmują do wiadomości utrudnienia bez komentarza i po ich ustaniu wysyłają do Państwa powiadomienie o zwłoce z żądaniem spełnienia świadczenia, co skutkuje późniejszymi problemami z udowodnieniem, że do dnia popadnięcia w zwłokę istniało utrudnienie.

Wystarczy ponownie powiadomić w formalnym piśmie z udokumentowaniem:

(...Niniejszym powiadamy, że udokumentowane utrudnienie w budowie związane z utrudnieniem w realizacji naszej budowy nr: xx/yy z dnia xx.xx.xxx zakończyło się w dniu xx.xx.xxxx...)

W jaki sposób należy powiadomić o wpływie utrudnienia na termin realizacji i jak umieścić je w harmonogramie całościowym? W jaki sposób domagać się zwrotu kosztów/dodatkových nakładów w związku z utrudnieniami na budowie?

Do tego powrócimy w naszym kolejnym TIBB's.