

4. PROJEKTANTSKI IN GRADBENI NADZOR

Prispeval Marko Vogrin
Torek, 30 Avgust 2011 18:49 -

4. PROJEKTANTSKI IN GRADBENI NADZOR

V okviru nadzora nad gradnjo investicijskih objektov opravljamo funkcijo odgovornega nadzornika za vse vrste objektov v visokogradnji.

Kaj je gradbeni nadzor in zakaj je potreben?

Gradbeni nadzor pomeni opravljanje strokovnega nadzorstva na gradbišču. Nadzornik preverja, ali gradnja poteka v skladu s projektno dokumentacijo, na podlagi katere je bilo izdano gradbeno dovoljenje. Delo nadzornika vsebuje tudi nadzor kakovosti izvedenih del, kakovosti gradbenih proizvodov, materialov, inštalacij in tehnoloških naprav, ki se vgrajujejo v objekt, skrbi pa tudi, da se pri izvajanju spoštujejo dogovorjeni roki izgradnje. Z dnem, ko se na gradbišču začnejo pripravljala dela, je treba na gradbišču zagotoviti gradbeni nadzor. V primeru enostavnih objektov gradbeni nadzor ni obvezen, lahko pa ga posameznik zaupa pravni ali fizični osebi, ki pa mora izpolnjevati pogoje za odgovorno vodenje del oz. odgovorno projektiranje.

4. PROJEKTANTSKI IN GRADBENI NADZOR

Prispeval Marko Vogrin
Torek, 30 Avgust 2011 18:49 -

Kdo lahko izvaja gradbeni nadzor?

Gradbeni nadzor v imenu investitorja opravlja pravna ali fizična oseba, ki izpolnjuje z zakonom predpisane pogoje za projektanta ali izvajalca. V okviru opravljanja gradbenega nadzora imenujemo nadzornika. Slednji je pravna ali fizična oseba, ki kot gospodarsko dejavnost opravlja storitve opravljanja gradbenega nadzora in odgovornega nadzornika.

Gradbeni nadzornik, tj. pravna ali fizična oseba, pri objektu, za katerega opravlja nadzor, ne sme sodelovati kot izvajalec gradbenih, obrtniških, montažnih ali drugih del. Ne sme sodelovati kot dobavitelj gradbenih materialov, naprav ali opreme. Nadzornik ne sme biti z izvajalci oz. dobavitelji v nikakršni poslovni povezavi ali v krvnem sorodstvu v ravni vrsti niti v zakonski zvezi ali s katerim izmed njih živeti v zunajzakonski skupnosti. Pisna pogodba o delu je sklenjena med investitorjem in nadzornikom.

Nadzornik mora za gradbišče imenovati odgovornega nadzornika, ki lahko za opravljanje gradbenega nadzora dodatno imenuje svoje pomočnike (odgovorne nadzornike) za posamezna dela. Odgovorni nadzornik je zadolžen, da se projekt za izvedbo (PZI) sprti dopolnjuje in da se vanj vnašajo vse spremembe in dopolnitve, ki nastajajo med gradnjo. V primeru, da ugotovi kršitve pri izvedbi del oz. odstopanja od dogovorjenih materialov ali rokov, mora o tem obvestiti pristojnega gradbenega inšpektorja oziroma v primeru manjših odstopanj investitorja. Ob koncu del je odgovorni nadzornik zadolžen za podpis ustrezne izjave, s katero jamči za skladnost izvedenih del s projektom za izdajo gradbenega dovoljenja, ter je skupaj z izvajalcem zadolžen tudi za podpis tako imenovane »Izjave o zanesljivosti objekta«.

Delo nadzornika vsebuje širok spekter del. V najožjem pomenu lahko štejemo kot gradbeni nadzor le formalni gradbeni nadzor, povezan s pridobitvijo vseh potrebnih papirjev. V nekoliko širšem pomenu lahko nadzor pomeni tudi preverjanje in nadzor posameznih količin, pri čemer se cene gibljejo med 1,0 % do 1,7 % investicijske vrednosti projekta. Nadzornik pa lahko na gradbišču izvaja tudi koordinacijo med obrtniki, inštalaterji ter drugimi izvajalci storitev in poskrbi za tehnični pregled in uporabno dovoljenje. Cene se v tem primeru gibljejo med 3 do 5 % investicijskega projekta.

4. PROJEKTANTSKI IN GRADBENI NADZOR

Prispeval Marko Vogrin
Torek, 30 Avgust 2011 18:49 -

Gradbeni nadzor v podjetju M-PROJEKT BIRO.

Naše podjetje je registrirano in usposobljeno za opravljanje gradbenega nadzora, kjer se lahko pohvalimo z bogatim spektrom izkušenj in znanj.

Za vas v okviru gradbenega nadzora:

Opravljamo strokovni nadzor nad kakovostjo vseh vrst izvedenih del

Vodimo nadzor nad gradnjo oz. nad posameznimi fazami gradnje v skladu projektno dokumentacijo, strokovno in korektno po veljavnih tehničnih predpisih in normativih. Vse to opravimo s težnjo po kvaliteti in strokovnosti naših storitev.

Z vsem razpoložljivim znanjem in tehnologijo sodelujemo pri celotni investiciji

Aktivno spremljamo potek gradnje in o tem obveščamo investitorja

Skrbimo za kompetentnost vgrajenih materialov, naprav, opreme in napeljave

4. PROJEKTANTSKI IN GRADBENI NADZOR

Prispeval Marko Vogrin
Torek, 30 Avgust 2011 18:49 -

Skrbimo za upoštevanje predpisov, ki zahtevajo dokazano kontrolo o kvaliteti vgrajenih materialov

O vseh napakah, pomanjkljivostih, nepravilnostih in spremembah, ki jih ugotovimo pri procesu gradnje sproti obveščamo investitorja

Skrbimo da se projekt izvaja v skladu s projektno dokumentacijo

Pomagamo vam tudi pridobiti dobre izvajalce gradbenih, obrtniških in instalacijskih del

Na podlagi dogovorjenih kriterijev za vas izdelamo analizo in oceno prispelih ponudb

Opravljamo terminski nadzor nad izvedenimi deli

Opravimo nadzor nad količinami vgrajenega materiala in cenami ter porabljenim delovnim časom

Za izvajalce in podizvajalce pripravimo osnutke pogodb

Na željo investitorja izvajamo med koordinacijo del med posameznimi izvajalci

Izdelamo obračun izvršenih del

Pridobimo dokumentacijo za tehnični pregled

4. PROJEKTANTSKI IN GRADBENI NADZOR

Prispeval Marko Vogrin
Torek, 30 Avgust 2011 18:49 -

Pomagamo vam pri pridobitvi gradbenega dovoljenja

V primeru zahtevnih objektov za vas opravljamo funkcijo odgovornega nadzornika

Naloge, obveznosti in odgovornosti nadzora pri graditvi

Vlogo, odgovornosti in naloge gradbenega nadzora pri gradnji opredeljujejo:

- Zakon o graditvi objektov s pripadajočimi Pravilniki

- Obligacijski zakonik in

- Gradbene pogodbe, ki lahko temeljijo na FIDIC pogojih.

Zakonski temelj nalog gradbenega nadzora je opredeljen v Zakonu o graditvi objektov. Poleg zakona opredeljujejo naloge in obveznosti gradbenega nadzora tudi Pravilnik o projektni dokumentaciji, Pravilnik o dokazilu o zanesljivosti objekta in Pravilnik o gradbiščih.

V skladu z zakonom imajo pomembno vlogo pri gradbenem nadzoru tudi inšpekcijski organi, ki jih mora odgovorni nadzornik obveščati o morebitnih neskladjih in nepravilnostih na gradbiščih. Inšpekcijski organi imajo pravico ukrepati za odpravo neskladij.

4. PROJEKTANTSKI IN GRADBENI NADZOR

Prispeval Marko Vogrin
Torek, 30 Avgust 2011 18:49 -

ZGO–1B odgovornega nadzornika obravnava kot udeleženca pri graditvi z vidika zagotavljanja javnega interesa ne pa z vidika pravne zaščite investitorja.

Naloge odgovornega nadzornika poleg zakona določata tudi gradbena pogodba in pogodba o nadzoru pri gradnji. S temi pogodbami so določene tudi naloge, ki definirajo poslovni interes investitorja.

Pomembno je, da odgovorni nadzornik deluje na strani investitorja, razen če pogodba izrecno določa drugače.

Odgovorni nadzornik mora pooblastila in zadolžitve, ki mu jih daje ZGO-1B, izvajati v skladu z Obligacijskim zakonikom s primerno skrbnostjo, vestnostjo in po pravih stroke.

Izvajanje pogodbe o gradbenem nadzoru, ki ima značaj mandatne pogodbe, je tesno vezano na gradbeno pogodbo. ZGO-1B gradbeni nadzor ne obravnava kot skrbnika pogodbe, ker to vlogo prepušča investitorju. FIDIC, ki gradbeni nadzor obravnava bolj celovito v okviru inženirja, pa tega postavlja v vlogo skrbnika gradbene pogodbe.

Odgovorni nadzornik mora preverjati, če se dela opravljajo strokovno. Pri ugotavljanju eventuelnih napak tako v projektni dokumentaciji kot pri gradnji, mora odgovorni nadzornik ukrepati skladno z določili ZGO in pooblastili, ki jih je dobil od naročnika. Ni dovolj, da odgovorni nadzornik opozarja izvajalca na napake, ampak mora ukrepati.

Odgovorni nadzornik izvaja gradbeni nadzor v zvezi s kakovostjo del, kar pa ne pomeni, da je nalogodajalec izvajalcu.

V pogodbi o gradbenem nadzoru morajo biti zelo jasno definirane, poleg obveznosti odgovornega nadzorstva, tudi ostale naloge kot so količinski nadzor izvedenih del, svetovanje o pravicah in obveznostih naročnika iz gradbene pogodbe, o ostalih poslih za naročnika, o zahtevkih izvajalca itd.

4. PROJEKTANTSKI IN GRADBENI NADZOR

Prispeval Marko Vogrin
Torek, 30 Avgust 2011 18:49 -

V praksi se pojavljajo tudi primeri, kjer sta vlogi odgovornega vodje projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in odgovornega nadzornika združeni v eni pravni osebi.

Sodelovanje projektanta med gradnjo je nujno v obliki projektantskega nadzora, kar še posebno velja za kompleksne in tehnološko zahtevne objekte, vendar je tu potrebno paziti na razmejitev vlog projektanta in odgovornega nadzornika, saj nadzor dostikrat v imenu investitorja dopolnjuje in korigira tudi projektne rešitve, kar ni dovoljeno. V primeru združitve funkcije projektanta in gradbenega nadzora v isti pravni osebi je potrebno paziti, saj odgovorni nadzornik v tem primeru ne more v imenu investitorja neodvisno preverjati rešitev projektanta.

Gradbeni nadzor v zakonu o graditvi objektov!

85. člen

(nadzornik)

(1) Investitor mora zagotoviti gradbeni nadzor najpozneje z dnem, ko se začne s pripravljalnimi deli na gradbišču. Gradbeni nadzor se poveri nadzorniku, ki je lahko projektant ali izvajalec, ki ne izvaja gradnje na istem objektu.

4. PROJEKTANTSKI IN GRADBENI NADZOR

Prispeval Marko Vogrin
Torek, 30 Avgust 2011 18:49 -

(2) Investitor, ki izpolnjuje s tem zakonom predpisane pogoje za nadzornika, lahko gradbeni nadzor opravlja sam ali pa ga poveri drugi pravni ali fizični osebi, ki izpolnjuje pogoje za nadzornika po določbah tega zakona.

(3) Gradbeni nadzor nad gradnjo objektov v lastni režiji se lahko poveri posamezniku, ki po določbah tega zakona izpolnjuje pogoje za odgovorno vodenje del ali odgovorno projektiranje.

(4) Določbe o obveznosti zagotavljanja gradbenega nadzora ne veljajo za gradnjo enostavnih objektov.

86. člen

(pogoji za odgovornega nadzornika)

(1) Nadzornik mora za vsako gradbišče, na katerem opravlja gradbeni nadzor, imenovati odgovornega nadzornika.

(2) Gradbeni nadzor nad gradnjami zahtevnih objektov lahko opravlja samo posameznik, ki izpolnjuje s tem zakonom predpisane pogoje za odgovornega projektanta ali odgovornega vodjo del pri gradnji zahtevnih objektov, gradbeni nadzor nad gradnjami manj zahtevnih objektov pa lahko opravlja posameznik, ki po določbah tega zakona izpolnjuje pogoje za odgovorno projektiranje manj zahtevnih in enostavnih objektov ali za odgovorno vodenje del.

4. PROJEKTANTSKI IN GRADBENI NADZOR

Prispeval Marko Vogrin
Torek, 30 Avgust 2011 18:49 -

(3) Odgovorni nadzornik lahko za izvajanje posameznih del, ki so v zvezi z opravljanjem gradbenega nadzora, imenuje svoje pomočnike – odgovorne nadzornike posameznih del. Odgovorni nadzornik posameznih del je lahko posameznik, ki po določbah tega zakona izpolnjuje pogoje za odgovorno vodenje posameznih del.

87. člen

(pogoji za tujo fizično osebo)

(1) Tuja fizična oseba lahko ob pogoju vzajemnosti nastopa kot odgovorni nadzornik:

1. če izkaže, da v državi, katere državljan je, izpolnjuje pogoje za odgovornega vodjo del in

2. če z ustrežno listino izkaže, da v državi, katere državljan je, ni bila pravnomočno obsojena za kaznivo dejanje zoper premoženje oziroma gospodarstvo na kazen zapora več kot treh mesecev ali da ji v tej isti državi ni bil izrečen varnostni ukrep prepovedi opravljanja poklica, razen če je veljavnost tega ukrepa že potekla.

(2) Če tuja fizična oseba, ki sicer izpolnjuje pogoje iz prejšnjega odstavka, nastopa kot odgovorni nadzornik za zahtevne objekte, mora biti vpisana v ustrezen imenik pri pristojni poklicni zbornici.

4. PROJEKTANTSKI IN GRADBENI NADZOR

Prispeval Marko Vogrin
Torek, 30 Avgust 2011 18:49 -

88. člen

(obseg opravljanja del odgovornega nadzorstva)

(1) Odgovorni nadzornik nadzoruje, ali se v projekt za izvedbo sproti vnašajo vse tiste spremembe in dopolnitve, ki nastajajo med gradnjo, in ali se s takšnimi spremembami strinjata investitor in projektant.

(2) Če odgovorni nadzornik med gradnjo ugotovi neskladje s projektom za izvedbo in gradbenimi predpisi, ali pa, da kakovost vgrajenih gradbenih in drugih proizvodov, inštalacij, tehnoloških naprav in opreme ter uporabljenih postopkov ni dokazana z ustreznimi dokumenti, mora o tem takoj obvestiti gradbenega inšpektorja in investitorja, ugotovitve in predloge, kako stanje popraviti, pa tudi brez odlašanja vpisati v gradbeni dnevnik.

(3) Če odgovorni nadzornik ugotovi, da izvajalec krši dogovorjene roke izgradnje, mora o tem obvestiti investitorja ter ugotovitve in predloge, kako nastalo stanje izboljšati, brez odlašanja vpisati v gradbeni dnevnik.

(4) Odgovorni nadzornik mora svoje ugotovitve iz prejšnjih odstavkov tega člena vpisovati v gradbeni dnevnik. S podpisom gradbenega dnevnika odgovorni nadzornik potrjuje, da so podatki oziroma vpisi, vneseni v gradbeni dnevnik, resnični.

4. PROJEKTANTSKI IN GRADBENI NADZOR

Prispeval Marko Vogrin
Torek, 30 Avgust 2011 18:49 -
