



S.B.S. SKIBIŃSKI BUILDING STRUCTURES

Nadzór inwestorski · Kosztorysy · Project Management

CHECKLISTA DLA INWESTORA

10 pytań, które musisz zadać przed podpisaniem umowy z generalnym wykonawcą

Zanim podpiszesz umowę na budowę hali magazynowej lub produkcyjnej, przejdź przez te 10 punktów. Każde “nie wiem” albo “nie” to miejsce, w którym Twój budżet może stracić kontrolę już po podpisaniu dokumentu.

PUNKT 01

Czy porównałeś oferty pod kątem zakresu robót i materiałów, a nie tylko ceny końcowej?

☐ TAK ☐ NIE ☐ NIE WIEM

Najniższa oferta często zakłada niższy standard materiałów albo pomija pozycje, które i tak trzeba będzie dokupić.

PUNKT 02

Czy kosztorys został zweryfikowany niezależnie, zanim podpisałeś umowę?

☐ TAK ☐ NIE ☐ NIE WIEM

Niedoszacowane pozycje w kosztorysie to najczęstsze źródło późniejszych roszczeń o dopłatę.

PUNKT 03

Czy masz aktualne badania geotechniczne i znasz warunki przyłączeniowe działki?

☐ TAK ☐ NIE ☐ NIE WIEM

Największe przekroczenia budżetu na budowach hal biorą się z tego, co jest pod ziemią, nie nad nią.

PUNKT 04

Czy umowa jasno określa model rozliczenia (ryczałt czy kosztorys) oraz zawiera PFU, kaucje gwarancyjne i zasady waloryzacji?

☐ TAK ☐ NIE ☐ NIE WIEM

Brak tych zapisów to otwarta furtka do sporu przy każdej zmianie na budowie.

PUNKT 05

Czy w umowie jest zapis, że roboty dodatkowe bez pisemnej akceptacji nie uprawniają wykonawcy do dopłaty?

☐ TAK ☐ NIE ☐ NIE WIEM

Bez tej klauzuli wykonawca może wykonać pracę na własną decyzję i obciążyć Cię kosztem po fakcie.

PUNKT 06

Kto po Twojej stronie oceni, czy zgłoszone roboty dodatkowe są faktycznie uzasadnione?

☐ TAK ☐ NIE ☐ NIE WIEM

Bez zaplecza inżynierskiego trudno stwierdzić, czy dana pozycja nie była już ujęta w projekcie wyjściowym.

PUNKT 07

Czy ktoś niezależny sprawdzi fundamenty, zbrojenia, posadzkę i instalacje przed ich zakryciem?

☐ TAK ☐ NIE ☐ NIE WIEM

Błąd wykryty przed zakryciem to poprawka. Wykryty po - to rozkucie gotowego elementu.

PUNKT 08

Czy każdy proponowany zamiennik materiałowy jest analizowany pod kątem trwałości, kosztów eksploatacji i gwarancji?

☐ TAK ☐ NIE ☐ NIE WIEM

Pozornie równoważny zamiennik może skrócić żywotność obiektu albo unieważnić część gwarancji.

PUNKT 09

Czy odbiory są realną kontrolą powiązaną z wypłatą transzy, a nie formalnością podpisywaną pod presją czasu?

☐ TAK ☐ NIE ☐ NIE WIEM

Podpisany bez zastrzeżeń protokół to prawne potwierdzenie, że wszystko jest w porządku - nawet jeśli nie jest.

PUNKT 10

Czy harmonogram został niezależnie zweryfikowany pod kątem realności terminów?

☐ TAK ☐ NIE ☐ NIE WIEM

Dla hali produkcyjnej czy magazynowej każdy miesiąc opóźnienia to policzalny koszt utraconych przychodów.

Zaznaczyłeś choć raz “NIE” lub “NIE WIEM”?

To normalne - większość tych punktów wymaga niezależnej, inżynierskiej weryfikacji, zanim podpiszesz umowę z generalnym wykonawcą. Możemy sprawdzić Twoją ofertę, kosztorys i zapisy umowne, zanim złożysz podpis.

biuro@sbspoznan.pl · +48 605 428 767 · sbspoznan.pl/kontakt