

Je stavba bojisko alebo priestor na zmysluplnú spoluprácu?

Oto Bortlík, zakladateľ stavebnej spoločnosti ise, s.r.o., prezradil, aký je vzťah medzi excelovskými tabuľkami a stabilitou firmy.

Patrite medzi stabilných lokálnych hráčov. Ako sa vám darí udržiavať firmu v dobrej kondícii, aj napriek neľahkej situácii v stavebníctve?

Pre našu spoločnosť je kľúčové rozloženie nášho portfólia: externé zákazky, naše vlastné developerské projekty a postupne získavanie zákaziek v Rakúsku.

Dotkli sa aj vás finančné problémy subdodávateľov veľkých stavebných firiem?

Za takmer 20 rokov fungovania sme pracovali ako subdodávatelia iba trikrát. Bolo to pre veľké stavebné spoločnosti. V dvoch prípadoch spolupráca dopadla dobre, ale v jednom prípade to dopadlo zle, pretože firma, pre ktorú sme pracovali, nám nebola schopná zaplatiť pohľadávku takmer 9 rokov. Teraz je táto firma v procese reštrukturalizácie. Z toho vidieť, že riziko neplatenia pri takejto spolupráci je pre nás veľmi veľké. Aj táto negatívna skúsenosť bola pre nás asi potrebná, aj keď draho zaplatená. Z tohto dôvodu sa už dlhodobo skôr orientujeme na zákazky, kde sme generálnym dodávateľom stavby, aj keď nie je jednoduché takéto zákazky získať.

Ako vnímate problémy menších firiem – vašich kolegov z biznisu?

Asi myslíte firmy, ktoré majú problémy, ak pracovali pre spoločnosti, ktoré už sú, alebo idú do reštrukturalizácie. Myslím, že všetci by sme sa mali správať zodpovedne. To je jedno, či ide o živnostníka, malú firmu alebo veľkú firmu. Zhotoviteľia, v pozícii subdodávateľa, by mali prehodnotiť ďalšiu spoluprácu s takouto firmou, pre ktorú pracujú ako subdodávatelia. Ak platby meškajú alebo neprichádzajú, treba to riešiť okamžite a nie až vtedy, keď je firma v neriešiteľných problémoch. Realita je žiaľ taká, že

ľudia robia v subdodávkach aj pol roka či rok bez toho, aby im zaplatili. To treba zmeniť. Avšak, ak sa nechajú týmto spôsobom vydierať, nič sa nezmení. V každej zmluve má byť určité, aký je postup, ak vám objednávateľ mešká s úhradou. Ak sa to stane, je to, samozrejme, nepríjemné a často takmer neriešiteľné, ale treba sa k tomu postaviť čelom a okamžite situáciu riešiť. Budete pracovať a dodávať pre niekoho, kto nemá peniaze? To je vrcholne nezodpovedné. Ak vám nie je teraz schopný zaplatiť jednu mesačnú fakturáciu, kde je záruka, že zaplatí ďalšie? Áno, aj objednávateľ sa môže dostať do problémov a nemusí byť nevyhnutne nezodpovedný. To sa stáva a zažili sme to aj my. Ale ani on nemôže vyžadovať, aby dodávateľ pre neho ďalej pracoval, takpovediac, na sekeru. Keď sa tak dodávateľ rozhodol, musí si byť vedomý, že sa to môže skončiť dobre, ale aj zle. Nechcem to bagatelizovať, viem že hľadanie riešenia je veľmi komplikované a jednoduchý recept neexistuje, ale závisí od nás všetkých, čo s tým urobíme. Hovorím o podseknutých cenách, o dlžkách splatností faktúr, o nevyvážených zmluvách. Kto podpísal takéto zmluvy, ceny, splatnosti...? Urobme s tým niečo my sami, nečakajme, že poriadok urobia politici alebo súdy. Začnime u seba na každej úrovni. Budme zodpovední a vyžadujme zodpovednosť aj od našich partnerov. Ale nie vtedy, ak už je neskoro.

Darí sa vám správať zodpovedne?

Zodpovedne počúvam svoj inštinkt, dám na zdravý rozum a vlastnú skúsenosť a na komunikáciu a názor mojich kolegov. Viackrát sme nepristúpili na spoluprácu, pretože som cítil, že objednávateľ od nás nechcel službu, ale otrockosť. Naši ľudia na stavbách často pracujú



Oto Bortlík

v náročných podmienkach – v mrazoch, v horúčavách, v dažďoch, veľakrát po sobotách a ak je to nevyhnutné, aj 12 hodín denne. Práce sa vykonávajú aj vo výškach a v inak nebezpečných podmienkach. Neustále musíme byť v strehu, aby sa nestali pracovné úrazy. Dodávatelia materiálov na naše stavby zabezpečujú materiál vo vysokej kvalite. Všetci očakávajú, že za dobrú prácu a dodaný tovar dostanú načas zaplatené. My dobrú prácu a kvalitný materiál, samozrejme, vyžadujeme a darí sa nám to dosahovať. Aj vďaka našim zodpovedným objednávateľom. Tento rok našu kvalitnú prácu ocenili aj odborníci a spoločnosť ise, s.r.o. je nominovaná v súťaži ASB GALA v kategórii ASB Stavebná firma roka.

Nemáte problém s odsúhlasovaním vykonaných prác a priebežným platením?

Ak ide o položky podľa zmluvného rozpočtu, tam je tento proces schválenia takmer bez problémov. Počas realizácie stavby sa vždy vyskytujú zmeny, ktoré si vyžiadal objednávateľ, prípadne sa objasňujú detaily, ktoré neboli zjavné z projektovej dokumentácie, alebo sa jednoducho nájdú lepšie návrhy nejakých postupov a materiálov. Každú dohodnutú zmenu však máme odsúhlasenú investorom alebo ním určenou zodpovednou osobou. Samozrejme, že to nie je iba byrokracia z našej strany. Takáto zmena je hlavne spoločný proces hľadania optimálneho riešenia, teda kvalitné technické riešenie, primeraná cena a prípadne termínové dopady.

Tento systém je v prvom rade o sebadisciplíne.

Áno, ale práve vďaka tomuto systému nastavíme korektné vzťahy medzi účastníkmi stavby, termíny, ktoré vieme dodržať a náklady, za kto-



Administratívno-skladový objekt BK Centrum v Bratislave



Bytový dom DORNYK v Bratislave

ré stavbu vieme postaviť. To znamená, že aj my, aj náš objednávateľ, máme priebežne počas výstavby informáciu o zmenách, o ich dopade na cenu a termínoch na stavbe. Vo finále sa takto vyhne situáciám, keď sa pre nevyjasnené vzájomné nepochopenie začnú hľadať vzájomné chyby a odkladá sa platenie faktúr. Ak má niekto neustále nejaké nezaplatené faktúry, som presvedčený o tom, že niekde robí chybu.

Ako na tento systém reagujú investori?

Niektorí investori a niektorí projektanti sa k systému, ktorý ich doslova núti k zodpovednému a profesionálnemu prístupu, stavajú s nevôľou. Mnohí slovenskí investori si totiž často mylne myslia, že ich jedinou povinnosťou je platiť. A niektorí projektanti zase, že stačí iba odovzdať realizačný projekt. Stretávame sa však aj s pozitívnymi reakciami. Zo začiatku boli často aj objednávateľia zaskočení tým, že aj nimi vyvolané zmeny chceme priebežne schvaľovať a podpisovať. Po určitom čase tento spôsob ocenili, lebo videli, že je to v prospech nás všetkých. „Ordnung muss sein“. Bolo milé, keď som sa zúčastnil prednedávnom kontrolného dňa na našej stavbe a sám zástupca investora – TDI sa hneď ako prvý spýtal, či máme dnes nejaké Zmenové listy. Potom sme sa na tom chvíľku spoločne smiali a pokračoval kontrolný deň v uvoľnenej, ale pracovnej atmosfére. Počas stavby je množstvo iných starostí a problémov, hlavne udržanie kvality, dodržiavanie bezpečnosti pri práci, koordinácia stavby. To je úloha našej spoločnosti – ako dodávateľa stavby. Nie je čas na žabomyšie vojny.

Systém ste prebrali alebo prišiel spolu s vývojom firmy?

Podľa mňa to je prirodzený spôsob práce. Ale aj mne, samozrejme, trvalo istý čas, kým som prišiel na to, že je najlepšie mať veci vopred dohodnuté a písomne podchytené. Neraz to skončilo tak, že dohodnuté riešenie bolo pre nás realizačne náročnejšie a niekedy aj nákladnejšie. Je však detinské strkať hlavu do piesku a spoliehať sa na to, že sa nám niečo prepechie.

Čo ešte robíte inak ako ostatné firmy?

Pred mnohými rokmi som si prirodzene a jednoducho začal evidovať všetky náklady a výdaje súvisiace s realizovanou stavbou. Tento evidenčný systém sme postupne vylepšovali až do dnešnej podoby a dnes máme evidenciu, ktorá nám poskytuje výborný prehľad o financiách na každej našej konkrétnej stavbe. Bez tohto systému by som nevedel správne riadiť našu firmu tak, aby bola finančne stabilná. Aj vďaka našim excelovským tabuľkám vieme vyhodnotiť, kde robíme chyby v príprave stavby, cenotvorbe a hlavne v produktivite práce na stavbe. Každý mesiac máme prehľad o tom, ako sú na tom naše jednotlivé stavby, či sme v pluse alebo mínuse a koľko.

Prečo ste sa rozhodli ísť do vlastných developerských projektov?

Pretože sme na ne už dospeli.

Skúsenosti ste nabrali z externých zákaziek?

Áno, aj. Máme schopnosť špongiového efektu. Je fajn mať možnosť poučiť sa z cudzích chýb, alebo opačne, brať si pozitívny príklad. Vidíme



Administratívna budova IURIS HOUSE bola nominovaná na hlavnú cenu STAVBA ROKA 2006 a získala Cenu Stavebnej fakulty STU v Bratislave za uplatnenie poznatkov vedy a techniky v rekonštrukcii stavebného diela.

dobré i zlé príklady na stavbách a vidíme aj to, ako sú tieto cudzie projekty úspešné, alebo niekedy menej úspešné v predaji klientom. My tých vlastných projektov máme za sebou zatiaľ málo, ale vidím, že o naše projekty je záujem, a tak v tom chceme pokračovať.

Áké sú vaše ďalšie plány?

Pokračovať v tom, čo robíme a neustále sa zlepšovať. Prácu si chceme zaslúžiť a tiež si ju užívať. Mám vo firme veľmi šikovných ľudí, som na nich hrdý. Je radosť vidieť, ako ich to, čo robia, baví. Všetci spoločne profesionálne rastieme, prežívame aj ťažšie aj lepšie obdobia, ale v každom období sa snažíme mať okolo seba dobrú pracovnú atmosféru. Na každom pracovníkovi mi záleží a je pre mňa dôležité, aby bol pri práci, ktorú u nás vykonáva, šťastný. Je jedno, na akej pozícii pracuje. Či je robotník, ekonóm, alebo riadiaci pracovník. ■

www.ise.sk

Nikola house, Bratislava
(2013 – 2014)

ASB GALA 2015

ise je nominovaná na ocenenie
ASB Stavebná firma roka

**Podporte nás v internetovom
hlasovaní na portáli www.asb.sk
od 8. 4. 2015 do 13. 5. 2015.**

- ◆ Kvalita
- ◆ Termín
- ◆ Profesionalita
- ◆ Tradícia