

JAK NASTAVIT KONTROLNÍ PROCES TAK, ABY OBSTÁL PŘI AUDITU: 5 STRATEGIÍ INSPEKCE STAVEB, KTERÉ POMÁHAJÍ PŘEDCHÁZET SPORŮM

13.3.2026 - Denisa Kolaříková, Tereza Vykypěl | Crest Communications

Specialista na digitalizaci ukazuje, proč je dnes zajištění auditní průkaznosti důležitější než kdy dříve.

V návaznosti na nový stavební zákon a související zpřísnování požadavků na dokumentaci staveb se výrazně zvýšil tlak, kterému stavební týmy čelí. Kontroly už neslouží jen k odhalování problémů nebo k posouvání projektu kupředu - jejich cílem je především prokázat soulad s předpisy s takovou mírou přesnosti, která obстоjí i při právním přezkumu. Ať už jde o požární bezpečnost, energetické požadavky na budovy nebo o povinnost uchovávat kompletní dokumentaci o průběhu výstavby, jedno pravidlo zůstává stejné: pokud neexistují důkazy, nelze prokázat soulad s předpisy. Tato změna znamená, že zajištění auditní průkaznosti se stává klíčovou součástí kontrolní strategie každého dodavatele stavby. PlanRadar, přední platforma pro digitální dokumentaci, komunikaci a reporting během výstavby a správy nemovitostí, proto ukazuje, jak takový přístup v praxi nastavit a jaké přínosy může přinést.

„V českém prostředí se často setkáváme s tím, že problém nevzniká kvůli špatně provedené práci, ale kvůli nedostatečné dokumentaci. Pokud chybí jasné záznamy z kontrol, může to vést ke sporům, komplikacím při kolaudaci nebo k obtížnému prokazování splnění požadavků na požární bezpečnost či další technické normy,“ říká Adam Heres Vostarek, regionální manažer PlanRadaru pro Českou republiku.

Co vlastně znamená, že je proces „auditně průkazný“?

Aby bylo možné kontrolní proces označit za auditně průkazný, musí vytvářet úplný, konzistentní a nemanipulovatelný záznam o tom, co se na stavbě odehrálo. To znamená, že každá fotografie, poznámka i provedený úkon jsou opatřeny časovým údajem, informací o místě a jsou přiřazeny konkrétnímu uživateli.

„Auditně průkazný proces znamená, že technický dozor nemůže omylem přeskočit povinná pole, že zjištěné závady nezmizí v e-mailové komunikaci a že historická data lze kdykoli rychle dohledat - klidně i mnoho let po dokončení stavby. V praxi to znamená mít k dispozici jasnou a nepřerušovanou stopu všech kroků, které na projektu proběhly. Právě taková dokumentace je klíčová ve chvíli, kdy je potřeba prokázat, co se na stavbě skutečně stalo, ať už před kontrolním orgánem, pojišťovnou nebo u soudu. Nejde jen o samotná data, ale o data, jejichž integritu a původ lze jednoznačně doložit,“ říká Adam Heres Vostarek.

Rizika nedostatečné dokumentace kontrol

Pokud jsou důkazy z kontrol roztržité mezi e-maily, tabulky, zprávy ve WhatsAppu nebo hromady papírů, stává se zranitelným i ten nejpečlivější dodavatel. Informace se snadno ztratí nebo přehlédnou a i drobný nedostatek v dokumentaci může způsobit komplikace. Chybějící fotografie

může zdržet předání stavby, ztracený kontrolní seznam může vyvolat pochybnosti o splnění požadavků. A rozdíly mezi dvěma verzemi dokumentu mohou okamžitě zarazit dozorový orgán.

Pět strategií pro efektivní kontrolu podle PlanRadaru:

1. Používejte standardizované kontrolní seznamy v každé fázi

Soudy velmi pečlivě posuzují konzistenci postupů. Pokud dva pracovníci technického dozoru dokumentují stejný úkol odlišně nebo pokud se kontrolní seznam mění mezi jednotlivými návštěvami, je obtížnější prokázat spolehlivost procesu. Standardizované digitální kontrolní seznamy zajišťují, že se pokaždé zaznamenávají stejné informace, ve stejném pořadí a bez zkratek. Povinná pole brání odevzdání neúplného záznamu a celý proces se automaticky eviduje, takže je vždy jasné, kdo co provedl a kdy.

2. Pořizujte fotografické a video záznamy, které nelze zpochybnit

Obrazová dokumentace je velmi silným důkazem – zejména pokud je doplněna o technická metadata. Pokud snímky obsahují čas pořízení, identifikaci uživatele a údaje o poloze, které nelze dodatečně upravovat, stávají se mnohem obhajitelnějšími. Funkce fotografií, videí a 3D záznamů jako například s využitím nástroje SiteView 360° tyto informace ukládají automaticky a odstraňují pochybnosti o tom, kdy a kde byl důkaz pořízen. Při řešení sporů může být právě tento detail rozhodující.

3. Dokumentujte celý životní cyklus zjištěné závady

Odhalení problému je jen první částí celého procesu. Soudy, pojišťovny i kontrolní orgány chtějí vědět, co následovalo: komu byl problém přidělen k vyřešení, jak rychle reagoval, jak probíhala komunikace a zda byla dokončená práce zkontrolována. Auditně průkazný proces jasně ukazuje každý krok tohoto řetězce. Digitální nástroje používané při kontrolách a řízení úkolů proto zaznamenávají každou akci – od vytvoření záznamu přes přidělení úkolu a komunikaci kolem něj až po aktualizaci jeho stavu s možností nahrání fotografie – a vytvářejí tak souvislý přehled o tom, jak byl problém identifikován, řešen a nakonec uzavřen.

4. Udržujte jednotný zdroj informací pro všechny týmy

Roztříštěné informace jsou nepřitelem transparentnosti. Pokud projektové týmy používají více nástrojů, dochází k duplicitám, ztrátám dat nebo rozporům mezi dokumenty. Centralizovaná platforma tomu zamezuje. Když jsou všechny kontroly, důkazy, komunikace i potvrzení uloženy na jednom místě, je snadné rychle připravit přehledy pro auditory, klienty nebo kontrolní orgány – bez zdlouhavého hledání potřebných podkladů. Zároveň to pomáhá udržet souvislý a dohledatelný tok informací napříč celým životním cyklem projektu.

5. Propojte data z kontrol s dalšími systémy

Plnění požadavků předpisů dnes úzce souvisí s dalšími systémy a procesy, které organizace používají. Bytová družstva, dodavatelé i developři stále častěji potřebují, aby bylo možné data z kontrol předávat do dalších systémů – například do systémů pro správu dokumentů (DMS), společných datových prostředí (CDE), systémů pro evidenci majetku či správu nemovitostí. Ruční přepisování informací však snadno vede ke zpožděním i chybám. Proto dává smysl využívat nástroje, které umožňují data z kontrol sdílet nebo propojit s dalšími platformami. Proto dává smysl využívat nástroje, které umožňují data z kontrol sdílet nebo propojit s dalšími platformami. Moderní digitální platformy dokážou záznamy z kontrol automaticky předávat mezi jednotlivými systémy a sdílet související podklady, čímž výrazně omezují zbytečnou administrativu.

Kde se auditní průkaznost projevuje nejvíce

„V praxi se auditně průkazná dokumentace ukazuje jako klíčová hlavně v situacích, kdy je potřeba zpětně doložit, co se na stavbě skutečně stalo. Typickým příkladem jsou právní spory kolem protipožárních přepážek nebo fasádních systémů, kdy je nutné prokázat, že kontrola proběhla správně a že případné nedostatky byly řešeny. Stejně důležitá je ale i při pojistných událostech nebo při předávání projektu, kdy investor i dodavatel potřebují jasný a přehledný záznam o všech provedených kontrolách a krocích,“ říká Adam Heres Vostarek.

Jak proměnit auditní průkaznost v přirozenou součást každé kontroly

Auditní průkaznost by neměla být vnímána pouze jako ochrana pro případ sporu, ale jako přirozená součást kvalitního řízení projektu. Systematická dokumentace zlepšuje komunikaci mezi týmy, zjednodušuje kontroly a pomáhá včas odhalovat problémy, čímž zároveň omezuje potřebu nákladných dodatečných oprav. Když jsou všechny kroky kontrolního procesu zaznamenávány konzistentně a na jednom místě, vzniká přehledný a ucelený obraz o průběhu prací i o tom, jak byly jednotlivé problémy řešeny.

V prostředí, kde regulace stále více zdůrazňují transparentnost a odpovědnost, poskytuje dobře nastavený systém kontrol jistotu, že všechny kroky projektu jsou jasně zdokumentované a obhajitelné. To posiluje důvěru mezi všemi zúčastněnými stranami a zároveň chrání dodavatele před zbytečnými riziky.

Pro více informací kontaktujte:

Crest Communications, a.s.

Denisa Kolaříková

Account Manager

Gsm: +420 731 613 606

E-mail: denisa.kolarikova@crestcom.cz

www.crestcom.cz

Tereza Vykypěl

Account Executive

Gsm: +420 778 495 239

E-mail: tereza.vykypel@crestcom.cz

O PlanRadaru

PlanRadar je oceňovaná digitální platforma na bázi SaaS (z anglického “Software as a Service”) pro dokumentaci, komunikaci a reporting během výstavby a správy nemovitostí. Platforma funguje po celém světě, v současnosti na více než 75 trzích. PlanRadar zjednodušuje každodenní procesy a komunikaci v uživatelsky přátelské digitální platformě, která propojuje všechny zúčastněné strany na projektu a poskytuje přístup k relevantním informacím v reálném čase. Zákazníkům umožňuje pracovat efektivněji a dosahovat vyšší kvality i transparentnosti. Platforma je přínosná pro každého člověka zapojeného na projektu, od stavbyvedoucích přes architekty a projektové manažery až po

vlastníky. Navíc je vhodná pro společnosti různého typu zaměření i velikosti. V současnosti PlanRadar používá více než 170 000 profesionálů ke sledování, sdílení a řešení problémů, ať už přímo na místě anebo připojením na dálku. Aktuálně je k dispozici ve více než 25 jazycích a lze jej používat na všech zařízeních iOS, Windows a Android. Společnost PlanRadar se sídlem ve Vídni v Rakousku má 13 poboček po celém světě. Více o společnosti se dozvíte na <http://www.planradar.com/cz/>.

<https://www.crestcom.cz/cz/tiskova-zprava?id=6136>