

STOJÍME NA ROZCESTÍ – JE TŘEBA SE ROZHODNOUT, KTERÝM SMĚREM VYKROČIT

Cíl na dohled



Ing. Zuzana Staňková

ROZHODNUTÍ, ŽE BUDEME STAVĚT, MÁME JIŽ ZA SEBOU. NAŠLI JSME TEN SPRÁVNÝ VÝHLED DO KRAJE, DŮM JE JIŽ NA PAPIŘE A ANI STAVEBNÍ ÚŘAD NEMA PROTI NAŠEMU ZÁMĚRU NÁMITKY. UŠLI JSME DLOUHÝ KUS CESTY A JSME NA DALŠÍM ROZCESTÍ, KDE SMĚROVKY NABÍZEJÍ TŘI MOŽNOSTI. ČEKA NÁS ZÁSADNÍ ROZHODNUTÍ – STAVĚT VLASTNÍMA RUKAMA, SVĚRIT SE DO RUKOU NĚKOLIKA FIREM ČI SPOČINOUT V NÁRUČI JEDNOHO DODAVATELE?

Z hlediska počtu potřebných kroků na cestě k vysněnému cíli by se sportovní terminologií dalo říci, že jsme již ve druhém poločase. Těžko však říci, jak daleko či blízko máme k opravdovému nastěhování. Vlastníme ideální pozemek, máme zcela jasnou představu, jak bude náš dům vypadat, nechali jsme si zhotovit autorizovaným projektantem podrobnou projektovou dokumentaci zvanou projekt pro realizaci stavby, dokonce již můžeme v této chvíli držet v rukou vyrozumění ze stavebního úřadu, že stavební povolení pro náš dům nabylo právní moci. Jak tedy dál? Rozhodnutí, zda stavět svépomocí, dodavatelsky či postavit dům takzvaně na klíč, je rozhodnutí vpravdě klíčové. Do

budoucnosti ovlivní náš spánek, na jistou dobu život náš či celé naší rodiny.

SVĚPOMOCÍ: NIKOLI KVŮLI ÚSPORÁM

Stavbu rodinného domku svépomocí – tedy vlastníma rukama – volí zřejmě ti stavebníci, kteří mají k řemeslu velmi blízko, zároveň mívají hlouběji do kapsy anebo je tato práce baví a je jim koníčkem či dokonce i profesí. Stavba svépomocí má jednu obrovskou výhodu pro budoucího majitele a uživatele domu. Je totiž na stavbě dnes a denně, rukama mu projde snad každá cihla, přesně ví, kam bylo co zabudováno a kde se co nachází. Je nutno myslet na budoucnost v širším slova smyslu – pokud máme početné a stavařsky zdatné příbuzenstvo z různých oborů, lze se časem dobrat ke dvěma výsledkům. Při pomoci se stavbou se buď příbuzenské vztahy utuží: "brácha helfne letos, napřesrok mu pomůžu

já", nebo nastane druhý protipól změny vztahů, při stavbě tak zvané "tečou nervy" a my jsme ochotni vydědit i vlastního dědečka.

Ale nemalujeme čerty na zeď, jen tento fakt přirozeně nerozhoduje. Je zapotřebí zdůraznit, že i když stavíme dům zcela vlastníma rukama (což, jak vysvětlím za chvíli, není úplně a do slova možné), jsme podle stavebního zákona povinni zabezpečit odborné vedení realizace stavby oprávněnou osobou. Touto oprávněnou osobou je podle téhož pramene například autorizovaný inženýr s potřebným rozsahem autorizace (druh a rozsah autorizace určuje zákon č. 360/1992Sb. o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě). Tato povinnost je dána zákonem a stavební úřad ji vyžaduje již ve stavebním řízení. Proč si zřejmě nepostavíme svůj vysněný dům pouze



vlastníma rukama, za nás rozhodují nejrůznější předpisy, týkající se speciálních prací. Tak například zapojení elektroinstalací je třeba svěřit odborné firmě, která vlastní potřebné oprávnění. Totéž se týká i prací s plynem a plynovými spotřebiči či výstavby plynové přípojky. Technologii montované dřevostavby či montáž domu z dílců je rovněž zapotřebí svěřit odborné firmě s patřičným certifikátem. Nicméně i tak je stále možno provádět nejrůznější pomocné práce, podávat cihličky, kopat výkop pro kabel elektřiny či nosit pivo instalatérům a provádět průběžný i závěrečný úklid.

DODAVATELSKY: V ROLI MANAŽERŮ

Ne každému je zcela jasné, jaký je přesně rozdíl mezi tímto způsobem výstavby a mezi možností stavby "na klíč". Při dodavatelském způsobu stavby jsme přece jen trochu zapojeni do stavebního procesu. Sice již nepodáváme cihly a nepadáme ze střechy při výpomoci pokrývačům, ale vybíráme jednotlivé firmy a zadáváme jim různé dílčí úseky zhotovení našeho domu. Dáváme dohromady tým spolupracujících firem. Znovu lze tedy zapojit do procesu známé či spřátelené osoby a firmy. Na každou etapu prací lze dělat malé soukromé výběrové řízení, máme přehled, která firma či který

živnostník na čem pracoval. V budoucnu se pak lze obracet přímo adresně i s reklamací případných nedodělků.

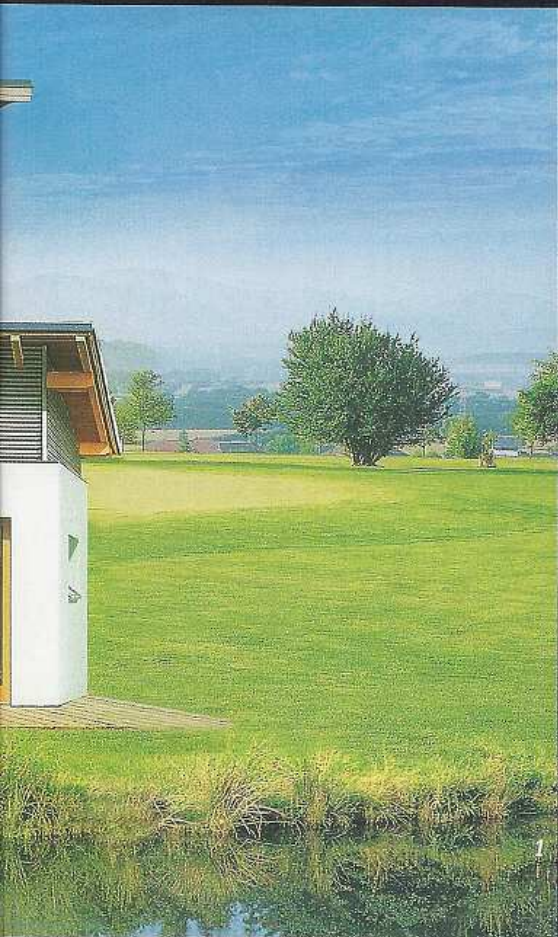
Tento postup má nevýhodu ve skutečnosti, která je v našich krajích – a nejen na stavbě – velmi rozšířeným nešvarem – svalování viny na druhého. Teče vám střechou? Pokrývačská firma vadu ve své práci nepřizná, naopak bude pravděpodobně poukazovat na nekvalitní provedení hydroizolace, na nesprávně navrženou střešní krytinu či na nekvalitu samotného výrobku. Snad každý se s tímto postupem již setkal.

Dodatelský způsob stavby je možno použít i při volbě složitějších technologií,

například při výše zmíněné montované dřevostavbě. Odbornou firmou si necháme vybetonovat základovou desku, certifikovaná firma smontuje dřevostavbu a dále již vybíráme z místních instalatérských, elektrikářských či pokrývačských firem. Na tomto místě je třeba zmínit následující myšlenku: při stavbě dodavatelsky se nemusíme starat o odborné vedení stavby jako celku, je třeba se zamyslet nad výhodou, kterou nám poskytne osoba pověřená koordinací celého procesu výstavby – osoba či firma provozující inženýring. Tímto tématem jsme se podrobněji zabývali v předcházejícím dílu seriálu.



1 – 3 Ať už se chystáme stavět podle typového projektu, nebo realizovat neotřelé dílo uznávaného architekta, musíme se nutně rozhodnout, jakou měrou hodláme do celého procesu stavby zasahovat, jaký způsob realizace stavby zvolíme



NA KLÍČ: POHODLÍ BEZ STRESU

Nejprve si definujeme, co máme od stavby na klíč vlastně očekávat. S pojmem stavby na klíč je úzce spojena myšlenka bezstresové výstavby. Na základě kvalitního projektu pro realizaci stavby, který obsahuje výkazy výměr s položkovým rozpočtem, uděláme výběrové řízení na generálního dodavatele našeho domku. Po pečlivém prostudování všech nabídek, záruk a referencí si vybereme jednu firmu, se kterou sepíšeme smlouvu na dodávku stavby a následně se již o nic nestaráme. Firma vše zařídí, zorganizuje, vyřeší. My pouze

4 V případě, že máme projekt vytvořený architektem přímo na míru, bude pomoc odborníka v procesu výstavby patrně nutná

převzeme stavbu ve formě klíčů a do uklizeného obýváku s výhledem do kraje si přeneseme oblíbený fikus. Sen, nebo realita? Takový způsob stavby je opravdu asi nejpohodlnější a nejkldnější způsob stavby. Má však svá vstupní podmiňující fakta, na která je zapotřebí myslet hned v úvodu.

Na klíč staví především investor, který se ve stavebnictví moc nevyzná – svěří tedy práci odborníkům. Nerozumím-li pokládce hydroizolace, nebudu se na stavbě plést pod nohy izolatérům a "kibicovat". Tato myšlenka je podobná úvahám vedeným v rámci stavění dodavatelsky. Rozdíl je v tom, že nevybíráme firmu izolátorskou, firmu pokrývačskou, betonářskou a tak dále, ale svěříme celý proces stavby jednomu subjektu, který vše zařídí. Osvícený investor, tedy ten, kdo to

všechno platí, si ve chvíli rozhodnutí stavět na klíč najme stavební dozor investora. Stejně jako při stavbě dodavatelsky se jedná o osobu, která nás bude zastupovat při důležitých rozhodnutích odborného rázu a která bude stavbu hlídat, aby byla provedena podle všech předpisů, norem, zákonů a vyhlášek.

Stavba na klíč je při prvním pohledu stavbou nejdražší. Platíme stavební firmu, která je zřejmě firmou větší, má tedy více administrativy a podobných "drahých" věcí. Představa o drahé výstavbě na klíč je však lehce zavádějící. Smlouva s dodavatelskou firmou by měla být velmi podrobná a kvalitní pro obě strany. Měla by obsahovat klauzule o zárukách, přesný položkový rozpočet a samozřejmě i časový harmonogram. Toto vše nás chrání před



nekvalitou a časovými skluzy. Stavební dozor investora nám pomáhá a šetří čas, ale ani tato osoba nepracuje zadarmo. Úspora, která vyrovná peníze vynaložené na její činnost, je především v našem čase, který také něco stojí. Dále nám šetří nervy, nemusíme stavbu hlídat osobně a také peníze do budoucna, neboť hlídá kvalitu odváděných prací na stavbě.

Podstatnou úsporu pocítíme také na sazbě DPH. Stavební firma nám účtuje – tedy pouze do konce roku 2007 – DPH ve výši 5%, a to i z materiálu, který je na stavbě použit. Pokud budeme stavět svépomocí, budeme materiál nakupovat se sazbou základní, tedy 19%.

■
*Autorka se zabývá
projektantskou činností*

