

# I v disharmonii mohou znít akordy

TEXT: Petr Saulich



lém je v tom, že mnoho důležitých prvků a detailů není na dokončené stavbě vidět a problémy vyplavou na povrch až mnohem později.

## Jsmo zatím pozadu

Některé nedostatky, mimo jiné právě nekvalitní vnitřní klima, navíc nelze prakticky reklamovat. Jsou těžko měřitelné a nelze je zakotvit do smlouvy o dílo. Rozdíl mezi „běžnou“ a kvalitně provedenou stavbou skutečně nemusí být na první pohled vidět. Přestože jejich rozpočet se bude rozhodně lišit. „Nízká průměrná kvalita stavebních prací je důvodem, proč jsou u nás moderní nízkoenergetické nebo pasivní domy stále minimálně o 10–15% dražší než konvenční stavby,“ doplňuje specialista na NED a ekologické domy Marek Dudák z poradenské společnosti Dee Communication. „Přitom např. v Rakousku



Ytong – materiál vyznačující se přesností, rychlostí výstavby a výslednou kvalitou díla. V každém případě však vyžaduje profesionální přístup

FOTO: ROBERT VIRT, MAREK DUDÁK, DKI

ZE STAVBY RODINNÉHO DOMU SE ČASTO STÁVÁ DOBRODRUŽSTVÍ, V JEHOŽ ZÁVĚRU NEJEDEN STAVEBNÍK NABUDE PŘESVĚDČENÍ, ŽE DALŠÍ PŘÍPADNÝ DŮM UŽ BUDE ROZHODNĚ STAVĚT ZCELA JINAK.

Zatímco pro jednoho zmíněné „jinak“ značí především z jiných materiálů, pro druhého odlišnou technologii a pro dalšího firmu s jiným logem, nejspíš se všichni shodnou přinejmenším na společném důvodu. Tím je nepoměr mezi cenou a kvalitou. Praxe totiž potvrzuje – lhostejno stavíte-li na klíč, zda výstavbu rozdělíte mezi více realizačních firem, či zda si jednotlivé subdodávky koordinujete osobně – že ani v jednom z uvedených případů se nelze vyhnout neplánované, ovšem velmi frekventované položce vícenákladů.

## Fakta o padajících učencích

To vše může přinést i určitou „výhodu“. Pokud totiž na dlouhé překážkové trati stavby dosáhnete cíle, tedy dostanete dům pod střechu, můžete si téměř bez problé-

mů založit vlastní stavební firmu. Někteří dodavatelé mají s praktickou aplikací moderních technologií a materiálů větší potíže, než sám stavebník. Potvrzují to bohužel i některé praktické zkušenosti. „Zní to neuvěřitelně, ale podle nedávných průzkumů toho poučení laici (myšleno lidé, kteří v posledních dvou letech stavěli nebo právě nyní staví rodinný dům) často vědí o přednostech různých stavebních materiálů víc, než někteří projektanti, manažeři a dokonce i řemeslníci,“ tvrdí marketingová specialista společnosti Xella CZ (výrobce Ytong). Většina z nich totiž podceňuje například informace o pracnostech různých technologií nebo o vlivu materiálů na kvalitu vnitřního klimatu. Tyto ukazatele jsou přitom klíčové nejen pro kapsu investorů, ale v důsledku se projeví třeba v komfortu užívání objektu. Prob-

je to jen zhruba 5 až 7%. Nízkoenergetické stavby totiž nepotřebují příliš složité technologie a materiály, vyžadují však prvotřídní přesnost. Právě přesnost je u nás stále zdatelně nižší, a tudíž dražší než u našich jižních sousedů.“

## Poměr nepoměrů

Snad vůbec největším problémem (mimo dodržování smluvních termínů) současného stavebnictví je přetrvávající nízká

kvalita neodpovídající dohodnuté a reálně vynaložené ceně. Vinou hektické výstavby a pod tlakem výrazného převisu poptávky nad nabídkou bohužel není drobný investor tím, kdo by stavbě mohl alespoň v některých krocích „šéfovat“. A bohužel u nás doposud neplatí ani rovnice: odborník + reálný rozpočet bez úspor za každou cenu a na nesprávném místě = kvalita. Investorovi tedy nezbyvá, než se snažit co nejvíce proniknout do tajů stavebnictví a dodavatele střežit, prověřovat a pravidelně kontrolovat. Jak troufalým počínkem se může zdát revize projektanta, tak přímo nezbytným se ukazuje dozor nad řemeslníkem přímo na staveništi. Potenciálním stavebníkům se proto pokusí poradit zkušený profesionál, kteří právě v kvalitně odvedené práci vidí firemní strategii.

## S první linkou projektu

Každá stavba začíná malůvkami. Skicou a především prováděcím projektem. Právě v této fázi se zároveň rodí i první problémy, první předpoklady následných vícenákladů. Kvalitní projektová dokumentace, tento „dům na papíře“, totiž dokáže eliminovat řadu technických problémů a závad, ale také zefektivnit výdaje a „zrealitnit“ termín výstavby. To je první nezbytný krok, za nímž ovšem musí následovat pečlivý výběr stavební firmy, která umí projekt přečíst, porozumět mu a řídit se jím. „Projekt pasivně solárního rodinného domu, v němž dnes s rodinou žijeme, jsem si zpracovával sám s důrazem na efektivní náklady při výstavbě,“ konkretizuje Marek Dudák. „Je to dost práce navíc, pokud se neustále



Pasivně-solární rodinný dům, o němž se v textu zmiňuje Marek Dudák. Na snímku ve stadiu rozestavěnosti, dnes fungující a sloužící podle vyprojektovaných parametrů



Pórobetonové tvárnice významně zjednodušují a usnadňují praktickou stavbu. Je ovšem zapotřebí využít veškerý potenciál, který zdicí tvárnice i celý stavební systém nabízejí

snažíte vybalancovat maximální kvalitu s optimálním rozpočtem. Měl jsem ale šílené problémy najít realizační firmu, která to z projektu pozná a dokáže to zohlednit také v nabídkovém rozpočtu.“ Hledání a licitování se stavebními firmami je podle Dudákových slov pravděpodobně nejjednodušší a časově nejnáročnější částí ▶

INZERCE

**Výsledný efekt – moderní a hlavně kvalitní novostavba, spokojený klient. Součet předností výrobků s produktivitou a přesností**



**Jednu z nesporných předností práce s tvárnici Ytong je čistota zdění. Odpadají zdlouhavé a složité mokré procesy a stavba při dodržení předepsané technologie doslova roste před očima**

stavebního procesu. „Nakonec se nám přece jen podařilo najít vynikajícího stavitele, který posléze v praxi potvrdil, že volbou stavebního systému a zohledněním jeho možností už v projektu lze skutečně ušetřit. Na uvedené stavbě to konkrétně představovalo až 2/5 nákladů na práci při hrubé stavbě oproti rozpočtu, zpracovaném naslepo jen podle výkazu výměr,“ dodává Dudák.

## Kupodivu – jde to

Podobné zkušenosti má majitel projekční kanceláře a zároveň realizační stavební firmy DK1 z moravských Kravař Daniel Kozel. Společnost se specializuje především na výstavbu rodinných domů na severní Moravě a nejen v kraji je známá právě vysokou kvalitou díla. Poměrně velkou část z celkové stavební produkce společnost realizuje dokonce v nízkenergetickém provedení, přesto se ceny domů na klíč pohybují v běžném místním standardu. „Původně jsme se věnovali výhradně projekční činnosti, ale situace na tuzemském stavebním trhu nás prakticky donutila založit si také realizační divizi,“ vysvětluje šéf společnosti. „Jedině tak jsme schopni garantovat kvalitu provedení staveb a zároveň dodržet jejich rozpočet. Pokud k nám tedy přijde zákazník s vlastním projektem, většinou ho přesvědčíme, že za cenu, kterou by dal jen za stavbu, jsme schopni zpracovat nový a kvalitnější projekt a k tomu dům i postavit. Rozměrově stejně velký, ve stejném nebo dokonce vyšším standardu. Tímto způsobem eliminujeme problematická místa v projektu a můžeme garantovat skutečně vysokou kvalitu za rozumné ceny. Podle Daniela Kozla je však velmi důležitá i volba stavebních materiálů. DK1 vsadila na pórobeton

a prakticky 100% všech staveb navrhuje a realizuje pomocí zdicího systému Ytong. Tím, že domy stavíme z pórobetonových přesných tvárníc, řešíme spoustu problémů najednou. Stavba je nesmírně rychlá, eliminujeme technologické přestávky. Běžní zedníci dokáží z materiálu zdít naprosto přesně a téměř bez odpadů, přesné zdivo snižuje spotřebu omítek, snadné tvarování pórobetonu zjednodušuje a zrychluje instalaci všech technických rozvodů. Přitom klienti jsou spokojeni, protože zdivo zajišťuje příjemné a zdravé klima domu po celý rok,“ pokračuje Kozel. Realizační firma nemůže svádět vinu na špatný projekt, projektant se nevymlouvá na neschopné řemeslníky. V konečném důsledku prakticky neexistuje jakýkoli prostor pro vznik vícenákladů, které na některých stavbách představují i desítky procent z původního rozpočtu.

## Kvalitu ovlivňuje hrubá stavba

Moderní zdicí materiály striktně vyžadují přesnost. Pokud tedy řemeslník hodlá maximálně využít tohoto nabízeného potenciálu, musí zapomenout na centimetry a počítat v milimetrech. Dosažení te-



**Zednické řemeslo je dnes založeno na detailech. Bohužel právě na tyto zdánlivé drobnosti se velmi často zapomíná. Najdou se ovšem firmy, kde slovo kvalita přestalo být reklamním sloganem**

plnětechnických, akustických a dalších stavebních parametrů, deklarovaných výrobcí zdicích materiálů, je pak při jakékoli odchylce od normy nereálné. Jinak řečeno – zaplatíte-li za kvalitní materiál a nejste schopni garantovat kvalitu práce s dodržением předepsaných parametrů, vyhodili jste peníze do vzduchu. Pokud ovšem mezi oběma stranami rovnice leží rovnítko, pak šetříte. V tomto duchu nabízí své služby individuálním zákazníkům například developerská a stavební společnost Staving Olomouc, která se na pražském trhu s novostavbami rodinných domů etablovala právě vysokou kvalitou stavebních prací. „Zaměřujeme se na rodinné a řadové domy ve středním a vyšším segmentu trhu,“ představuje firmu stavbyvedoucí Milan Zetocha. „Kvalita je pro nás klíčovým parametrem, jí jsme podřídili i výběr stavebních materiálů. Asi šest let tedy pracujeme výlučně s pórobetonem. Je to samozřejmě o lidech, ale stavební materiál může podstatně zlepšit jejich přesnost i produktivitu. Na žádné z několika desítek staveb jsme navíc neřešili reklamace zaviněné použitým materiálem.“ Investora samozřejmě zajímají také finance. Proto nelze vycházet výhradně z nákupních cen zdicích prvků, ale kalkulovat je třeba i s dopravou, s pracností dílčích stavebních úkonů (samotné zdění, zhotovení drážek pro rozvody energií atd.), se spotřebou materiálu a mnoha dalšími položkami. „Troufám si tvrdit, že při použití uvedeného zdicího systému jsme v porovnání s jinými systémy schopni na hrubé stavbě jednoho domu ušetřit až 30 % materiálu. U rozsáhlejších developerských projektů to v součtu představuje skutečně nezanedbatelné finanční částky.“