

Hlavně žádné reklamace Zkušenosti z rezidenčních projektů

Zájmem každého investora, developera i realizační firmy je minimalizace reklamací a potenciálních závad po předání staveb. Estetické vady a drobné nepřesnosti se mohou stát noční můrou realizační firmy, kterou dokáže zkušený investor i při drobných vadách pěkně „potrápít“.

Nespokojení zákazníci, administrace a koordinace reklamací je zbytečnou ztrátou času pro každého investora nebo developera a ani uživatelé staveb si rozhodně nelíbují ve vleklých opakovaných opravách a přítomnosti řemesníků ve svém bytě nebo v nové kanceláři. Kvalita a cena jsou většinou spojitými nádobami, stavebnictví nevyjímaje. Existují ale některé osvědčené postupy, které mohou kvalitu stavby zvýšit i bez nárůstu ceny. Zajímavou inspirací pro realizační firmy a investory mohou být v tomto směru zkušenosti jedné větší stavební firmy, která je zároveň investorem rezidenčních projektů, které staví a prodává konečným zákazníkům.

Akciová společnost Moravostav Brno je typickým představitelem úspěšné realizační firmy, která v některých projektech figuruje zároveň jako investor a developer i jako stavební firma. Podobná situace je z hlediska řešení případných reklamací na stavbě optimální, protože celý stavební řetězec je mnohem kratší a pružnější. Velkou část potenciálních problémů ale podle slov zástupců společnosti eliminuje samotný fakt, že projektovou dokumentaci zadávají lidé s praktickými zkušenostmi ze stavby a tomu podřizují také výběr stavebních materiálů a technické řešení konkrétních detailů.



Výlučně pórobeton YTONG

Největší podíl stavebních zakázek, které Moravostav realizuje pro jiné investory, představují zděné stavby z pálených tvárnic, jak je na Moravě a v celé republice zvykem. Svoje vlastní projekty ale Moravostav realizuje výlučně z pórobetonu YTONG. Důvody pro toto rozhodnutí je možné velmi dobře popsat na právě dokončovaném projektu 44 řadových rodinných domů ve Vyškově.

„V první etapě projektu již bydlí spokojení zákazníci a potvrzují naše zkušenosti z jiných staveb. Dlouhodobě máme víc reklamací z titulu praskání omítek a fasád nebo drobných estetických vad u realizací z pálených materiálů, než na našich stavbách z Ytongu, které bývají téměř bezproblémové. Přitom výstavba z pórobetonu je mnohem rychlejší a přesnější. Vše je samozřejmě otázkou lidí, velké časové a finanční úspory ale získáváme díky lepení přesných tvárnic na minimální maltovou spáru a díky nízkým spotřebám omítek,“ říká k volbě materiálu vedoucí Stavebního centra ve Vyškově Stanislav Bazala.

Zatímco tepelně technické výhody pórobetonu jsou všeobecně známé, úspora nákladů může být pro některé investory nebo projektanty určitým překvapením. Na první pohled totiž YTONG mezi levné stavební materiály rozhodně nepatří. Prodejní cena je ale pouze jednou složkou, ze které se skládá konečná cena každé realizace. Stejně významnou položkou v konečné ceně hrubé stavby jsou náklady na práci, dopravu a manipulaci s materiály, nebo související náklady na pořízení či pronájem potřebných stavebních technologií a pomůcek. Zkušené realizační firmy mají v tomto směru prověřené různé stavební materiály a YTONG preferují z důvodů bezkonkurenčně nejnižší pracovní a nejsnadnějšího dosažení vysoké kvality stavby.

Přesná stavba

Podle slov Stanislava Bazaly zákazníci příliš neřeší volbu zdicího materiálu. Pře-

sto developer dal svým klientům na výběr. „Spočítali jsme velmi podrobně rozpočty na řadové domy ve variantě YTONG a pálené tvárnice. Rozdíl při započtení všech přímých i nepřímých nákladů u jednoho řadového domku představoval přibližně sto tisíc korun. Volba Ytongu byla proto u klientů velmi rychlá a jednoznačná,“ dodává projektový manažer a vedoucí obchodního oddělení David Kuthan. Vyčíslená úspora podle něj spočívá v několika následujících oblastech.

Vyšší tepelná izolace

V projektu Joklova jsou použity stěny z tvárníc YTONG třídy P2-400. Tento materiál má výjimečné tepelněizolační vlastnosti a umožňuje přesné zdění bez tepelných mostů. Pro zajištění stejné tepelné izolace by stavitel při použití pálených tvárníc musel použít tlustší stěny nebo silnější zateplovací systém. První úsporu tedy představují již náklady na materiál stěny. Při použití silnějších stěn dochází také k určitému prodražení základových konstrukcí. V součtu několika desítek domů i tato úspora představuje zajímavé částky, zejména pokud se kromě materiálu započítají také veškeré náklady na dopravu a práci.

Štíhlé obvodové stěny při stejné zastavěné ploše stavby šetří čistou užitnou plochu domů a každý čtvereční metr navíc představuje zajímavý zisk pro investora.

Produktivita a přesnost

Klíčové jsou potom podle Moravostavu úspory na maltách a omítkách nebo lepidlech zateplovacího systému. Díky lepení na tenkovrstvou maltu odpadají u staveb z pórobetonu YTONG hromady písku nebo maltová sila a nákladná a složitá manipulace s maltami na stavbě. Suchou maltovou směs YTONG je snadné rychle v potřebném množství připravit kdekoli na stavbě. Vysoká přesnost



tvárníc a vyzděných stěn zase snižuje spotřebu vnitřních omítek a umožňuje vysokou produktivitu práce zedníků. Velký význam má také snížení spotřeby flexibilního lepidla zateplovacích systémů, protože se jedná o velmi drahý materiál, u kterého každý milimetr navíc znamená podstatné navýšení rozpočtu. Pokud ale firma použije minimální doporučené množství lepidla u nepřesné stěny, riskuje poruchy ve funkci zateplovacího systému nebo jeho estetické vady a nepřesnosti fasády, což se projeví v nespojenosti zákazníků.

K vysoké efektivitě práce přispívá také rychlé vedení technických rozvodů a příprava drážek a prostupů. Díky snadnému

frézování pórobetonu jsou drážky velmi přesné a neoslabují zdivo více, než je nutné.

Partnerské služby a poradenství

„Pro hladký průběh výstavby je také důležitý servis, který nám poskytují zástupci výrobce systému YTONG, společnosti Xella. Kromě stavební divize máme ve Vyškově také své Stavební centrum, kde prodáváme stavebniny. Potřebujeme tedy dokonalou součinnost s výrobcem v mnoha směrech. Počínaje plynulou dodávkou materiálů a pružným obchodním vztahem, přes půjčování elektrických pásových pil až po technické poradenství a konzultace přímo na stavbě,“ pokračuje Bazala. Přestože má společnost řadu zkušených zedníků, využívá například službu bezplatného založení první řady zdiva specialisty ze společnosti Xella. „Zedníky na stavbě vždy neuhlídáte. Když řešíme nějaký problém, aktivně využíváme technických poradců výrobce, kteří nedávají od problému ruce pryč s tím, že je to náš problém s nedodržením technologických pravidel, ale snaží se najít efektivní řešení problému,“ dodává David Kuthan. Podobné situace na stavbě nastávají zřídka, jejich pružné řešení je ale pro hladký průběh časově napjatého projektu velmi důležité. □

