

**1. Roztříštěnost dodavatelů**  
Každý budoucí stavebník si musí předem stanovit, zda má čas, chuť a dostatek vědomostí se stavbě intenzivně věnovat. Pokud je na stavbě více dodavatelů, stává se poměrně často, že některý nesplní stanovený termín, a další dodavatelé, zejména v sezóně, nedokáží pružně reagovat na změny. Celá stavba se tak prodlužuje a komplikuje, v horším případě i prodražuje. Prevencí tohoto stavu je stavba domu na klíč nebo si nechá postavit dům na klíč – vše pak řešíme pouze s jedním dodavatelem.

**2. Špatný odhad nákladů**  
Kolík to celé bude stát? Tuto otázku často slyšíme ještě dříve, než jsou známy přesné požadavky zákazníka. Vždy je tedy dobré mít pro předběžný výpočet ceny co nejpřesnější informace. Pokud má daný dodavatel zkušenosti s dodávkami staveb na klíč, má k dispozici rozpočty, ze kterých může při předběžných výpočtech vycházet a odvodit tak cenu domu, na který ještě není zpracovaný projekt. Pokud zkušenosti se stavbami na klíč nemá, jeho odhady celkových nákladů mohou být velice nepřesné, což pak může mít za následek komplikace s financováním v závěru stavby. Nenechte se zlákat nízkými odhady, nevyplácí se to.

**3. Šetření na nesprávných místech**  
„Kamarád, který také stavěl dům, mi říkal, že 26 cm izolace ve střeše je zbytečně moc, že on dával 20 cm a stačí to.“ Budeme-li se řídit neodbornými informacemi, jeví se úspory lákavě, ale komu by se chtělo za pár let rozebírat podkroví a doplňovat izolaci, protože je v patře prostě zima? Někdy může špatně poradit i řemeslník, který sice odvede dobrou práci, ale s snaží se získat zakázku s co možná nejnižší cenou. Doporučujeme proto vždy vybrat kvalifikovanou dodavatelskou firmu či projektanta, který se bude snažit vždy dobře poradit, protože ví, že mu to v budoucnu může přinést další zakázky založené na referencích spokojených zákazníků.

**4. Špatný výběr projektanta**  
Na počátku je třeba si ujasnit, zda má jít o vícestupňový projekt zahrnující servis od studie až po skutečné provedení stavby, nebo o pouze jednodušší dokumentaci pro stavební povolení, podle které se bude i stavět. Druhá varianta je častější. Rozdíl mezi nejlacinější a nejdražší nabídkou může být klidně i dvojnásobný. Podstatné je, co vše nabídka zahrnuje, jak detailně je

projekt zpracován a v jakém měřítku, zda jsou v něm specifikovány všechny materiály a skladby... Důležité jsou také zkušenosti projektanta – jeho minulé zakázky, zda zpracovává 3D vizualizace a zda může poskytnout kontakty na své zákazníky, kteří by podali reference. A v případě stavby srubu, roubenky či dřevostavby je na místě základní otázka, zda má projektant s těmito stavbami nějaké zkušenosti, případně jak rozsáhlé. Vyprojektování jednoho srubu totiž neznamená, že projekční kancelář umí projektovat dřevostavby...

Nedoporučujeme vybírat projektanta bez osobního setkání a rozhovoru. Ten ukáže, zda jsme vůbec schopni najít společnou řeč.

**5. Podceněný výběr stavební firmy**  
Realizační firmu doporučujeme volit na základě malého výběrového řízení. Je to jednoduché – stačí pár řádků o představě domu a jednoduchý náskok, které rozešleme vybraným firmám nebo, v horším případě, prvním patnácti z vyhledávače. Internet je anonymní médium a kvalitě poptávky odpovídá vždy i kvalita nabídky. Čím méně informací zákazník firmě poskytne, tím méně přesná a pro výběr dodavatele zavádějící je pak zpra-

# Devět nejčastějších chyb při realizaci stavby



Ing. David Javorský  
KANADSKÉ SRUBY  
TÁBOR s.r.o.

*Na každého budoucího stavebníka čeká na jeho cestě k vysněnému bydlení mnoho zádrhelů a komplikací, jejichž řešení bere čas i energii. Není však nutné vše vyzkoušet na vlastní kůži – oblasti, v nichž se obvykle chybuje, jsou stále stejné, jen ne dostatečně známé. Vybrali jsme pro vás ty nejčastější.*

covaná nabídka. Vždy je dobré stanovit si priority, které by měl budoucí stavitel domu splňovat. Mezi ně například patří historie firmy, počet realizovaných staveb, rozsah nabízených služeb, vzdálenost firmy od místa stavby, vystupování a jednání zástupců firmy.. Po základním výběru firem splňujících stanovená kritéria je vždy nutná osobní schůzka k ujasnění průběhu případné spolupráce, seznámení s některými realizacemi i s firmou samotnou – jak funguje, co vše nabízí a třeba také, jaké má plány do budoucna. K vlastnostem spolehlivé firmy patří otevřenost, kvalitní, jasná a rychlá komunikace a plnění předem daných termínů a dohod.

## 6. *Výběr podle ceny*

Sejde-li se nám více nabídek do různých firem, může výběr přinést spíše chaos než výhodu. Vhodnější je vybrat na základě výše uvedených kritérií tři až pět firem a ty pak popsat s konkrétními požadavky na cenovou nabídku. Optimální je uvést do poptávky vždy co nejvíce informací o požadavcích na rozsah dodávky a případně i specifikaci materiálu, aby byly nabídky srovnatelné. Rozhodně neplatí, že nejlevnější nabídka je i nejvýhodnější! Vždy je třeba nabídku důkladně porozumět a na případné

nejasnosti se zeptat. Opět tedy dospíváme k závěru, že bez osobního jednání není výběr dodavatele srubu či roubenky možný.

## 7. *Nevhodný pozemek*

Koupě pozemku pro stavbu je jedním ze základních a nejdůležitějších kroků ve výstavbě nového domu. Správný pozemek musí splňovat mnoho kritérií a vždy je dobré nechat si vybraný pozemek posoudit odborníkem – nejlépe projektantem.

## 8. *Nedostatečná kontrola průběhu stavby*

Každý stavebník by měl mít v průběhu realizace vždy přehled o právě prováděných pracích. Při plánování stavby vyvstává mnoho otázek, na které není možné z různých důvodů před samotnou realizací odpovědět. Řeší se pak průběžně v momentě, kdy na danou pro-

blematiku při výstavbě přijde řada.

Na stavbě doporučujeme provádět pravidelné kontrolní dny, kterých se účastní jak stavebník, tak i odpovědný zástupce dodavatele. Při nich by měly být kontrolovány prováděné práce, jejich stav v porovnání s časovým harmonogramem a řešeny nejasnosti, které v průběhu stavby vznikají.

Doporučujeme najmout si takzvaný technický dozor investora, který ho bude zastupovat, kontrolovat prováděné práce a předkládané faktury a bude ho průběžně informovat o postupu výstavby. Rozhodně se to vyplatí.

## 9. *Podcenění údržby*

Často se stává, že majitelé nového srubu či roubenky zapominají na fakt, že i dům je nutné udržovat v dobré kondici. Znamená to zejména povolování rektifikačních šroubů, kontrolu funkčnosti a těsnosti oken, obnovu vnějšího nátěru, kontrolu stavu dřevěných stěn, ale také různé revize a podobně. Dodavatel stavby by měl poskytovat bezplatné poradenství a konzultace v případech, kdy majitel domu objeví něco nestandardního, s čím si neví rady, vždy je dobré, když nabízí i možnost pravidelných prohlídek a údržby srubu či roubenky.

