

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Stavební dozor je nutný

Stavební dozor je jen formalita, myslí si mnozí z těch, kdo si nechávají stavět dům. Někteří mají dokonce pocit, že jde o kombinaci drába a daňového účetního, tedy něčeho, k čemu má obyčejný smrtelník odpor a co nepokládá za důležité. Proto jeho výběru věnují minimum času i energie. Jakou udělali chybu, zjistí až poté, kdy je opravy, špatné smlouvy a závady na domě přijdou na desetitisíce, či dokonce statisíce korun.

"Měli jsme navržený strop rodinného domku z ocelových nosníků. Dům nám stavěla jedna pražská firma. Po dvou letech se strop začal v obýváku viditelně prohýbat. Pozvali jsme statika a ten zjistil, že byl použit levnější materiál neodpovídající stavbě," svěřuje se Pavel Král z Prahy, který do platil na to, že si nezajistil nezávislý stavební dozor. "Firma připomínky neuznala a celá záležitost skončila u soudu a táhne se dodnes. Stojí to teď mnohem víc, než kdybychom tomu všemu s odborníkem předešli."

Odměna, kterou na vás bude odborný dozor chtít, se vám může zdát na první pohled vysoká. U menších staveb, jako jsou rodinné domy, to zpravidla představuje kolem 2,5 procenta z celkové ceny stavby. U domu za dva a půl milionu korun je to tak kolem 65 tisíc korun. Odborník by totiž měl být na stavbě dle potřeby, někdy denně. K dispozici má vlastní nástroje, které mu umožní například podívat se pod omítku tak, jako se dívá kuchařka pod pokličku. Bez poškození zdiva. Vlastnit musí také normy a předpisy, které při práci potřebuje. Pro laika maličkost, pro člověka z praxe ovšem nákup, který dnes přijde na tři sta tisíc korun.

Důležitý je výběr

Hledání technického neboli stavebního dozoru je asi tím nejdůležitějším okamžikem, na kterém závisí úspěch stavby. Seznam požadavků na takového člověka není malý. "Doporučil bych obrátit se nikoli na jedince, ale na specializovanou firmu. K čemu vám bude stavební technik, který si vezme v létě čtrnáct dnů dovolené a na stavbu nepřijede? A co když si zlomí nohu? Na stavbě ho neuvídíte šest týdnů," vzpomíná na smutné historky z některých staveb Ladislav Bukovský, znalec se specializací na diagnostiku, poruchy a technologie pozemních staveb.

I ten nejschopnější stavební technik, k němuž máte důvěru, by se měl vyznat ve stavebních hmotách a materiálech. Ačkoli najít takového člověka je hodně těžké, budoucí majitel domku si může alespoň trochu ušetřit námahu. Stačí jako první vyřadit z možných kandidátů ty, které mu doporučila firma, jež dům staví, ale také své kamarády a příbuzné. Těm se totiž jen málokterý člověk odváží říci, že udělali něco špatně nebo nekvalitně a chtít po nich nápravu. "Člověk sice platí techniky dva, ale přesto si myslím, že to nejsou vyhozené peníze," konstatuje Ladislav Bukovský, který ročně ve své kanceláři vyřizuje kolem 150 stížností a reklamací na špatně postavené domy. Některé z těchto stížností končí před soudem. Kdo chce šetřit a spolehně se na "dodaný" dozor, měl by si dům nechat zkontrolovat alespoň před jeho převzetím. A také počítat s tím, že k důkladné kontrole bude potřebovat alespoň týden.

Někteří však berou kontrolu stavby až příliš vážně. Možná to někdy vypadá humorně, ale přesto těmto lidem nelze nic vytknout, právě naopak. "Měli jsme tu případ, kdy tchán donutil zeť - budoucího majitele, aby si zkontroloval, zda jsou základy opravdu v nezámrazné hloubce 120 centimetrů. Potají přišli na stavbu a kopali. Když měli po několika hodinách výkop hluboký už přes

130 centimetrů, zjistili, že je všechno v pořádku, a vzdali to," vzpomíná Milan Čech z firmy Central Group, která u nás patří k největším, jež se specializují na stavbu domů na klíč.

Dozor ze zákona

Bez pomoci odborníka se neobejdete ani při takzvané stavbě svépomocí. Už ve stavebním řízení totiž musí budoucí majitel domu uvést osobu nebo firmu, která bude působit jako stavební dozor. Ten však nezodpovídá za kvalitu odvedené práce, pouze za to, aby byly dodrženy podmínky stavebního povolení. A tyto podmínky rozhodně nehovoří o tom, že práce musí být odvedena kvalitně neboli že zdi budou hladké, podlaha rovná a okny nebude zatékat. "To je problém i u ostatních staveb, protože popsat slovy dobře postavenou zeď je velice těžké," vysvětluje Ladislav Bukovský.

Ale i tomu lze předejít. Například u omítky se vytvoří vzorek, stačí o velikosti jednoho metru čtverečního. Ten, pokud s tím zákazník souhlasí, se vezme jako požadovaná kvalita, určí se konečná cena a uloží se jako příloha k smlouvě o dílo. Po skončení stavby pak není problém porovnat vzorek se skutečnými zdmi, a tím dosáhnout požadované kvality.

Celý text článku naleznete [zde](#).