



STAVEBNÍ A AUTORSKÝ DOZOR

Že je dozor na stavbě důležitý, o tom není pochyb. Stavebníci ale často nedokážou odlišit autorský dozor architekta a technický dozor investora a špatně se orientují v tom, jak to na stavbě vlastně funguje. Proto jsme oslovili architektonickou kancelář Ateliér Kareš Rais, abychom v tom udělali jasno. Na otázky odpovídá architekt Martin Kareš.

TEXT: JITKA PÁLKOVÁ / FOTO: ARCHIV ATELIÉRU KAREŠ-RAIS

Z ačneme tím, co stanoví stavební zákon: K čemu slouží technický dozor investora a čím je právně zakotven? V první řadě je třeba rozlišit stavební a technický dozor. Stavební dozor zajišťuje stavbu realizovanou „svěpomocí“ v souladu s projektovou dokumentací a požadavky stavebního zákona. Technický dozor naopak zajišťuje systematický dohled v případě realizace stavby jedním – generálním dodavatelem. V obou případech ať už stavební, nebo technický dozor v zájmu klienta dohlíží na kvalitu prováděných prací, dodržování technologických postupů, používání odpovídajících materiálů, postupování v souladu s harmonogramem prací a celkové plnění podmínek stanovených smlouvou o dílo. V neposlední řadě také dohlíží na dodržování

položkového rozpočtu zpracovaného naší kanceláří, který šetří klientovi čas i peníze.

Jak to v praxi probíhá na stavbě?

Vzhledem k tomu, že námi navrhované stavby jsou konstrukčně složité, doporučujeme vždy našim klientům realizovat stavbu formou generálního dodavatele. Kontrolní dny v tomto případě určuje technický dozor investora, s ohledem na jednotlivé konstrukční fáze výstavby. Do stavebního deníku je zaznamenávána aktuální rozpracovanost a soulad s harmonogramem prací. Dále je také nutné řádně zaznamenat veškeré změny, které mohou nastat v průběhu stavby a odchylují se od projektové dokumentace.

Může se na tomto procesu podílet i autor projektu?

Ano. V našem ateliéru dbáme na to, aby byl

architekt přítomen na zásadních milnících stavby po vyzvání technického dozoru a samozřejmě také na přání investora. My, jako autoři, chceme mít vždy možnost dohlédnout na to, že stavba bude realizována v souladu s naším architektonickým řešením, a především po vizuální stránce bude odpovídat našemu rukopisu. Všem stavebníkům doporučuji hledat při stavbě domu takové autory, kteří budou realizaci důsledně sledovat.

Uplatňují se zde také moderní technologie?

Je již běžnou praxí používání stavebních deníků v elektronické podobě, kdy jsou zápisy prováděny například na tabletu přímo na stavbě. Součástí zápisů bývá také fotodokumentace rozpracovanosti a jednotlivých částí stavby před finálním zakrytím či zabetonováním. Stejně tak bývá často využíváno výkresů v digitální podobě, což



Ukázka nadstandardního moderního domu, který dobře zapadá do venkovského prostředí (viz též foto vlevo). Unikátní je zejména ústřední obývací prostor se zvýšeným stropem

umožňuje pohodlné prohlížení konstrukčních detailů přímo na staveništi.

V čem spočívá autorský dozor a čím je pro stavebníka užitečný?

Autorský dozor kontroluje dodržování platné projektové dokumentace zhotovitelem stavby, schvaluje případné odchylky a úpravy a celkově dohlíží na finální vzhled stavby. Jak již bylo zmíněno, účastní se také kontrolních dnů. Pro nás jde především o „dotažení stavby až do konce“. Jde také o možnost vypracovat alternativní řešení, ať už se jedná o dispoziční či technické úpravy, nebo řešení detailů a způsobu provedení. V důsledku různých situací a faktorů mohou v průběhu stavby takové změny nastat.

Dá se říci, že autorský dozor není povinný, ale je žádoucí? Může architekt například trvat na tom, že bude nad realizací svého projektu vykonávat dozor?

Ano, z našeho pohledu je autorský dohled jednoznačně žádoucí. Nicméně nelze na něm trvat. Naš ateliér se orientuje na soukromý sektor, kde stavební zákon autorský dozor výslovně nepředepisuje. Autorský dozor je s našimi investory vždy založen na přátelském vztahu, důležitá je vzájemná komunikace, kdy cílem obou stran je celý projekt tzv. doladit do

detailu včetně návrhu interiérů. Jsme rádi, pokud s námi investor konzultuje také finální podobu zahrady a máme tak možnost dotvářet celý projekt jako komplexní celek.

Probíhá dozor autorský stejnou formou jako dozor technický, nebo je to otázkou dohody?

Ne. Autorský dozor je vysoce individuální záležitost založená na dohodě obou stran, tedy investora a architekta. Naš ateliér vede autorský dozor formou přátelských rozhovorů s klientem.

Co podle vaší zkušenosti stavebníci nejčastěji podceňují při realizaci stavby?

Ze zkušeností mohu říct, že investoři mívají tendenci podcenit především výběr stavební firmy. Naše stavby jsou vysoce konstrukčně náročné a každá naše stavba je opravdu originál. Jednoznačně tedy není možné stavbu realizovat svěpomocí či v tomto směru nezkušenou stavební firmou. Investoři také často neodhadnou délku realizace. Je tedy opravdu důležité mít důkladně zpracovaný harmonogram jednotlivých prací.

Když autor zjistí, že stavební dílo v určitém aspektu neodpovídá projektu – jak se obvykle řeší spory s dodavatelem? Vyplyvá ze smlouvy dodavatelů povinnost chybu napravit?

Každá zakázka je specifická, a tedy i případné spory, které mohou nastat, se nedají zobecnit. Samozřejmě vždy záleží na uzavřené smlouvě o dílo, která by měla být co nejpodrobnější a pamatovat na nejrůznější situace. Snažíme se předcházet případným nesrovnalostem či nedorozuměním tím, že projekt detailně řešíme od prvotní fáze, kterou

ZABOUCHNĚTE SE

SOLODOOR
dveře a zárubně





Dynamická architektura s přesahujícím druhým podlažím byla zakomponována do náročného svažitého terénu a orientována do přírody (viz též foto interiéru vpravo dole)

je studie, přes dokumentaci pro stavební povolení až po prováděcí dokumentaci. Dalším důležitým momentem jsou již zmíněné kontrolní dny, na kterých by případné změny a odchylky měly být rádně komunikovány a řešeny s autorem díla.

Stavebník je v trojúhelníku mezi dodavatelem a autorem tím nejslabším článkem, je laik, ale zato vše financuje – podle čeho by se měl ve sporných situacích orientovat?

Z mého pohledu je velice důležité, aby měl investor důvěru v architekta. Podstatné je nechat si zpracovat podrobnou dokumentaci včetně jednotlivých profesí. Také výběru stavební firmy by měl investor věnovat dostatek času. Kritériem by neměla být pouze cenová nabídka, ale měl by být brán ohled i na konstrukční náročnost stavby a použité moderní technologie. Velice důležité jsou tedy reálné zkušenosti stavební firmy a její reference.

Doporučil byste stavebníkům, např. u náročných projektů, se předem trochu vzdělávat v oboru, nebo je už i u nás možné se vydat pohodlnější cestou na klíč a tzv. „přijít k hotovému“, podobně jako v bohatých zemích?

Naši klienti v drtivé většině mají povědomí a základní znalosti o současných možnostech a trendech v oboru stavebnictví, konkrétně mám na mysli technologie v oblasti elektroinstalací či vytápění. Na základě vlastní angažovanosti navštěvují stavební veletrhy, studují články na internetu, veřejné diskuse apod. Pro nás je tento přístup jednoznačně přínosem. Společně s investory rozvíjíme jejich myšlenky a snažíme se kvalifikovaně odpovídat na jejich dotazy a najít optimální řešení. Ke každému investorovi máme vždy individuální přístup. ✖



ATELIÉR KAREŠ–RAIS



Ing. arch. Martin Kareš, MBA, PhD. (1977),
Ing. arch. Robert Rais, MBA, PhD. (1977)

Absolventi Fakulty architektury VUT v Brně, dříve členové ateliéru prof. arch. Ivana Rullera, legendy brněnského funkcionalismu. V r. 2003 založili vlastní architektonický ateliér Europrojekta, zabývají se výhradně projekcí rodinných domů, zejména technologicky nadstandardních vil. V této oblasti jsou autory více než stovky realizací. Dosavadní ocenění ateliéru: cena Státního fondu rozvoje bydlení, cena Fasáda roku, Ceny časopisu Můj dům: Dům roku 2016/2017/2018 v kategorii Individuální domy, Cena v soutěži Stavba roku Zlínského kraje a Jihomoravského kraje a mnohé další. Oba architekti se věnují vědecké, akademické činnosti.

www.europrojekta.cz, www.karesrais.cz

Efektivní propojení interiéru s exteriérem, odlehčené geometrické formy, velké prosklené plochy, maximální preciznost a využití nejmodernějších technologií patří k „identifikačním znakům“ Ateliéru Kareš–Rais