

TRADE NEWS

5 / 2016 / V. ročník

Magazín Asociace malých a středních podniků a živnostníků ČR

BALKÁN JDE NAHORU

STROJAŘI
VE STAVARINĚ

SPRÁVNÝ PROJEKTANT JE NĚCO MEZI
RODINNÝM LÉKAŘEM A PRÁVNÍKEM

NĚKTERÉ PRÁCE
BY ČEŠI UŽ NEVZALI

SPRÁVNÝ PROJEKTANT JE NĚCO MEZI RODINNÝM LÉKAŘEM A PRÁVNÍKEM

ROZHODLI JSTE SE INVESTOVAT DO POZEMKU NEBO NEMOVITOSTI A MÁTE HRŮZU, JAKÉ STAROSTI S TÍM SPOJENÉ VÁS ZASE ČEKÁJÍ? PŘENESETE JE NA PROJEKTANTY, A TO DOKONCE JEŠTĚ PŘEDTÍM, NEŽ NĚCO KOUPÍTE. MOŽNÁ NEVÍTE, ŽE PRO VÁS MOHOU INVESTIGATIVNĚ PROZKOUMAT, ZDA SE VÁM VLOŽENÉ PROSTŘEDKY VYPLATÍ, A TAKY ŽE RUČÍ ZA ŠKODY ZPŮSOBENÉ VADOU PROJEKTU PO CELOU DOBU EXISTENCE STAVBY. A ŽE DOKONALÁ SLUŽBA V TOMTO OBORU NEKONČÍ SKVĚLÝM NÁVRHEM VYVEDENÝM VE 3D, ALE ZAHRNUJE I ZAJIŠTĚNÍ STAVEBNÍHO POVOLENÍ ČI BRODĚNÍ SE V BLÁTĚ PŘI PRAVIDELNÝCH KONTROLÁCH NA STAVENÍŠTI. TO NÁM POTVRDILI LÍDŘI ATELIÉRU ARCHICON PLUS MILAN NEVOLE A JAN BŘEZINA, NA JEJICHŽ SEZNAMU ÚSPĚŠNÝCH PROJEKTŮ NAJDEME TŘEBA I ADMINISTRATIVNÍ BUDOVU FIRMY LINET V ŽELEVCÍCH NEBO LETOS OTEVŘENÝ ROBOTICKÝ A HYBRIDNÍ OPERAČNÍ SÁL NEMOCNICE NA HOMOLCE V PRAZE.

PROJEKTANT VSTUPUJE DO HRY JEŠTĚ PŘED NÁVRHEM

Většina z nás si práci projektanta představí až v souvislosti s kreslením návrhu konkrétního projektu a netuší, že by se právě s ním měla radit, zda má pozemek či nemovitost vůbec koupit. Proč to tedy udělat, ještě než se staneme jejich šťastným majitelem?

Březina: Stručně řečeno, vyvarujete se toho, že se dostanete do situací, které by mohly váš investiční záměr ohrozit, omezit nebo zcela vyloučit. Málokoho by například napadlo, že ve výpisu k pozemku z katastru nemovitostí nemusí najít všechny existující podzemní sítě, jejichž ochranná pásma mohou zasahovat až desítky metrů. Na první pohled příjemný pozemek v sobě může skrývat těžko odtěžitelnou skálu nebo hladinu podzemní vody v hloubce dotýkající se budoucích základů. Na to všechno dokážeme přijít a ušetřit vám spoustu problémů.

Nevole: Pro jednu regionální železniční společnost jsme například v rámci podobné studie ověřovali záměr realizovat na vybraném pozemku ve středních Čechách středisko pro provozování regionálních vlaků. Nakonec se na základě našich zjištění rozhodla od záměru ustoupit, protože se ukázalo, že podmínky jsou pro ni nepříjemné. Nebo jsme nedávno zjišťovali, zda je klientem vybraná parcela nedaleko Prahy vhodná pro stavbu rodinného domu. Stavební úřad říkal „ano, vše je v pořádku“. Ale když jsme šli do detailů, ukázalo se, že jeden ze správců sítí, konkrétně plynář, tam mají skryté potrubí, které není zakresleno v mapách, protože dřív tato povinnost nebyla.

Studie, o níž mluvíte, musí být ale časově i finančně dost náročná, je to tak?

Nevole: Naši klienti o nás tvrdí, že s námi spolupracují taky proto, že pracujeme rychle a víme, že čas jsou peníze. Takže taková ověřovací studie trvá od jednoho do tří měsíců a ty tři měsíce

tam jsou jen z toho důvodu, že čekáme na odezvu od některých úřadů, které nezareagují obratem.



Ing. Jan Březina



Březina: A co se týče financí, je to podle náročnosti, ale pohybujeme se v desítkách tisíc, což je, myslím, vzhledem k charakteru takového průzkumu a ke skutečnosti, jakým komplikacím a škodám tak dokážeme zabránit, téměř zanedbatelné.

To souhlasím. Jak vás tak poslouchám, zažitá představa „je to můj pozemek a mohu si na něm dělat, co chci“ bohužel neplatí.

Březina: Spíš bychom se měli bavit o právu užívat pozemek na území tohoto státu, než se nechat opájet pocitem, že konečně něco vlastním a že je to moje. To si uvědomíte až v momentě, když na něm chcete něco postavit. Najednou se třeba dozvíte, že je vaše parcela menší, než vyžaduje územní plán pro umístění nového rodinného domu, že k pozemku chybí příjezdová komunikace a ani se tam neplánuje.

Nevole: Současná legislativa není „user friendly“. Je to záplava měnicích se vyhlášek a nařízení, ve které se snad běžný smrtelník ani nemůže vyznat. Proto je výhodné poradit se s někým, kdo s tím má zkušenosti a v tomto směru se neustále vzdělává.

DOŽIVOTNÍ ZÁRUKA

Když už jsme u legislativy, málokdo také ví, že jako projektanti vlastně doživotně ručíte za zrealizované projekty, pokud tyto existují. To je dobrá zpráva pro investora.

Nevole: Ano, vztahy mezi investory

DNES JAKO AUTOŘI
PROJEKTOVÉ
DOKUMENTACE RUČÍME
ZA ŠKODY ZPŮSOBENÉ
VADOU PROJEKTU
PO CELOU DOBU JEHO
EXISTENCE.

a jejich dodavateli se za poslední roky zpřísnily, každý, kdo utrácí své peníze, si je víc hlídá a kompromisy známé z dob minulého století se vytrácejí. Tehdy se projektant nemusel příliš obávat zodpovědnosti za vady v projektové dokumentaci, nebyl za ně většinou nikdy postihován, a tedy se ani neřešilo jakési profesní pojištění. Dnes jako autoři projektové dokumentace ručíme za škody způsobené vadou projektu po celou dobu jeho existence. Budova, u které se časem prokáže chyba vlivem nedodržení norem a předpisů v době vzniku projektové dokumentace, může autořovi přivodit škodní řízení i po mnoha desítkách let.

Březina: Kdo se tedy jednou vydá na stejnou profesní dráhu jako my a řeší otázky statiky, akustiky, hydroizolací a dalších exaktně měřitelných a kontrolovatelných oblastí projektové činnosti, musí si uvědomit poměrně velkou

zranitelnost po zbytek svého života, a to nejen profesního, vlivem chyb svých i svých subdodavatelů. Jak už zmínil můj kolega, máme pro tyto případy uzavřeny vysoké pojistky a je pro nás nezbytné platit je do konce života.

Pohledy na dnešní situaci ve stavebnictví se různí. Podle některých je nyní stavební boom. Jak to cítíte ve vašem ateliéru? Máte dost práce?

Březina: Momentálně je alespoň u nás práce hodně, dokonce tolik, že ji musíme odmítat, protože nestíháme. Máme v běhu asi patnáct projektů a několik tzv. zamrzlých, kdy čekáme na vyjádření ►►



Ing. arch. Milan Nevole



► úřadu. Za tu dobu, co fungujeme, se naše klientela rozrostla, mnozí se k nám vrací, doporučují nás svým známým. Když jsem například zrovna dnes jednomu zájemci musel sdělit, že se k jeho projektu bohužel dřív než po Novém roce nedostaneme, potěšil mě prohlášením, že si na nás raději počká. Naše profese má dnes nejbližší k rodinnému doktorovi nebo právníkovi. Víc závisí na osobním přístupu než na tom, kolik papírů a jak krásně narýsovaných odevzdáme...

RESPEKT KE STAVAŘŮM ZÁRUKOU ÚSPĚCHU

Ateliér samozřejmě nejste jen vy dva. Máte pro realizaci svých zakázek dost kvalitních lidí v týmu? Jak je sháníte?

Březina: Máme skvělý tým. Budovali jsme ho dlouho a dokázali jsme ho udržet i v době krize před asi dvěma lety, která zlikvidovala mnoho menších ateliérů, jako je ten náš. Vlastně právě tito naši nejbližší spolupracovníci byli největší motivací, proč to nevzdat. Někteří z nich u nás začínali už jako studenti ČVUT a VUT a dnes se z nich stávají velmi zdatní projektanti. A pomalu se rozrůstáme, přibíráme další.

Co je u vás drží? Vždyť nejste ateliér, který má až tak známé jméno. Neláká je pracovat pod nějakou věhlasnější značkou?

Nevole: Říkají, že je na práci u nás baví nejvíc to, jak je různorodá. Že je pustíme i k realizaci samotných projektů, k investorovi, na stavbu. Na každém projektu se učí a rostou. Tak to u velkých projekčních kanceláří většinou nechodí. Sám jsem kdysi v jedné takové v roce 1989 začínal jako „záchodový architekt“, protože nic jiného než toalety jsem neřešil, nebyl jsem k tomu připuštěn.

KAŽDÝ PROJEKT JE
VLASTNĚ ORIGINALNÍ
VĚDECKÉ DÍLO, JEHOŽ
REALIZACE PAK VYŽADUJE
DOKONALOU SOUČINNOST
CELÉHO SLOŽITÉHO TÝMU
VČETNĚ STAVBY.

Skutečně i ty mladé pouštíe na stavbu? Vyjít se stavební firmou je přece oříšek.

Nevole: Jinak než v terénu se to ale nenaučí. Musí si uvědomit, že každý projekt je vlastně originální vědecké dílo, jehož realizace pak vyžaduje dokonalou

Ateliér ArchiCon plus patří k těm menším projektovým kancelářím. Ročně zrealizuje zhruba 50 projektů v investičním objemu 300 mil. Kč. Opírá se o zkušenosti Ing. arch. Milana Nevoleho a absolventa oboru pozemní stavby na ČVUT Ing. Jana Březiny. Ateliér není úzce specializovaný, což mu umožnilo lépe proplout obdobím hypoteční a stavební krize. Dlouhodobě je mimo jiné hlavním řešitelem faceliftu poboček firem Česká pojišťovna, Generali a podílel se na tváři prodejen Sportisimo, Gant, Pietro Filipi, Yves Rocher či Bushman. Na seznamu úspěšných projektů má například administrativní budovu firmy Linet, hotel Hejtmanský dvůr Slaný, viladomy Šárka v Praze, restaurant a penzion U Labutě nebo hotel Ambiance v Praze a z poslední doby robotický a hybridní operační sál pražské Nemocnice Na Homolce.

součinnost celého složitého týmu včetně stavby. Život mě naučil na stavbě nehartusit, spíš v klidu říct stavbyvedoucímu: „Vím o tom, že tady jste si to usnadnili, není to sice podle projektu, ale není to na závadu.“ Protože jsem připravený na to, že může zase on objevit v projektu mou chybu, a chci, aby byl stejně vstřícný. Projektant a stavba musejí dokonale spolupracovat, protože mají společný cíl, a tím je spokojený klient, který se vrátí.

Věřím, že mluvím i za investory, když vyjádřím přání, aby podobných realizačních týmů bylo co nejvíc.

*S MILANEM NEVOLEM A JANEM BŘEZINOU
SI POVIDALA JANA JENŠÍKOVÁ
FOTO: MAREK JENŠÍK, SHUTTERSTOCK
A ARCHIV ARCHICON PLUS*