

Chcete stavět nebo rekonstruovat? Dejte si pozor na výběr firmy

Víte, jak vybrat firmu pro stavbu či rekonstrukci a jak se orientovat ve spleti reklam a nabídek? V následujícím rozhovoru najdete užitečné rady a tipy.

Hovoříme s majitelem královéhradecké stavební firmy M2 stavební práce Františkem Homolkou.

Mám-li zájem o stavbu či rekonstrukci bytu, co je třeba si uvědomit, s čím musím počítat a co k tomu potřebuji?

Vybrat dobrou firmu není snadný úkol, avšak dobrá firma má vždy kladné reference. Proto je dobré vybrat firmu v nejbližším okolí. Hledejte na internetu, v telefonním seznamu nebo v místní inzerci. Dobré je i popat se u známých, jakou mají s tou či onou firmou zkušenosti, ale rozhodně se nespolehejte na kontakty jen od nich. Snažte se oslovit více firem a zjistit o nich co nejvíce. Nechte si ukázat aspoň



FRANTIŠEK HOMOLKA

fotografie postavených domů či rekonstruovaných bytů, i když nejlepší je vidět jimi zhotovené dílo na vlastní oči. Každá dobrá firma se ráda pochlubí tím, co postavila či zrekonstruovala. Navíc je tu možnost hovořit s majitelem nemovitosti a od něho

získat poznatky a reference o firmě a její spolehlivosti.

Pokud jste se již rozhodli postavit dům, je zapotřebí mít k tomu veškerá povolení. Taková povolení je třeba obstarávat nejméně půl roku dopředu. Doporučuji přizvat ke stavbě domu stavební dozor, který osobně na průběh stavby dohlíží.

Jak a podle kterých kritérií vybíráme firmu?

Jak vybrat dobrou firmu, o tom jsem již hovořil v předchozí otázce. I s výběrem firmy je dobré začít alespoň s půlročním předstihem. Dnes už firmy vypracují cenové nabídky do dvou dnů, a tak zákazník má čas si nabídky v klidu porovnat. Porovnávat však jen podle toho, kdo je levnější, také není vždy dobré. Nejsme tak bohatí, abychom mohli kupovat levné věci. V dnešní době reklam, inzerátů a

různých akcí je rovněž dobré se materiálech poradit s odborníkem. A pokud jde o firmu, radil bych vybírat si ji nejen podle nabídky, ale i podle referencí, tedy podle její spolehlivosti.

Na co by si měl zadavatel dát pozor, na by se měl připravit, čeho se vyvarovat?

Zadavatel by si měl dát pozor, zda se dílo provádí podle zadání a zda firma nevykonává nežádoucí práce, které si pak naučtuje. Měl by si dát pozor i na některé vícepráce, které se mohou často vyskytnout zejména při rekonstrukcích ve starších domech, kde je ještě všechno původní a zastaralé. Takové práce potom zakázku brzdí a zbytečně prodražují. Každou z nutných víceprací by však měla firma – dříve než s ní začne, projednat se zadavatelem. Je dobré tyto věci mít ve smlouvě.

pokračování na straně 2

pokračování ze strany 21

Vyvarujte se předčasných plateb, pokud to není ve smlouvě dohodnuto. Nakupovat stavební materiál sám není výhodné. Lépe je, když firma všechno dodá, protože se zákazníkovi sníží DPH. Firma, která chce zálohy na práci dopředu, není tou pravou volbou. **Jakou nabídku mohu čekat od firmy, kterou jsem si vybral? Co vše je schopna solidní firma zákazníkovi nabídnout?**

Solidní firma nabídne zákazníkovi profesionální poradenství, vzájemnou spolupráci, samozřejmostí je to, že je po celou dobu stavby zákazníkovi nápomocna. Měla by s ním spolupracovat, co se týká změn stavby či rekonstrukce. Heslo „Náš zákazník, náš pán“ by mělo platit bez ohledu na firmu. Nejlepší je, když firma zajistí, pokud jde o materiál i práce, celou zakázku sama. Organizovat jednotlivé



specialisty je pro laika mnohdy složité, a pokud jde o návaznosti jednotlivých prací, často i nezvládnutelné.

Jestliže máte firmu vybranou, požadujte cenovou nabídku a smlouvu o díle. Zákazník by měl dostat cenový rozpočet požadovaných prací, smlouvu o díle, kde je uvedena cena, datum zahájení a ukončení stavby.

Mám od stavební firmy požadovat kalkulaci předem? A nakolik je pak pro konečnou fakturaci závazná?

Určitě bych si nechal vypracovat cenovou nabídku, která slouží také ke kontrole provedených prací, a vyčíslit náklady nespojené s kalkulací stavby. Většinou dnes firmy hrubou kalkulaci provádějí zdarma. Předběžná kalkulace není závazná, pokud není uzavřena smlouva o díle.

Musí stavební firma zákazníka předem upozornit na to, že vznikají vícenáklady a že se tím stavba či rekonstrukce v konečném účtování prodrazí?

Pokud vznikají firmě vícenáklady, je zapotřebí to neprodleně

oznámit zákazníkovi, provést zápis do deníku a nechat jej od-souhlasit. Nejlépe je přibližně vyčíslit, o kolik se prodrazí stavba či rekonstrukce. Zákazník by měl mít přehled o výši vícenákladů.

Jak je to s placením zakázky?

Solidní firma si nebere zálohu na práci. O zaplacení žádá, až když dílo dokončí a předá. Pouze na stavební materiál si může firma vyžádat od zákazníka zálohu. Nechte si však vysvětlit, jaký materiál chce firma použít a proč, aby vám neúčtovala něco, co je zbytečně drahé, nebo co se vám nebude líbit. U naší firmy to už několik let funguje tak, že uděláme výpočet zakázky, zákazník zaplatí 50 procent zálohy, zbytek do deseti dnů po bezvadném a bezzávadovém předání díla. Výsledkem je spokojenost na obou stranách. (pf)