

POCTIVÁ STAVBA

Co se dnes stalo ve stavebnictví a můj pohled na věc.

STŘEDA 19. SRPNA 2026 VYDÁNÍ Č. 5 12 POLOŽEK DNE PÍŠE OTAKAR HOBZA

Položky dne

6× ČESKO · 6× ZAHRANIČÍ

Po rezervační smlouvě přišla cena vyšší o 15 %

Dvojice podepsala rezervační smlouvu na řadový dům a složila zálohu 200 tisíc korun. Po několika měsících dostala k podpisu kupní smlouvu s cenou vyšší o 15 procent, tedy o víc než milion korun. Developer to zdůvodnil růstem cen materiálů a energií. Po právní výzvě zálohu vrátil, dům už mezitím koupil někdo jiný. Případ popsal server Dřevostavitel.cz.

KOMENTÁŘ

Rezervační smlouva a kupní smlouva jsou dva různé dokumenty a rozhoduje jejich znění, ne to, co vám u stolu řekli. Vracená záloha není výhra. Několik měsíců hledání je pryč a dům má někdo jiný. Hledejte v rezervační smlouvě tři věty, a hledejte je před zaplacením, ne po něm. Za jakých podmínek se smí cena změnit a o kolik nejvýš. Do kdy musí developer předložit kupní smlouvu a co se stane, když ji nepředloží. A co se stane s vaší zálohou, když od smlouvy odstoupíte vy a když od ní odstoupí on. Když v textu nejsou, nejsou tam náhodou. „Každý s dovolením také vzal.“

→ zdroj: Dřevostavitel.cz

(<https://www.drevostavitel.cz/clanek/zmena-podminek-od-developera>)

→ u nás: rezervační smlouva

Stavbu domu zastavil chybějící souhlas se sjezdem

Majitelé stavebního pozemku dostali zamítnutou žádost o povolení rodinného domu ze dvou důvodů. Chyběl souhlas se sjezdem na silnici a pozemek neměl vyřešené odvedení splaškových a dešťových vod. Řešení našla stavební inženýrka poté, co obešla dotčená oddělení úřadu. Před pozemkem vznikla výhybka, splašky řeší domovní čistírna s odkalištěm a vyčištěná voda odtéká do vsakovacího systému, vodu bere dům z vlastní studny. Povolení trvalo zhruba tři čtvrtě roku, samotná stavba pět měsíců.

KOMENTÁŘ

Cena pozemku bez vyřešeného příjezdu a odvedení vody není cena pozemku. Je to záloha na jednání s úřady, jehož délku nikdo negarantuje. Tady to dopadlo dobře, protože se do toho někdo obul a obešel oddělení jedno po druhém. Vy si to můžete ušetřit tím, že se zeptáte dřív, než podepíšete rezervaci. Na silniční správní úřad kvůli sjezdu, na správce kanalizace kvůli tomu, jestli vůbec někde je a má kapacitu, na vodoprávní úřad kvůli vsaku a studni. „Elektriku máš v Praze.“ Odpovědi chťte písemně, ne po telefonu. Písemná odpověď stojí pár týdnů, ústní stojí rok.

→ zdroj: Dřevostavitel.cz

(<https://www.drevostavitel.cz/clanek/moderni-rodinna-drevostavba>)

→ u nás: domovní čistírna odpadních vod

Modřínová terasa se po pár deštích zkroutila

Majitel rodinného domu si nechal položit terasu z rýhovaných modřínových prken. Tesař mu doporučil je po pokládce natřít olejem, který má odpuzovat vodu. Po dvou letech se prkna začala kroutit. Druhý tesař označil povrchový nátěr za nedostatečnou ochranu všude tam, kde na terasu často prší nebo kde chybí funkční odvedení vody. Jako účinnější uvádí článek tlakovou impregnaci, případně krycí nátěr doplněný pravidelnou údržbou.

KOMENTÁŘ

Terasa není nábytek. Je to konstrukce trvale vystavená vodě a slunci a chová se podle toho, jak umí vyschnout. Olej není ochrana, olej je kosmetika. Článek proti němu staví tlakovou impregnaci, tedy dražší a účinnější cestu. „Ale nekupte to, když je to tak výhodný!“ Dřevo pracuje podle toho, kolik vody do něj vteče a jak rychle zase odejde. Takže do smlouvy patří spodní stavba, ne značka nátěru. Spád, aby voda odtékla. Odvětraná mezera pod prkny, aby konstrukce vyschla z obou stran. Rošt na podložkách, ne položený do štěrku. A prkna se stejnou vlhkostí, jakou budou mít v provozu, ne mokrá z palety pod plachtou. Kdo tohle podcení, natírá pak každý rok něco, co se stejně kroutí.

→ zdroj: Dřevostavitel.cz

(<https://www.drevostavitel.cz/clanek/po-par-destich-se-prkna-na-terase-zkroutily>)

→ u nás: vlhkost

Z vysloužilého panelu se zachrání 85 až 95 procent hmotnosti

Specializované linky dnes z vysloužilého fotovoltaického panelu zachrání 85 až 95 procent jeho původní hmotnosti. Získává se z něj sklo, hliník, měď, křemík a stříbro. V Česku platí od počátku roku 2013 systém rozšířené odpovědnosti výrobce, panely jsou vedené jako elektroodpad a zpracování musí ze zákona zajistit a zaplatit ten, kdo je uvedl na trh. První velká vlna panelů z tuzemského solárního boomu začíná do zpracovatelských center přicházet teprve nyní. Napsal o tom server Dřevostavitel.cz.

KOMENTÁŘ

Historka o horách toxického odpadu je starší než čísla, která ji vyvracejí. Hliník, sklo a měď se z panelu opravdu vytáhnou a v Česku je na to systém třináct let. Zpracovat panely tedy umíme. Horší je po letech dohledat toho, kdo to má zaplatit. Ptejte se, do jakého kolektivního systému je váš dodavatel zapojený, a doklad si uložte ke stavební dokumentaci k domu, ne do šuplíku s letáky. Až panel doslouží, ten papír už nikdo nenajde a likvidaci zaplatíte podruhé. „Budoucnost patří aluminu.“

→ zdroj: Dřevostavitel.cz

(<https://www.drevostavitel.cz/clanek/fotovoltaika-konci-na-skldkach-jako-toxicky-odpad>)

→ u nás: fotovoltaika

Škola čtyř obcí u Prahy stojí v pasivním standardu

Na severním okraji Louňovic vznikla svazková základní škola LOŠBATES pro Louňovice, Tehovec, Svojetice a Štíhlíce. Vzešla z mezinárodní architektonické soutěže a navrhlo ji kanadské studio Pelletier de Fontenay se SOA architekty. Nosnou konstrukci tvoří převážně železobeton s výplňovým zdivem, fasáda kombinuje provětrávaný dřevěný obklad s prefabrikovanými římsovými prvky z GRC. Budova je navržena v pasivním energetickém standardu, teplo berou hlavně tepelná čerpadla ze vzduchu a na střeše je fotovoltaická elektrárna. Součástí areálu je základní umělecká škola a multifunkční prostor pro výuku technických předmětů. Informoval o tom ASB portál.

KOMENTÁŘ

Čtyři obce se místo čtyř polovičatých přístaveb složily na jednu školu. To je v českých podmínkách vzácnější počin než pasivní standard. Poloha mimo historická jádra rozhoduje o tom, jestli tam děti dojdou pěšky, nebo jestli je bude vozit auto. Na výkrese to nepoznáte. Poznáte to ráno v osm, až škola pojede naplno. „Jak by tady bylo krásně, kdybych tady nebyl já.“ Pro stavebníka rodinného domu z toho plyne jednoduchý závěr. Když se v pasivním standardu dá postavit veřejná budova s provětrávanou fasádou a čerpadly, dá se v něm postavit i váš dům. Rozhoduje ale provedení, ne štítek na projektu. Vzduchotěsnost si nechte

změřit ve chvíli, kdy jsou fólie ještě přístupné.

→ zdroj: ASB portál (<https://www.asb-portal.cz/architektura/obcanske-stavby/skoly/skola-jako-lesni-klaster-za-prahou-vznikla-zakladka-ktera-boura-predstavy-o-ceskem-skolstvi>)

→ u nás: pasivní dům

O nové čtvrti v Malešicích rozhodla soutěž

Skupina JRD uzavřela urbanistickou soutěž na nové rezidenční území v pražských Malešicích a vybrala návrh studia Perspektiv. Počítá s deseti bytovými domy a zhruba 450 byty, polyfunkčním domem se supermarketem a veřejným prostorem, který propojí Malešický park s lesem. V porotě zasedli zástupci investora, IPR Praha a městské části Praha 10. Prodej a výstavba mají začít nejdříve v roce 2028, realizace se plánuje ve dvou až třech etapách. Informoval o tom server Development News.

KOMENTÁŘ

Soutěž je dobrá zpráva, protože o podobě čtvrti pro zhruba 450 domácností rozhodla porota, ne jen tabulka výnosů. V porotě ale seděl i investor, takže úplně nezávislá nebyla. Mezi vítězným návrhem a klíči od bytu jsou navíc roky a v nich se toho hodně ztratí. „Mouku jsem nahradil pilinami, ale pytle jsou původní.“ Vizualizace ze soutěže není příloha kupní smlouvy. Přílohou je standard vybavení, skladby konstrukcí a půdorys s kótami. Až tam v roce 2028 nebo 2029 půjdete, položte prodejci dvě otázky. Které části vítězného návrhu jsou závazné a které se během přípravy změnily. A co se stane s cenou, když se změní materiál. Odpověď dostanete rychlou, když si ji vyžádáte písemně.

→ zdroj: Development News

(<https://www.developmentnews.cz/o-podobe-nove-obytne-lokality-v-praze-10-rozhodla-architektonicka-soutez/>)

Bratislavská radiála jezdí šestý rok v předčasném užívání

Zmodernizovaná Dúbravsko-karľoveská tramvajová radiála v Bratislavě dodnes není zkolaudovaná celá. Padesát stavebních objektů povolení má, třicet zůstává v předčasném užívání. Tramvaje po trati jezdí od 26. října 2020, práce začaly v červnu 2019. Město uvádí, že splnilo požadavek na snížení hluku o 3 decibely a že měření ukázala pokles o 5 až 9 decibelů. Regionální úřad veřejného zdravotnictví ale změnil metodiku a chce trať posuzovat jako novou stavbu místo modernizace. Termín kolaudace magistrát odhadnout neumí. Informoval o tom portál ASB.sk.

KOMENTÁŘ

Šestý rok provozu bez kolaudace není slovenská zvláštnost. Z českých staveb to znám stejné a stejně tiché. Předčasné užívání je právně v pořádku a prakticky je to nedokončený příběh, protože dokud stavba není zkolaudovaná, není uzavřený ani seznam vad. Změna metodiky uprostřed řízení je přesně ta situace, kdy investorovi nepomůže, že měřil poctivě. A termín, který nikdo neumí odhadnout, je odpověď sama o sobě. „Nemohou ani naznačovat.“ Když je dům, ve kterém kupujete byt, v předčasném užívání, chtějte vědět, co konkrétně brání kolaudaci, kdo to platí a do kdy. Hypotéka i pojistka se na kolaudaci umí ptát dřív než vy.

→ zdroj: ASB.sk

(<https://www.asb.sk/aktualne/dubravsko-karľoveska-radiala-ostava-neskolaudovana>)

→ u nás: předčasné užívání

Insolvence dodavatele zastavila stavbu za 500 milionů liber

Londýnský projekt 100 Kensington se 462 byty se zastavil poté, co generální dodavatel Ardmor skončil v insolenci. Roli hlavního zhotovitele převzala firma ze skupiny investora SevenCapital. Stavba je hotová z víc než 30 procent, hlavní devěťadvacetipodlažní věž má dosáhnout nejvyššího podlaží v říjnu 2026 a do podzimu se na ni má vrátit přes 500 lidí. Úvěrový rámec ve výši 258 milionů liber zůstává v platnosti. Investor uvedl, že o finančních potížích dodavatele dopředu věděl a připravil si náhradní plán.

KOMENTÁŘ

Investor o potížích svého dodavatele věděl dopředu a měl připravenou náhradu. To je na celé zprávě jediná neobvyklá věc. Na českém rodinném domě se totéž odehraje v menším měřítku a skoro vždycky bez náhradního plánu. Firma přestane brát telefon, na stavbě zůstane rozdělaná hrubá stavba a zaplacené zálohy jsou pryč. „Pánové, já bych vám to neradil, já totiž všechno sežeru.“ Obrana je nudná a funguje. Insolvenční rejstřík je veřejný a zdarma, projděte si dodavatele před podpisem a pak jednou za měsíc. Platte po dokončených a převzatých částech, ne dopředu. Nechte si nastavit zádržné a trvejte na tom, aby projektová dokumentace a soupis provedených prací byly vaše. Bez nich vám nový

zhotovitel nacení stavbu jako neznámou.

→ zdroj: Construction Enquirer

(<https://www.constructionenquirer.com/2026/08/18/client-steps-in-to-restart-ardmore-500m-kensington-tower-job/>)

→ u nás: insolvenční rejstřík

Švýcaři dostali 200 milionů dolarů na bagry, které kopou samy

Firma Gravis Robotics, která vznikla v roce 2022 z robotické laboratoře curyšské ETH, získala v kole Series A 200 milionů dolarů od skupiny SoftBank a dostala se na hodnotu jedné miliardy dolarů. Její systém se montuje na stávající stroje značek Caterpillar, John Deere, Volvo, Hitachi a JCB, doplní jim senzory a software a nechá je samostatně hloubit, srovnávat a nakládat. Stroj si přitom staví trojrozměrnou mapu okolí a vyhodnocuje vlastní data, třeba zatížení motoru. Firma má kolem 80 lidí a nasazení hlásí na desítkách komerčních staveb v Evropě, Americe i Asii.

KOMENTÁŘ

Klíčové slovo té zprávy není autonomie, ale retrofit. Nekupuje se nový stroj, dovybaví se ten, co na stavbě už stojí, a to je důvod, proč tohle přijde dřív, než čekáte. Stroj vydrží pozorný celou směnu, člověk ne, a u zemních prací se to na výsledku pozná. „Vy jste se zase kochal, že jo, pane doktore?“ Jedna věc se tím ale nemění. Rovinnost pláně a výšky se přebírají měřením a zápisem, ne pohledem na to, jak pěkně to jelo. Chtějte geodetické zaměření hotové pláně a porovnání s projektem, ať kopal člověk nebo software. Odpovědnost za výsledek zůstává na zhotoviteli i tehdy, když volant nikdo nadržel.

→ zdroj: ETH Zürich (<https://ethz.ch/en/news-and-events/eth-news/news/2026/08/200-million-for-autonomous-excavators.html>)

Vápenná omítka chladí odparem a odrazem světla

Německý server baulinks upozorňuje na chladicí účinky minerálních vápenných omítek v horkých dnech. Omítka pohltí vzdušnou vlhkost a při jejím odpařování vzniká mírný chladicí efekt, podle textu se projeví u tloušťky 10 až 15 milimetrů. Otevřené mikropóry navíc snižují vlhkost vzduchu, což plastem uzavřené povrchy nedokážou. Světlé stěny podle výrobce HAGA Naturbaustoffe odrážejí až 85 procent dopadajícího slunečního světla. Údaje v textu pocházejí od výrobce, ne z nezávislého měření.

KOMENTÁŘ

Ta čísla jsou od toho, kdo omítku prodává, a tak se k nim taky chovejte. „On teda cihlu do ruky nevezme, ale odborník je to na slovo vzatý.“ Fyzika za tím ale funguje a stojí za pozornost. Vlhká omítka opravdu odpaří vodu a odpar opravdu chladí, jen ne tolik, aby to nahradilo stín. Pořadí, ve kterém se přehřáté bydlení řeší, je pořád stejné. Nejdřív stínění zvenku, protože sluneční záření se má zastavit před sklem a ne za ním. Pak noční provětrání, protože vyměnit vzduch stojí nulu. A až potom povrchy uvnitř. Když do toho půjdete, musí být paropropustný celý systém včetně malby. Vápenná omítka pod disperzní barvou je jen dražší štuk.

→ zdroj: baulinks.de

(<https://www.baulinks.de/webplugin/2026/1207.php4>)

Britové chtějí u nádraží povolovat byty automaticky

Britská revize plánovacího rámce NPPF zavádí u dobře napojených nádraží předpoklad souhlasu s bytovou výstavbou. Týká se částí pozemků do zhruba 800 metrů, tedy asi deseti minut chůze od stanice, a stanoví minimální očekávanou hustotu zástavby. Pravidlo pokrývá 80 největších spádových oblastí, v dřívějším návrhu jich bylo 60. Venkovské radnice namítají, že plošné pravidlo nesedí všude, a upozorňují na kapacitu infrastruktury včetně zásobování vodou. Informoval o tom server PBC Today.

KOMENTÁŘ

Britové ten plán z minulého týdne dopsali do čísel. Osm set metrů od stanice, minimální hustota a osmdesát spádových oblastí místo šedesáti. U nás se o zrychlení povolování mluví pořád, o tom, co se má zrychleně povolit a s jakou hustotou, mnohem míň. „Se šípkovou omáčkou nebo se zelím?“ Spor mezi státem a obcemi vypadá všude stejně a obě strany mají kus pravdy, protože jedna počítá byty a druhá vodovod. Byty u dobře napojeného nádraží se ale budou stavět tam, kde je slyšet trať. Než takový byt koupíte, ptejte se na akreditované měření hluku a na to, jestli se stavba posuzovala jako nová, nebo se svezla na starším povolení. Který z těch dvou případů to je, poznáte v ložnici v pět ráno.

→ zdroj: PBC Today

(<https://www.pbctoday.co.uk/news/planning-construction-news/new-rules-boost-homes-near-rail-stations/164734/>)

→ u nás: akreditované měření hluku

Koleje v Dakaru chladí hliněné cihly a průvan

V senegalském Dakaru dokončili dvě budovy kolejí univerzity Cheikh Anta Diop pro 750 studentů o hrubé podlažní ploše 6 200 metrů čtverečních. Navrhly je kanceláře Hardele Le Bihan z Paříže a Alun Be z Dakaru, bioklimatické řešení připravil tým Elioth. Nosný železobetonový skelet je vyzděný hliněnými cihlami, místy plně a místy jako perforovaná stěna po vzoru mašrabíje. Cihly vyráběl investor v Diassu zhruba hodinu a půl cesty od stavby. Chlazení stojí na stínění, tepelné setrvačnosti hlíny, přirozeném provětrání od moře a zelených vnitřních dvorech. Stavba vzešla ze soutěže z roku 2015 a byla dokončena v roce 2024.

KOMENTÁŘ

Budova v Dakaru se chladí hmotou, stínem a průvanem. Žádná krabice na fasádě, žádný chladicí strop, jen hlína, díry ve zdi a vítr od moře. Přesně tuhle logiku české novostavby ztrácejí. Lehká konstrukce, velká okna na jih bez venkovního stínění a klimatizace dokoupená v druhém roce, protože v podkroví se nedá spát. „Nudíte se? Kupte si medvídku mývala!“ Přitom nástroje jsou stejné jako v Senegalu a levnější než ta klimatizace. Venkovní žaluzie nebo screenové rolety, ne vnitřní závěs. Hmota uvnitř, třeba těžká omítka nebo betonový strop bez podhledu. A noční provětrání, které se dá zajistit i bez rekuperace. Tohle všechno se kreslí ve fázi projektu a dodělává se draze.

→ zdroj: Baunetz

([https://www.baunetz.de/meldungen/Meldungen-](https://www.baunetz.de/meldungen/Meldungen-Studierendenwohnheim_von_Hardele_Le_Bihan_und_Alun_Be_nbsp_in_Dakar_10390996.html?context=4093)

[Studierendenwohnheim_von_Hardele_Le_Bihan_und_Alun_Be_nbsp_in_Dakar_10390996.html?context=4093](https://www.baunetz.de/meldungen/Meldungen-Studierendenwohnheim_von_Hardele_Le_Bihan_und_Alun_Be_nbsp_in_Dakar_10390996.html?context=4093))

→ u nás: řízené větrání
