

A man and a woman are standing in front of a modern building with a sign that says 'INFOCENTRUM' and an information icon. The man is wearing sunglasses and a grey t-shirt, and the woman is wearing a white patterned shirt and sunglasses on her head. They are both looking at a map or brochure they are holding. The building has a glass door with a red sign that says '870'. There is a sign in front of the building that says 'INFOCENTRUM' and 'KONTAKT'.

INFOCENTRUM

JAK SE STAVÍ DŮM

2. DÍL – JAK SPRÁVNĚ NAKOUPIT POZEMEK

Stavba rodinného domu je pro většinu rodin rozhodnutí, které se dělá pouze jednou a významně ovlivní váš život. Ve spolupráci s Ing. Petrem Kloučkem z Centra vzorových domů v Nehvizdech jsme pro vás připravili praktickou poradnu, která vám pomůže dospět od počátečních představ přes proces stavění až ke spokojenému bydlení. Volba vhodného místa je jednou z úvodních nástrah na cestě k vysněnému domovu.

V informačním centru můžete během jednoho odpoledne získat informace, které byste jinak zdlouhavě sháněli na několika místech

TEXT: JITKA PÁLKOVÁ | FOTO: ARCHIV

Na první pohled nejde o nic složitého. V závislosti na velikosti domu hledáte parcelu od pěti set do nanejvýš pár tisíc čtverečných metrů. V reálu bude svázána mnoha regulacemi, požadavky a samozřejmě vašimi představami a finančními možnostmi. Máte-li nějaké místo tzv. „v oku“, otestujte si ho. Mělo by uspět alespoň v šesti odpovědích ze sedmi otázek, které si před koupí pozemku musíte položit.

Je stavební pozemek skutečně stavební?

Prvním krokem je kontrola vybrané parcely v katastru nemovitostí. Záznam v katastru je rozhodující pro to, zda v dané lokalitě budete moci začít stavět, nebo zda jde jen o přání původních majitelů.

Jsou na parcele nebo v bezprostřední blízkosti inženýrské sítě? A jak fungují?

Zjistěte, zda je až k hranici pozemku přiveden vodovod, kanalizace, elektřina,

případně plyn. Jsou přípojky skutečně funkční a zkolaudované? Je kanalizace gravitační, nebo budete mít těžkou hlavu s variantou tlakovou?

Pokud sítě až k hranici pozemku přivedeny nejsou, čeká vás ověřování, zda je vůbec možné se na místní inženýrské sítě připojit (záleží na povolení správce sítě), odkud, kudy a jak dlouhé přípojky budete muset vybudovat, zda budete muset budovat čističku odpadních vod, studnu atd. Tyto skutečnosti se významně promítnou jak do délky výstavby, tak do ceny stavby.

Ideální je poradit se ještě před koupí se specialisty. Renomovaní dodavatelé nabízejí poradenství s výběrem pozemku zdarma.



Podívali jste se pod zem?

Máte k dispozici geologický průzkum nebo alespoň geologický posudek pozemku? Znáte výšku hladiny spodní vody? Jste si jisti, zda v dané oblasti nebyly doly, výsypka, skládka nebo rybník? Takové skutečnosti totiž mohou prodrazit výstavbu základové desky až o desítky tisíc Kč.

Stavějte raději na rovině

Sklon pozemku hraje z hlediska náročnosti a nákladů na založení stavby klíčovou roli. Pokud chcete udržet finance pod kontrolou, hledejte místo na rovině. Ve svahu počítejte s dodatečnou investicí ve výši 100 000 Kč za jeden metr převýšení terénu pod stavbou.

Jaký tvar má parcela?

Velikost pozemku není vše, stavbu domu může zkomplikovat složitý tvar. Hledejte obdélníkovou parcelu. Už při jejím výběru byste měli mít alespoň hrubou představu, jaký (jak velký) dům chcete postavit – od toho se

odvíjejí potřebné rozměry pozemku. Je třeba dodržet minimální odstupy od hranic parcel a od sousedních staveb, které jsou definovány stavebním zákonem. Například vzdálenost domu od hranice pozemku musí být alespoň 2 m. Určitě nechcete malý odstup řešit dvoumetrovou betonovou zdí (i když, jak je známo, dělá nejlepší sousedy).

Dopravní dostupnost je samozřejmostí. Nebo není?

Může se to zdát jako triviální věc, ale před nákupem pozemku si dobře ověřte veškerá majetková práva na přístupových cestách. Pouhý metr dlouhý pás mezi vaším majetkem a obecní cestou může být neřešitelný problém.

Sledujte také, odkud (z jaké světové strany) vede přístup na pozemek. Optimální je sever. Umístíte-li dům a garáž (garážové stání) při severní hranici, zůstane na slunné straně pozemku volné místo na zahradu.

Stanice metra nebo obchodní dům?

Každý preferuje něco jiného. Vaše osobní priority hrají při výběru místa klíčovou roli. Právě na nich z velké míry záleží, zda budete v novém bydlišti spokojeni. Nenadřazujte jejich význam nad ostatní body, ale ani je nepodceňujte. Může to být klidná poloha, hezký výhled, blízkost přírody, blízké obchody a další zázemí. Pečlivě si vše promyslete i s perspektivou do budoucna. Každodenní hodinová cesta na vlak se i v sebekrásnějším místě po čase může omrzet. ✘



CO VÁM PORADÍME

1. díl – Dům snů krok za krokem
2. díl – Jak správně nakoupit pozemek
3. díl – Stavba domu a její fáze
4. díl – Individuální projekt, nebo typový dům?
5. díl – Kde hledat inspiraci
6. díl – Sami, nebo na klíč?
7. díl – Zděný, nebo montovaný?
8. díl – Čas jsou peníze – rychleji znamená levněji
9. díl – Jak vybrat dodavatele
10. díl – Nejčastější chyby a úskalí
11. díl – Jak se vám bydlí?
