



Romance patří na našem trhu mezi nejoblíbenější rodinné domy. Důvodem je promyšlené řešení, atraktivní vzhled a komfort dodávky na klíč (CANABA)

JAK SE STAVÍ DŮM

3. DÍL – MÁME POZEMEK, A CO DÁL? STAVBA DOMU A JEJÍ FÁZE

Stavba rodinného domu je pro většinu rodin životní rozhodnutí. Ve spolupráci s Ing. Petrem Kloučkem z Centra vzorových domů v Nehvizdech vám přinášíme další praktické rady, které vám pomohou dospět od počátečních představ přes proces stavění až ke spokojenému bydlení. Po nákupu stavebního pozemku je třeba si ujasnit vše, co vás čeká, a pečlivě naplánovat krok za krokem.

TEXT: JITKA PÁLKOVÁ | FOTO: ARCHIV

Proces výstavby rodinného domu lze v podstatě rozčlenit do 10 fází. Z následujícího přehledu si můžete udělat představu o dalších úkolech, které vás budou čekat, a o jejich náročnosti. To, kolik práce odvedou dodavatelé a kolik zbude na vás, bude ovlivněno zvolenou metodikou výstavby.

1. Etapa: Plánování a příprava
Základní představy o budoucím domě – jak bude velký, jaká bude jeho energetická náročnost, cena... – máte již rozmyšleny. Od nich se budou odvíjet vaše další kroky. Například na dům do 150 metrů čtverečných zastavěné plochy nebudete potřebovat stavební povolení, ale jen ohlášení s vyjádřením dotčených správních orgánů. Jak

jsme již předeslali v předcházejících dílech naší poradny, sázkou na jistotu je návštěva vzorového domu, která vám poskytne zcela jasnou představu o vašem budoucím bydlení.

2. Etapa: Výběr a nákup pozemku
Je krokem stejně náročným jako samotná stavba. Nejde jen o lokalitu, velmi důležité je, aby pozemek splňoval celou řadu

„technických“ parametrů – geologické poměry, napojení na funkční inženýrské sítě atd. Právě budování přípojek může stavbu významně prodražit a zkomplikovat. Pokud jste si k výběru přizvali odborníka (například v centru vzorových domů v Nehvizdích tuto pomoc poskytují zdarma), v dalších fázích vašeho počínání zjistíte, že se vám to bohatě vyplatilo.

3. Etapa: Výběr projektanta, zhotovení projektu

Velmi důležitá fáze, která rozhoduje o podobě a ceně domu. Věnujte dostatek času a pozornosti stylu a uspořádání domu, výběru konstrukcí, materiálů i technologií. Všechny případné změny v dalších fázích výstavby znamenají ztrátu času a zvýšení nákladů. Cena projektu se pohybuje většinou od 2,5 % do 4 % ceny stavby (podle stupně rozpracování). Rozhodnete-li se pro individuální výstavbu ve spolupráci s architektem nebo projektantem, připravte se na nelehkou a zdlouhavou cestu k cíli.

Další alternativou je volba typového domu na klíč, nejlépe od renomovaného dodavatele



CENTRUM
VZOROVÝCH
DOMŮ

Navštivte stránky www.cvzd.cz

RADA ZE ŽIVOTA

Doporučujeme volit dodavatele, který má několikaletou praxi, vlastní zaměstnance, vzorové domy, vlastní výrobní závod, montážní kapacity a prověřené technologie, nikoli „firmu“ s pár zaměstnanci, která údajně realizovala stovky rodinných domů. Jedině s osvědčeným dodavatelem získáte jistotu pevné ceny, pevného termínu dodání a především toho, že dům bude fungovat tak, jak očekáváte.



Věnujte dostatek času a pozornosti stylu a uspořádání domu, výběru konstrukcí, materiálů i technologií. Všechny případné změny v dalších fázích výstavby znamenají ztrátu času a zvýšení nákladů.

s vlastními výrobními kapacitami. V takovém případě získáte zpravidla projekt domu zdarma, i s možností individuálních úprav, nebo za velmi výhodnou cenu. Takový projekt je do detailu prověřen desítkami či stovkami předchozích realizací, což přináší řadu významných výhod – záruku kvality, pevné ceny, bezproblémové realizace stavby apod.

Zvláštní kapitolou jsou pak prodejci projektů. V tomto případě získáte pouze projektovou dokumentaci typového domu a zařídit vše ostatní dále spočívá na vašich bedrech.

4. Etapa: Zajištění financování stavby

Financování stavby domu může mít mnoho podob: od využití vlastních zdrojů přes hypotéku, úvěr ze stavebního spoření až po půjčku ze Státního fondu rozvoje bydlení, prostředky z programu Nová zelená úsporám apod. Pro zajištění nejvýhodnější varianty konkrétně pro vás je nezbytné poradit se s odborníkem. Pasti na vás číhají na každém kroku. V Centru vzorových domů v Nehvizdích vám řada specialistů poskytne užitečné rady zdarma.

5. Etapa: Výběr dodavatele a tvorba rozpočtu

Výběr dodavatele, který se postará o realizaci vašeho domu, je klíčový. Proveďte vlastní výběrové řízení, prohlédněte si referenční stavby dodavatelů. O přednostech vzorových domů již byla řeč. Trend je jasný: preference dodávek na klíč a odklon od individuální výstavby, která vede k vyšším finančním i časovým nárokům kladeným na stavebníka, horší vymahatelnosti záruk a v neposlední řadě k prodloužení doby výstavby.



7 volně přístupných domů

6. Etapa: Stavební řízení

Stavební řízení představuje nekonečné martyrium, při němž je třeba získat kladná stanoviska celé řady účastníků stavebního řízení, od sousedů a obce přes správce inženýrských sítí až po orgány životního prostředí apod. Při vyřizování těchto záležitostí (tzv. inženýrská činnost) se neobejdete bez pomoci profesionálů. Může ji vykonávat projektant i dodavatel. Seriózní dodavatelé rodinných domů na klíč mají v této oblasti bohatou zkušenost a tuto službu zpravidla nabízejí v rámci dodávky zdarma nebo za výhodnou cenu, což vám opět ušetří mnoho času i peněz.

7. Etapa: Inženýrské sítě, zemní práce a základová deska

Pokud jste poříдили připravenou stavební parcelu s přípojkami přivedenými na pozemek, máte o problém méně. Inženýrské sítě budete řešit jen v rámci pozemku. V opačném případě počítejte s dodatečnými pracemi a náklady. Totéž platí o náročnosti zemních prací. Zakládání stavby v obtížném terénu může stát i trvat i násobně více než na rovině. Pomoci může šikovný projektant nebo dodavatel chytrým umístěním stavby v terénu.

8. Etapa: Hrubá stavba a střecha

V tuto chvíli začíná skutečná stavba domu. Konečně vidíte, jak jde řemeslníkům práce od ruky a dům roste. Od vás jako investora stavebníka však tato fáze vyžaduje nejvyšší obezřetnost. Přecenění (podcenění)

náročnosti a hodnoty hrubé stavby je jedním z nejčastějších úskalí pořizování nového bydlení. Není žádnou výjimkou, že se výstavba v této fázi vinou různých chyb, ale i z jiných nečekaných příčin protahuje o dlouhé měsíce a roky a s tím prodražuje o statisíce korun. Kvalifikovaný stavební dozor je nezbytný. Zvláště stavba svépomocí přináší enormní rizika.

Při dodávce montovaného domu na klíč od solidního dodavatele je role stavebního dozoru naopak spíše symbolická, celý dům je v podstatě „předvyroben“ v závodě a technologie je tak propracovaná, že tato fáze jde „jako po másle“ a trvá řádově pár dnů či týdnů. Velmi důležité je i to, že riziko chyb a nepřesností je zcela minimální. Tedy další body pro dodržení garantované ceny a termínu, kdy se nastěhujete do vysněného nového domova.

9. Etapa: Rozvody, instalace, úpravy povrchů

Máte dojem, že po dokončení hrubé stavby už bude hotovo? Nenechte se mýlit, vnitřní rozvody, instalace technologií a hlavně dokončovací práce většinou představují jednu z nejnáročnějších fází stavby a největší položku rozpočtu. Rozvody vody, kanalizace, elektřiny, vytápění, datových sítí, pokládka dlažby, obklady, omítky, osazení dveří, montáž instalací, kuchyňské linky – veškeré práce musí být provedeny odborně, precizně, správně koordinovány a také kontrolovány. To klade opravdu velké organizační, časové a profesní nároky. Výsledný komfort bydlení

Více rad ohledně stavby domu se potencionální stavebníci mohou dozvědět v knize JAK POSTAVIT DŮM, kterou zdarma obdrží v Centru vzorových domů.

bude záležet na mnoha detailech, takže v praxi bývá tato etapa velmi náročná a dlouhá.

I zde nabízejí montované domy na klíč neocenitelné výhody – většina rozvodů, osazení oken a dveří a různé instalace jsou rovněž předem vyřešeny v rámci prefabrikované technologie a na stavbě pak probíhají už jen méně náročné dokončovací práce. (Jaká úleva!)

10. Etapa: Kolaudace a stěhování

Pokud se po všech etapách dostanete až sem, máte skoro vyhráno. Zejména pokud jste se drželi základní rady – vybrali si osvědčeného dodavatele – můžete se spolehnout, že stavební dokumentace i veškeré stavební postupy byly dodrženy, a není čeho se obávat. I zde samozřejmě existuje možnost přizvat si ke kolaudaci na pomoc odborníka. Nastěhovat se každopádně budete muset sami. ✖

NÁROČNOST STAVBY V ZÁVISLOSTI NA ZVOLENÉM ZPŮSOBU REALIZACE

Nezáleží na tom, zda stavíte jednopatrový bungalov nebo dům o ploše několika stovek metrů čtverečných. Stavba vždy musí projít všemi etapami výstavby. Jen náročnost, kterou bude ten který postup klást přímo na vás, se značně liší. Srovnajte si jednotlivé způsoby realizace konkrétně.

INDIVIDUÁLNÍ VÝSTAVBA

zde si musíte všemi etapami projít tzv. na vlastní pěst



NÁKUP PROJEKTU + STAVEBNÍ FIRMA

na projekt a vlastní realizaci stavby máte lidi, to ostatní je na vás



STAVBA NA KLÍČ

od projektu po kolaudaci bez starostí, spolehlivé firmy pomohou i s výběrem pozemku



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?