



I moderní městskou vilu si můžete pořídít za pouhých 5 milionů Kč

# JAK SE STAVÍ DŮM

## 4. DÍL – DOBRODRUŽSTVÍ, NEBO SÁZKA NA JISTOTU? DVĚ CESTY KE SPOKOJENÉMU BYDLENÍ



Koupili jste pozemek, máte určitou základní představu o podobě svého budoucího bydlení i o tom, co všechno vás před nastěhováním čeká. Nyní stojíte na velmi důležitém rozcestí: zvolit individuální projekt, nebo typový dům? Ve spolupráci s Ing. Petrem Kloučkem z Centra vzorových domů v Nehvizdech u Prahy vám přinášíme několik rad, podle čeho se rozhodovat.

TEXT: JITKA PÁLKOVÁ | FOTO: ARCHIV

**T**oto rozhodnutí bude mít dalekosáhlý vliv na další měsíce či roky vašeho života a je tedy třeba jej zvážit z mnoha hledisek. Rozhodujete se nejen o tom, jak bude váš nový domov vypadat a z čeho bude postaven, ale také o tom, jak dlouho se bude stavět a kolik času, peněz a energie budete muset vy osobně tomuto procesu věnovat. Není radno podcenit ani jeden z těchto faktorů, protože všechny významnou měrou ovlivní kvalitu výsledku.



### Nelehká cesta k originalitě

Jste-li zastánci ryze individuálního přístupu, máte-li zcela osobité požadavky či velmi komplikovaný pozemek, můžete se obrátit na projektanta či architekta. Jeho úkolem je ze složitého kompilátu vašich přání, situace na pozemku a v okolí, místní stavební regulace a dalších podmínek vytvořit návrh domu, který bude přesně odpovídat všem požadavkům, bude se vám líbit a – v neposlední řadě – budete si ho moci dovolit. Nejdříve se přes řadu schůzek, rozhovorů a konzultací začnete postupně propracovávat různými variantami k vyhovujícímu řešení za vyhovující cenu. Tato práce se neobejde bez oboustranné důvěry, porozumění a perfektní komunikace, a než se dočkáte uspokojivého řešení, zpravidla to trvá řadu měsíců či dokonce let.

Stavět rodinný dům tímto způsobem od stavebníka a celé rodiny vždy vyžaduje mnoho času, velké osobní nasazení a zodpovědné rozhodování – zkrátka „všechno je na vás“, a to nejen při projektování, ale

i ve všech následujících fázích. Na dlouhé cestě k nastěhování číhá řada úskalí od nedostatečné vzájemné komunikace s architektem přes zádrhele ve stavebním řízení, nešťastný výběr stavební firmy, neprovozené technologie, podhodnocený rozpočet až po nepředvídatelné „zásahy osudu“ z vaší či jiné strany. Mohou se týkat financí, zdraví, osobních problémů...

I když se individuální cesta na počátku může zdát bezproblémová, nikdy nevíte, co vás čeká na další křižovatce. Není na místě hned házet flintu do žita, ale raději počítejte s tím, že výstavba individuálního rodinného domu bude vždy mnohem náročnější a zdouhavější než developerská výstavba a výsledek není nikdy zaručen. Vyzbrojte se trpělivostí, finanční a také časovou rezervou. Za „originál“ nevyhnutelně zaplatíte určitou cenu, a to nejen v penězích.

### Typový dům: víte, co stavíte

Současná nabídka typových domů je nepřeberná a uspokojí každého. Vyberete si

**Rozhodujete se nejen o tom, jak bude váš nový domov vypadat a z čeho bude postaven, ale také o tom, jak dlouho se bude stavět a kolik času, peněz a energie budete muset vy osobně tomuto procesu věnovat.**

Vzorové centrum rodinných domů je vizitkou dodavatelské firmy. Získáte tu poznatky a odborné informace nejen o konkrétním domě, ale i o podmínkách, průběhu výstavby, možnostech financování a o všem ostatním, co vás zajímá, a to „pod jednou střechou“



ten, který se vám líbí, projekt je připraven (odpadá zdlouhavá fáze projektování) a také schvalování na úřadech nebývá spojeno s problémy. Typové projekty umožňují řadu klientských změn včetně stranového převrácení dispozice, posouvání či rušení příček, přístavby garáže apod., a to buď zdarma, nebo za velmi přijatelnou cenu, takže i typový dům můžete skvěle přizpůsobit pozemku, svým potřebám a přáním.

Potud vše v pořádku, ale pozor – ďábel tkví v realizaci! Stavbu podle typového projektu lze realizovat různými způsoby. Na trhu najdete řadu prodejců typových projektů, kteří však nemají praktickou zkušenost s jejich realizací, a tudíž nedávají žádnou záruku zdárného výsledku. Výstavba domu pak probíhá plně ve vaší režii, se stavební firmou, která vybraný projekt nikdy předtím neviděla. Čekají na vás tedy podobné nástrahy jako v případě individuální výstavby. Navíc solidní architekt zpravidla ve vlastním a i ve vašem zájmu své autorské dílo sám „hlídá“ a pomůže klientům dobrými radami, zatímco u malé stavební firmy nemůžete žádnou podobnou záruku očekávat. Ani typový projekt sám o sobě tedy zaručenou cestu ke spokojenému bydlení neznamená.

### Stavba se zárukou

Chcete-li stavět rodinný dům s maximální mírou jistoty, ideální volbou je dům od dodavatelské firmy, která dává záruku

na celý proces – od projektu přes stavební řízení až po výstavbu, včetně dodržení stanovené ceny a termínu dokončení (např. Canaba, ELK, Haas Fertigbau apod.). Taková společnost nenajímá desítky subdodavatelů, ale má vlastní výrobní závod, vlastní zaměstnance a nabízí praxí prověřené projekty. Navíc poskytuje možnost návštěvy vzorových domů, které jsou výkladní skříní nabídky. Například v Centru vzorových domů v Nehvizdách si ověříte „na vlastní kůži“ velikost prostoru, uspořádání dispozice, množství světla, tepelnou pohodu, hluchnost a další vlastnosti domů, které „z papíru“ či monitoru nepoznáte, a získáte tu i rady a odpovědi na řadu otázek včetně pomoci při financování. Takže jasně víte, do čeho jdete.

Samotná realizace pak bývá bezproblémová – řešení domu i stavební technologie jsou díky desítkám či stovkám předchozích realizací do detailů „vychytané“. Odpadá neustálé kontrolování řemeslníků a dohadování, co se musí předělat, kolik to bude stát a kdo za to nese zodpovědnost. Toto dnes bohužel běžné martyrium stavebníky vyčerpává, vše se zdržuje a prodražuje. Kdo to zažil, jistě by si nic podobného nechtěl zopakovat. Realizace domu od dodavatelské firmy naopak probíhá „jako na drátku“, podle stanoveného časového harmonogramu, takže máte jistotu, že se přestěhujete v plánovaném čase.

Dodávka domu na klíč je také výrazně levnější než klasická realizace se stavební firmou, ušetříte

### KDYŽ TYPOVÝ, TAK NA KLÍČ

Ideální variantou realizace rodinného domu je dodávka od renomovaného dodavatele kompletně „na klíč“. Je ze všech forem výstavby nejrychlejší, pro stavebníka nejpohodlnější, nejbezpečnější a – vezmete-li v úvahu nejen finance, ale i svou energii a čas – také nejúspěšnější. Někteří stavebníci volí dodávku hrubé stavby s možností následného dokončení ve vlastní režii. Tím lze sice „prvoplánově“ snížit cenu, ale výstavba se tím prodlouží. Navíc je toto řešení vhodné jen pro ty, kdo se dobře orientují ve stavebnictví, pro nezkušené se může naopak stát pastí, která pohltí spoustu času, a o snížení ceny nemůže být řeč.

min. 25–35 % nákladů. Renomovaní dodavatelé vám navíc pomohou i s koupí, zasítováním pozemku, financováním a vším papírováním, což vám ušetří mnoho starostí, času i peněz.

U individuálních staveb jsme zmínili riziko nepředvídaných událostí. Stavět dům s velkým renomovaným dodavatelem má výhody i v tomto směru. Tyto společnosti (i díky svému finančnímu, technickému a profesnímu zázemí) jsou určitým způsobem „pojištěny“ proti finančním výkyvům i jiným jevům, které by malou stavební firmou mohly položit a vaše plány na nový domov zhatit. Velký dodavatel „jistí“ nejen sebe, ale i své klienty, zatímco individuální stavebník zůstane na cestě vždy sám. ✘



V Centru vzorových domů najdete sedm volně přístupných domů



Navštivte stránky [www.cvzd.cz](http://www.cvzd.cz)

### 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?