

# JAK SE STAVÍ DŮM

## 6. DÍL – SAMI NEZNAMENÁ LEVNĚJI



V Centru vzorových domů v Nehvizdách u Prahy najdete v první etapě výstavby sedm volně přístupných domů od největšího dodavatele domů v ČR společnosti CANABA



Příprava stavby rodinného domu dospěla do dalšího z osudných momentů. Po výběru konkrétního domu je třeba se rozhodnout, zda se vydáte cestou výstavby tzv. na klíč, nebo zvolíte variantu zvanou stavba svépomocí. Ing. Petr Klouček z Centra vzorových domů v Nehvizdech u Prahy doporučuje první alternativu a radí, čemu věnovat zvláštní pozornost.

TEXT: JITKA PÁLKOVÁ | FOTO: ARCHIV

**N**ěkteří stavebníci se s vidinou úspor rozhodnou, že celý dům nebo některé jeho části postaví tzv. svépomocí, což znamená buď vlastníma rukama, nebo je svěří malým firmám, které nabídnou „neodolatelné“ nízké ceny. Málodko ze stavebníků si však předem zodpoví otázky, které jsou pro tento způsob pořizování bydlení zásadní a podmiňují průběh prací i jejich výsledek:

**Máte čas být na stavbě každý den a řídit návaznost profesí?**

**Jste schopni kontrolovat kvalitu odvedené práce?**

**Jak bude po dokončování stavby fungovat uplatňování záruk?**

A jak takové stavění v praxi vypadá? Nastává pravý opak toho, co si stavebníci představovali: nekvalitně provedené a neúplné dodávky, nahrazení požadovaných materiálů méně kvalitními, dlouhé dodací lhůty a prostoje, nikdo nechce převzít odpovědnost za chyby, dochází k sporům mezi dodavateli atd. (Stavebníci navíc často netuší, že někteří výrobci stavebních materiálů poskytují záruku pouze tehdy, pokud práci provádí certifikovaná firma.)

Ve výsledku se stavba neustále prodlužuje, zdražuje a vyčerpává stavebníkovu energii, čas i finanční prostředky mnohem více, než předpokládal. Výstavba na klíč je proti tomu nejlepší možností, jak si udržet kontrolu nad náklady, průběhem a kvalitou výsledného díla. I zde se ale můžete spálit a vyplatí se obezřetné rozhodování.

**Nepřeceňujte hrubou stavbu**

Vyplatí se důsledně sledovat jak kvalitu prací, tak jejich ceny. Většina stavebníků

se mylně domnívá, že když je hotová základová deska, zdi, krov i střecha, jsou vlastně „z nejhoršího venku“ a dům je v podstatě hotov. Toho stavební firmy hojně zneužívají k rychlému zisku. Přestože dům nemá v této chvíli ani polovinu své konečné hodnoty, často fakturují a banky neznalé skutečnosti proplácejí až 75 % celkové ceny domu. Nenechte se zmást. Jak vyplývá z grafu skutečných cen všech jednotlivých částí stavby, zemní práce, základy, hrubá stavba a střecha běžného zděného nepodsklepeného domu na rovinatém či mírně svažitém pozemku (v běžných terénních podmínkách) o zastavěné ploše 90 m<sup>2</sup> činí celkem jen něco přes 40 % celkové ceny. ✖

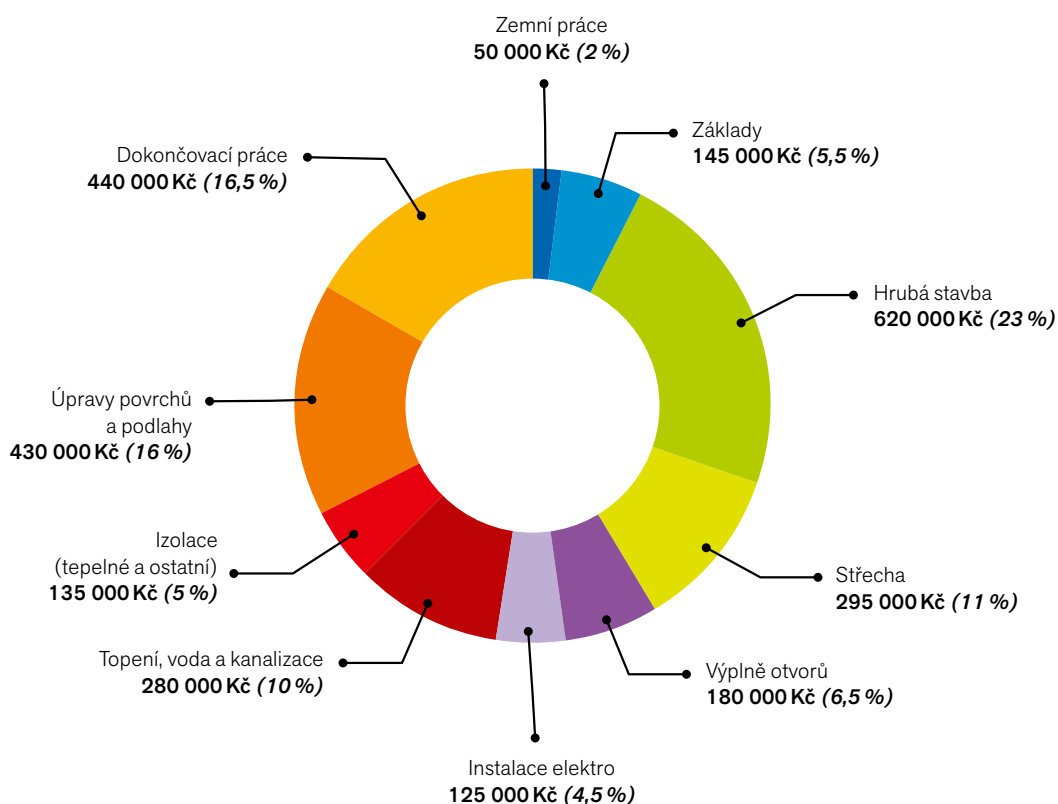


CENTRUM  
VZOROVÝCH  
DOMŮ

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



PŘEHLED ZÁKLADNÍCH CEN



Zastavěná plocha domu: 90 m<sup>2</sup>, užitná plocha domu: 150 m<sup>2</sup>  
 Celková cena: **3 600 000 Kč** (včetně rezervy 10 % a DPH 21 %)  
 Rozpočet uvádí minimální ceny při realizaci na klíč s 1 dodavatelem. Dávejte si pozor na skutečnost, že u stavby se stavební firmou bývá běžné, že si stavební firmy účtují ještě režijní náklady, případně VRN (vedlejší rozpočtové náklady), které mohou cenu stavby domu zvýšit i o 10–20 %. Trvejte proto vždy na smlouvě s pevnou cenou

NĚKOLIK DOBRÝCH RAD

+ Vyberte si ověřeného dodavatele, který má za sebou mnoho desítek či raději stovek realizovaných projektů, a chtějte je vidět.

+ Ideální je, pokud projekt i stavbu samotnou realizuje stejná společnost. V takovém případě ručí jedna firma za obě části/fáze výstavby, dodavatel a projektant se nemohou navzájem vymlouvat ani přehazovat odpovědnost a odpadají jakékoliv dohady.

+ Využijte konkrétní poznatky, které jste získali při prohlídce vzorových domů. Osobní zkušenost je nenahraditelná, automobil si také nepožijete bez absolvování zkušební jízdy.

+ Seriózní firmy poskytují garanci konečné ceny bez ohledu na nečekané události. Tedy žádné navýšení ceny za vyšší pracnost například při změnách v podloží stavby, výskytu spodní vody, náhlých změnách počasí apod.

– Častým trikem nepoctivců je sestavení rozpočtu na základě nedostatečné dokumentace. Po jejím odsouhlasení už neexistuje obrana. Kupujete-li projekt, ptejte se po konečné ceně již postavených domů.

– Při stavbě zděného domu se stavební firmou je zcela klíčová role stavebního dozoru. Ten může hned na počátku odhalit rozpory mezi projektem a nabídkou dodavatele, který za projekt neručí.

– Nenechte se napálit nevýhodným nastavením splátkového kalendáře. Každá část domu má svoji hodnotu, většina stavebních firem má tendenci přečeňovat hrubou stavbu. Platte jen za skutečně odvedenou práci a použité materiály.

Odborníci ve vzorových domech vám dokáží poskytnout informace nejen o výběru domu, o technologiích a materiálech, ale i o cenách a různých možnostech financování výstavby

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 neznamená levněji
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?

