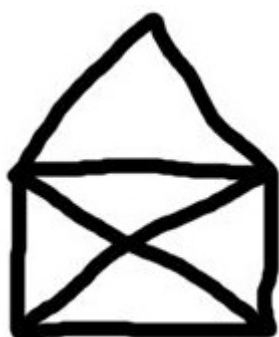


Stavíme dům - aneb 6 kroků k vlastnímu bydlení

Budeme stavět! Touto větou pro mnohé začíná dlouhé období života, na jehož konci mají domek, hypotéku a nervy v kýblu. V kurzu si povíme, co si spočítat a pohlídat, abyste na konci měli radost, energii a třeba i nějaké peníze.



Chceme opravdu stavět?

Máme pozemek?

Tvoříme projekt

Jdeme si pro stavební povolení

Stavíme dům

Zabydlujeme dům



Obsah

1. Chceme opravdu stavět?	3
Jaké jsou možnosti vlastního bydlení?	3
Kolik máme peněz?	4
Kde sehnat dům?.....	5
2. Máme pozemek? ANO - NE	6
Kolik stojí pozemek?.....	6
Můžete na pozemku stavět?	6
Jsou dovedené všechny sítě na hranici pozemku?.....	6
3. Tvoříme projekt	7
Tradiční otázka: Dřevostavbu nebo cihlu?	7
Máme představu o svém budoucím domě – Co dál? Za kým jít?	8
4. Jdeme si pro stavební povolení	9
Co s sebou přinést na úřad	9
Žádáme o „stavební povolení“	9
Cena stavebního povolení:	9
5. Stavíme dům.....	10
a) Mám hodně času, zručné ruce a stavění je mým koníčkem – Stavím svépomocí	10
b) Chci si ušetřit čas a (částečně) se spolehnu na odborníky – Stavím s firmou	10
CHYTÁK: Základová deska	11
Orientační ceny základové desky a přípojek	11
Specifikace domu – závěrečný hřebíček do rakve.....	11
6. Zabydlujeme dům.....	12
Ještě třeba dům zabydlet, než se nastěhujete!.....	12
Za jak dlouho budeme bydlet?	13
Kolik bude náš dům stát?	14
Jak při stavbě domu nepřijít o nervy?	15
Jak při stavbě domu nepřijít o peníze?.....	15

1. Chceme opravdu stavět?

Stavba domu je pro někoho životní nutností, pro druhého splněným (americkým) snem, nebo naopak pocitem, že by chtěl mít něco svého. Jak je to u vás?

Sepište si vaše **důvody, proč chcete stavět**:

Jaké jsou možnosti vlastního bydlení?

Možností je vždy více. Kdyby byla jedna jasně nejlepší, už bychom v ní všichni bydleli. Podívejme se tedy nyní na výhody a nevýhody jednotlivých variant vlastního bydlení.



V bytě

+

-



V domě

+

-

Stále chcete bydlet v domě? Paráda!

Pro jistotu si ještě odpovězte na následující otázky.

- | | |
|---|----------|
| - Chci bydlet na jednom místě? | ANO - NE |
| - Baví mě sekat trávu a starat se o zahradu? | ANO - NE |
| - Umím opravit drobné závady na domě? | ANO - NE |
| - Budu mít dostatečnou finanční rezervu na nutné opravy? | ANO - NE |
| - Má se o dům kdo postarat, když pojedu na 14 dní na dovolenou? | ANO - NE |
| - Rád/a odhrabuji v zimě sněh z příjezdové cesty? | ANO - NE |
| - ... | ANO - NE |

Kolik máme peněz?

Stavba domu není malou investicí, a proto, aby vám nepřerostla nejen přes hlavu, ale ani přes peněženku, **je dobré si na začátek stanovit konečný rozpočet, který chcete použít** (a pak se ho držet zuby nehty!!)

Sepište si všechny **finanční zdroje, které máte k dispozici**:

Stavební spoření	_____
Vlastní našetřené prostředky	_____
Jiné zdroje	_____
Hypotéka <i>(online hypoteční kalkulačky)</i>	_____

Celkem: _____ Kč

Kde sehnat dům?

a) Koupit

Výhody:

- odpadá starost se stavbou
- vidíte již postavený výsledek a jeho kvalitu
- postavený starší dům s pozemkem se prodává za nižší cenu než pozemek + nový dům
- můžete mít dům v zajímavé lokalitě, ty jsou totiž už často zastavěné
-

Nevýhody:

- Možnost skrytých vad
- Standard domu (pokud není pár let starý) nebude odpovídat současnému standardu výstavby
- Horší energetický standard = více nákladů na topení
-

b) Postavit

Výhody:

-
-
-

Nevýhody:

-
-
-

...další si dopište na konci kurzu ☺

2. Máme pozemek? ANO - NE

Než se pustíte do kreslení a plánování vlastního domu, ještě si odpovězte na tuto základní otázku. Pokud je vaše odpověď jiná než ano, do dalšího plánování se nemá cenu pouštět.

Kolik stojí pozemek?

Cena za m² x výměra pozemku _____ Kč

+ smlouva 3000-5000 Kč právníkovi

+ notářská úschova (1% z částky)

+ provize makléři (3-8% z částky)

+ (daně z nabití nemovitosti 4% - jste ručitel)

+ roční daně z nemovitosti (0,20 Kč za 1m²)

Konečná cena za pozemek: _____ Kč

Můžete na pozemku stavět?

Zjistěte si **regulativ** - místní vyhláška o tom, jak by měly domy na dané parcele vypadat.



Zajděte si na místní stavební úřad a vyžádejte si ho.

Jsou dovedené všechny sítě na hranici pozemku?

Pokud nemáte na pozemek „dotaženou“ vodu, plyn a elektřinu, může trvat vybudování i 36 měsíců.



Poptejte se na obecním nebo stavebním úřadě, předchozích majitelů,...

Zažádejte si o vyjádření o existenci sítí (online – ČEZ, RWE, Vodárny a kanalizace)

3. Tvoříme projekt

Konečně se dostáváme k plánování vašeho vysněného domu. Odpovězte si na následující otázky:

Jak budeme dům používat? Jaké typy místností budeme potřebovat?

Kolik místa potřebujeme? Kolik místností a jak velkých?

Máme specifické požadavky? Přírodní materiály, bazén nebo tajnou místnost za skříní?

Jak chceme mít dům rozvržený? Ložnice v patře pracovna v přízemí nebo naopak?

Co chceme stavět? Moderní, roubený, na patro, bungalov, dřevostavbu nebo cihlu?

Tradiční otázka: Dřevostavbu nebo cihlu?

Ovlivňuje nejen použité materiály, ale i výběr architekta/projektanta. Ne každý umí navrhnout obojí!

Dřevostavba:

Větší užitná plocha proti ploše zastavěné

Rychlejší stavba a tím nižší skryté náklady

Nižší energetická náročnost stavby

Vytápění objektu na nižší teplotu

... jaké další „zaryté pravdy“ vás napadnou?

Zděný dům:

Méně náročný na stavbu svépomocí

Více stavebních firem a řemeslníků

Méně možností udělat nějakou fatální chybu

PS: Neřešte konstrukční systém, energetický standard a další technické detaily. Od toho si platíte projektanta nebo stavební firmu, která vám navrhne vhodné řešení.

Máme představu o svém budoucím domě – Co dál? Za kým jít?

a) Chci dům podle vlastních představ, tedy individuální projekt

Pak se poohlédněte po architektovi nebo projektantovi, který vám projekt připraví.



Architekt

Jde hlavně po potřebách obyvatel domu
Řeší detaily a hledá inovativní řešení
Vzdálen od realizace a konečných cen
Rád dělá výzvy realizačním firmám :)

Udělá vám:

Architektonickou studii
Dokumentaci pro stavební povolení

Cena studie: 50-200 tis. Kč



Projektant

Splní zadání, které mu dáte
Používá osvědčená řešení
Navrhuje s ohledem na proveditelnost stavby
Hlídá technické požadavky a parametry domu

Udělá vám:

Dokumentaci pro stavební povolení (DSP)
(vhodné spojit s konkrétní realizační firmou)

Cena projektu na DSP: 65-100 tis. Kč



Realizační firma s vlastní projekční a architektonickou kanceláří

Pokryje celou škálu projekce – od studie až po dokumentaci
Ušetří vám práci s „managementem“ a komunikací architekt-projekce-stavba
Drží cenu na uzdě, případně nabízí výhodnější ceny při následné realizaci

b) Se svými požadavky se vlezu do typového řešení

Vybíráte z hotových (a prověřených) řešení
Vidíte dům hned na začátku a ten případně upravujete
Změnám se prakticky nevyhnete >> budete připlácet za úpravy
Typový projekt domu můžete poslat firmám k nacenění
Vybíráte z online/offline katalogů rodinných domů nebo nabídek konkrétních realizačních firem



Cena projektu na DSP: 65-100 tis. Kč

!!! Pozor na levné projekty typových domů – nemají všechny dokumenty potřebné ke stavebnímu povolení, takže se jejich výsledná cena projektu na DSP rovná ceně individuálního projektu!!!

4. Jdeme si pro stavební povolení

Dříve, než začne projektant připravovat dokumentaci, budete potřebovat:

- Radonový průzkum – 1500-3500 Kč
- Hydrogeologický průzkum – 3500 Kč
- (Geometrické zaměření, popř. vytyčení stavby - 3500 Kč)



lokální firmy



Co s sebou přinést na stavební úřad

- Dokumentace pro stavební povolení (dle 499/2006 Sb. ve znění novely č. 62/2013 Sb.)
- PENB Průkaz energetické náročnosti budovy – 3690 Kč (může být součástí DSP)
- Doklad potvrzující právo k pozemku či stavbě (list vlastnictví)
- Úředně ověřená kopie katastrální mapy
- Plná moc v případě, že za vás vyřizuje ohlášku stavby jiná osoba
- Souhlasná stanoviska sousedů a obce s výstavbou na daném pozemku – parcelní čísla, jména a adresy vlastníků sousedních staveb včetně situačního nákresu
- Elektřina (ČEZ nebo EON)
 - o Vyjádření k existenci sítí
 - o Stanovisko k napojení
 - o Žádost o připojení a smlouva o připojení k distribuční soustavě
- Plyn (Innogy)
 - o Mapový podklad s vyznačením sítí
 - o Vyjádření k existenci sítí
 - o Souhlas s napojením k distribuční síti
- Vodovody a kanalizace
 - o Vyjádření k existenci sítí
 - o Stanovisko k projektu
 - o Vyjádření k napojení
- Telefonica O2 (CETIN)
 - o Vyjádření k existenci sítí
 - o Stanovisko k napojení



Ize žádat online, řešit písemně



Ize žádat online, řešit písemně



někdy nutno dojít osobně (dle lokality)



Ize žádat online, řešit písemně

Žádáme o „stavební povolení“

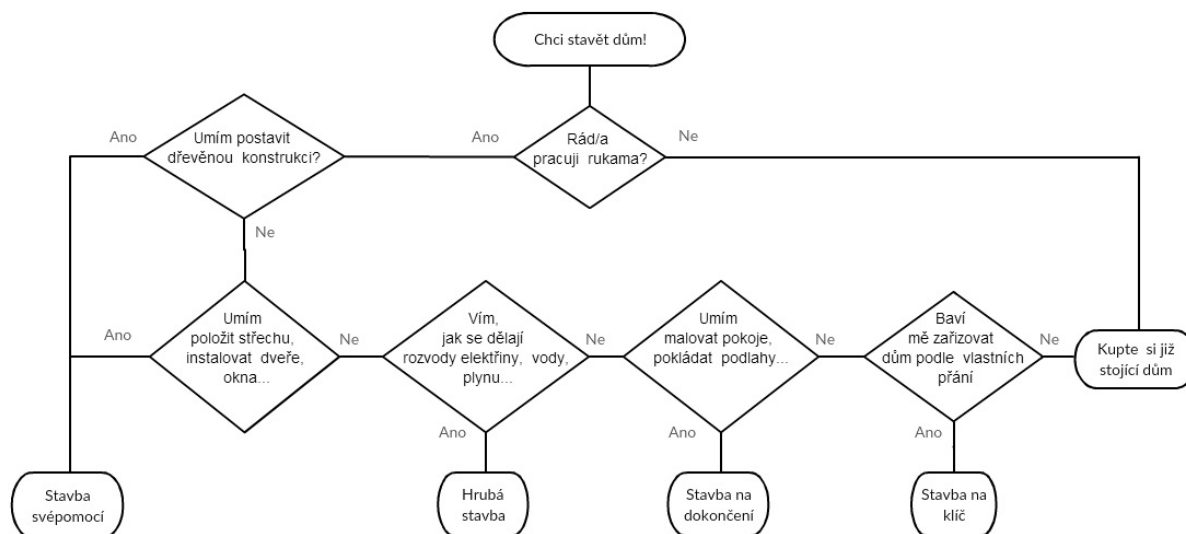
- Ohlášení stavby u objektů do 150 m² zastavěné plochy:** formuláře **Žádost o územní souhlas a Ohlášení stavby**
- Stavební povolení u objektů nad 150 m² zastavěné plochy:** je třeba další dokumentace pro územní řízení

Územní souhlas vydá stavební úřad do 30 dnů od podání žádosti a dodání všech potřebných dokumentů. Bude-li mít výhrady, proces se protahuje (ze zkušenosti cca na 2-3 měsíce). Následně má dalších 30 dní na vydání stavebního povolení.

Cena stavebního povolení:

- Správní poplatek u rodinných domů do 150 m²: 5000 Kč
- Vyřízení stavebního povolení svépomocí: strašně moc času (plus riziko neznalosti oboru)
- Vyřízení stavebního povolení třetí osobou (včetně předinženýringu): 25 000 Kč

5. Stavíme dům



a) Mám hodně času, zručné ruce a stavění je mým koníčkem – Stavím svépomocí

V dnešní době spíše dodavatelsky - Svépomocí si uděláte dílčí části, ale na většinu si budete najímat řemeslníky (elektrika, voda, topení, pokrývač, atd.)

- Neznamená automaticky nižší cenu domu, vyžaduje hodně času a nadšení, 21% DPH
- Vysoké nároky na „management stavby a řemeslníků“, zvažte možnost stavebního dozoru
- **Nestavějte podle DSP!!** Nechejte si vypracovat prováděcí dokumentaci
Cena: 20 - 80 000 Kč (dle rozsahu – lze rozkreslit jen řemesla nebo celý dům)
- S jednotlivými řemesly uzavírejte smlouvu o dílo dle dokumentace, předejdete vícenákladům
- Zálohy neplaťte více než 50%

b) Chci si ušetřit čas a (částečně) se spolehnu na odborníky – Stavím s firmou

S firmou předem uzavřete smlouvu o dílo (zpravidla připravuje firma, vy můžete přizvat svého právníka). Také na stavbu s firmou si můžete najmout vlastní stavební dozor.

Nejběžněji firmy nabízí tři fáze dokončení:

Hrubá stavba: Orientační cena 10-20 tis Kč/m² včetně 15% DPH

- exteriér domu je hotový, chybí veškeré rozvody a práce v interiéru

Na dokončení: Orientační cena 15-25 tis Kč/m² včetně 15% DPH

- hotové vše, kromě vnitřních povrchů a zařízení (výmalba, obklady, koupelny, podlahové krytiny)

Na klíč: Orientační cena 20-30 tis. Kč/m² včetně 15% DPH

- dům k nastěhování. Má podlahy, dveře, koupelnu, výmalbu...záleží dle rozsahu dodávky dané firmy.

Cena domu od firmy se skládá z **50% z ceny materiálů a 50% ceny práce, dopravy, manipulace** atd., avšak **nepočítejte, že stavbou svépomocí ušetříte polovinu ceny**. Materiál také musíte dopravit, manipulovat s ním a kamarády, kteří vám budou pomáhat, musíte pozvat aspoň na pivo ;)

CHYTÁK: Základová deska

Pokud není v nabídce specifikováno, že uváděná cena domu je včetně základové desky, tak určitě není (a pokud není uvedeno, že cena je včetně DPH, tak je určitě bez DPH).

Jak postavit základovou desku: svépomocí, subdodávkou, jako součást domu na klíč nebo od firmy, která bude stavět horní stavbu?

- Je třeba zajistit prováděcí dokumentaci desky (aby se potkala deska s domem). Prováděcí dokumentace desky vychází z prováděcí dokumentace domu.
- Pokud si necháte dělat základovou desku firmou, nechte si udělat stejnou firmou i přípojky (navazuje to na sebe).

Orientační ceny základové desky a přípojek:

Základová deska pro rovný pozemek:

pro zděný dům: 3200 Kč/m²

pro dřevostavbu: 3400 Kč/m²

Izolace soklu desky s omítkou: 1200 Kč/m²

Šachty “antoníčky”:

(záleží na typu a velikosti a ceně práce)

Elektroměrová skříň: 10 000,-

Plynová skříň: 12 500,-

Revizní šachta pro dešťovou kanalizaci: 3 000,-

Rev. šachta pro splaškovou kanalizaci 4 000,-

Vodoměrná šachta: 13 000,-

Samotné přípojky od hranice pozemku (od skříní) po základovou desku:

Voda: 550 Kč/m

Elektro: 900 Kč/m

Plyn: 400 Kč/m

Dešťová kanalizace: 600 Kč/m

Splašková kanalizace: 850 Kč/m

Dopojení vodoměru od vodáren: 3000 Kč

Specifikace domu – závěrečný hřebíček do rakve

Veškeré povrchové materiály, které budou ve vašem domě použity, si budete muset jeden po druhém zvolit, což je většinou fáze stavby, kdy **dochází síly a nejvíce hrozí nárůst ceny domu!!**

Specifikovat budete: okna, fasádu, střechu, dveře, kachličky, koupelnu, podlahy, (kuchyň), ...

V cenové nabídce od firmy dostanete tzv. rozsah dodávky, který uvádí, co a za jakou cenu bude na vašem domě použito. Zpravidla se však počítá se základním a nejlevnějším standardem použitých materiálů a jakákoliv změna k vyššímu standardu, kterou si sami „naspecifikujete“, pak znamená navýšení rozpočtu!!

Kontrolní otázka: kolik zaplatíme za dům na klíč o rozloze 100 m²?

6. Zabydlujeme dům

Dům stojí, zábava však nekončí, **nejdříve jej přijde zkontrolovat někdo ze stavebního úřadu** a porovná projekt s realitou. Žádáte tedy stavební úřad o tzv. *souhlas s užíváním stavby* (a zaplatíte poplatek 1000 Kč).

K podání žádosti budete muset doložit následující dokumenty:

- | | |
|---|--|
| 1. Zpráva o výchozí revizi elektroinstalace | kanalizační přípojky |
| 2. Revize hromosvodu | 11. Výsledky objemového měření radonu ve stavbách |
| 3. Revize kouřových cest na všechny průduchy | 12. Geometrický plán včetně potvrzení o předání na ÚRM, Vyšehradská 57, Praha 2 |
| 4. Atesty na použité materiály a výrobky (např. požární uzávěr, PHP, vzduchotechnika) | 13. Prohlášení dodavatele / osoby odpovědné za odborné vedení realizace |
| 5. Topná a tlaková zkouška ÚT | 14. Dokumentace skutečného provedení stavby |
| 6. Tlaková zkouška vnitřních rozvodů vody | 15. Doklad o uložení odpadů ze stavební činnosti |
| 7. Zkouška těsnosti vnitřní kanalizace | |
| 8. Tlaková zkouška STL / NTL plynovodní přípojky | |
| 9. Revizní zpráva STL / NTL plynovodní přípojky | + dalších až 50 dokumentů. Přesné požadavky vám sdělí místní stavební úřad. |
| 10. Protokol o prohlídce vodovodní a | |

Kdo má židli, ten bydlí, aneb co bude třeba, než se nastěhujete?

Váš dům snů je ještě třeba dovybavit chybějícím zařízením, nastěhovat do něj všechen nábytek, obrazy, kytky... Až na konec sebe a vaši rodinu. **To bude také stát peníze, na což se v rozpočtu stavby zapomíná!**

K domu o 100-120 m² si přičtete cenu **cca 0,5 mil na vnitřní vybavení** (kuchyň, nábytek, světla atd.).

Další náklady na pozemku:

zpevněná plocha pro auto 1200 Kč/m², terasa 50 - 70 tis Kč, chodníky - 1200 Kč/m², trávničky, stromky, zahradní nábytek, pergola, sekačka, pískoviště pro děti, atd...

Cvičení: podívejte se na svou původní představu o domě na straně 5. Jak ve vašich představách vypadá dům, ve kterém budete bydlet? **Jaké vybavení budete potřebovat ke splnění svého snu? Sepište si tyto „doplňky“** a spočítejte si, jaký rozpočet si chcete dát stranou:

Celkem budeme ještě potřebovat: _____ Kč

Za jak dlouho budeme bydlet?

Chceme opravdu stavět?

Rozhodovat se můžete i několik let... (ujasněte si, co chcete/potřebujete)

Máme pozemek?

Výběr správného místa může trvat taky dlouho... (ujasněte si, co chcete/potřebujete)

Koupě vybraného pozemku 1 měsíc

Tvoříme projekt

Tvorba studie/projektu 2 měsíce

Projekt pro stavební povolení 1 měsíc

Jdeme si pro stavební povolení

Územní souhlas 1 měsíc

Stavební povolení 1 měsíc

Stavíme dům

Spodní stavba (základová deska + přípojky) 1-2 měsíce
(pokud máte přípojky na hranici pozemku)

Stavba domu 1 - 24 měsíců

Zabydlujeme dům

Dokončovací práce, zařizování domu 1 měsíc - ??

V dřevostavbě můžete bydlet do roka od chvíle, kdy se rozhodnete stavět (u zděného domu je delší doba stavby). **Celé se to může protáhnout:**

- při návrhu individuálního domu s architektem nebo projektantem (třeba na 4 měsíce, než dořešíte detaily),
- na stavebním úřadě (pokud má někdo s vaším projektem „problém“),
- při budování nových přípojek (až 36 měsíců),
- vytížeností realizačních firem a řemeslníků (staví i další domy a na ten váš mohou mít čas třeba až za pár měsíců),
- vlastní nerozhodností.

Kolik bude náš dům stát? (a kde můžeme ušetřit)

Chceme opravdu stavět?

Váš čas

nevyčíslitelná hodnota :)

Máme pozemek?

Cena pozemku _____ m² x _____ Kč = _____

Smlouva + právník

4000 Kč

Další výdaje

5% z ceny pozemku

Tvoříme projekt

Architektonická studie

50 000 Kč

Projekt DSP (individuál i typovka)

75 000 Kč

Jdeme si pro stavební povolení

Dokumenty

10 000 Kč

Poplatek

5 000 Kč

Inženýring

25 000 Kč

Stavíme dům

Základová deska 3500 Kč x _____ m² _____

Přípojky 45 000 Kč + 3300 x _____ m _____

Na klíč: 20-30 tis. Kč x _____ m² _____

Na dokončení: 15-25 tis Kč x _____ m² _____

Hrubá stavba: 10-20 tis Kč x _____ m² _____

+ Dokončení samostavbou – 75% rozdílu ceny od domu na klíč _____

Zabydlujeme dům

Kolaudace

1000 Kč

Vybavení domu a zahrady _____

Váš dům bude stát celkem: _____ Kč

Váš rozpočet: _____ Kč

(viz str. 4)

Jak při stavbě domu nepřijít o nervy?

Vědět, co chcete stavět.

Vědět, kolik na to máte peněz.

Mít dobře připravenou dokumentaci.

S firmou i řemeslníky mít podepsanou smlouvu o dílo.

...

Jak při stavbě domu nepřijít o peníze?

Vědět, co chcete stavět.

Vědět, kolik na to máte peněz.

Vědět, co kolik stojí.

Pohlídat si velikost pozemku, domu a jeho specifikaci.

Zajistit si zkušený stavební dozor.

...