

Stavba svépomocí se může prodražit

Stavba svépomocí se může prodražit

Toužíte si postavit vysněný dům? **Než se bude moci poprvé kopnout do země,** čeká vás řada rozhodnutí. Od volby mezi stavbou na klíč nebo svépomocí, typovým a individuálním projektem přes výběr stavebních materiálů až po poslední detaily v interiéru.

DANA JAKEŠOVÁ

Základem pro každou stavbu domu je mít vhodný stavební pozemek. Důležitým krokem je také financování stavby, přičemž převládá zajištění zdrojů hypotékou nebo úvěrem ze stavebního spoření.

„Maximální výše úvěru vychází z odhadu hodnoty nemovitosti po dokončení stavby. Výše LTV (poměr úvěru k hodnotě nemovitosti – pozn. red.) je nejčastěji do 80 procent, ve výjimečných případech můžeme poskytnout úvěr i ve výši 90 procent hodnoty nemovitosti,“ říká Tomáš Kofroň z Českomoravské stavební spořitelny.

Zásadní roli hraje i projekt domu. Vybírat můžete z široké nabídky typových domů nebo si lze nechat zpracovat individuální projekt. Ten je většinou rozdělen do dvou fází. „První je studie domu, kde jsou již navrženy kompletní dispozice, rozměry i umístění na pozemek,“ popisuje Štěpánka Zusková z firmy G Servis. „Studie slouží k připomínkám a dotažení představ o budoucím vzhledu a funkcionalitě domu.“

Druhým krokem je projektování domu podle schválené studie. Individuální projekt domu trvá

déle a cena může být i několikanásobně vyšší než u typového projektu.

Od ledna už jen úsporně

Stát budete i před rozhodnutím, jak moc úsporný dům stavět. Do konce letošního roku je ještě možné získat povolení na stavbu rodinného domu dle starých předpisů.

Od 1. ledna 2020 ale získají od stavebních úřadů souhlas už pouze domy s téměř nulovou spotřebou energie. „Povoleny tedy budou jen budovy, které se dnes pohybují na hranici mezi nízkoenergetickými a pasivními,“ vysvětluje Martin Svoboda, výkonný ředitel JRD, a dodává: „Nadále bude samozřejmě možné sta-

vět pasivní, nulové a aktivní domy.“

Základní rozdíl je ve spotřebě tepla na vytápění za rok. „U pasivního domu je stanovená hodnota 15 kWh/m², pro dům s téměř nulovou spotřebou 30 až 70 kWh/m²,“ uvedl Tomáš Vanický, ředitel Centra pasivního domu. „Pasivní domy mají dále definovanou zajištěnou výměnu vzduchu, teplotní pohodu v létě i zimě, ochranu stavebních konstrukcí a prodloužení jejich životnosti.“

Vybírat také budete, z čeho a jak dům postavíte. V současnosti je v nabídce široká paleta technologií a materiálů. „Mezi nejběžnější technologie pro hrubou stavbu patří jednak zdění, dále pak montáž

z dřevěných panelů, letmá montáž z dřevěných hranolů a desek nebo také provádění monolitických železobetonových, případně prefabrikovaných železobetonových konstrukcí," vyjmenovává Petr Řehořka, vedoucí technické podpory nákupu z Ateliéru DEK.

Projektant pak vybírá vhodnou technologii stavby v závislosti na architektonickém řešení, na místních podmínkách a přihlíží také k preferencím investora. „Masivní stavby mají výhodu akumulace chladu v létě a tepla v zimě, pomaleji také reagují na změnu vnější teploty. Dřevostavby naopak reagují rychle," poukazuje Tomáš Vanický na další věc, kterou je dobré při výběru zohlednit.

Dosáhnout parametrů domu s téměř nulovou spotřebou energií nebo pasivního domu lze přitom ve všech případech. A to dvěma základními cestami. „Jednou z možností pro stavbu obvodových stěn je jednovrstvé zdivo z keramických nebo pórobetonových tvárníc, které plní jak nosnou funkci, tak i funkci tepelněizolační," popisuje Řehořka.

Druhou variantou je použití relativně tenké nosné konstrukce, například nosného zdiva bez tepelněizolační funkce, panelu na bázi dřeva či monolitické železobetonové stěny v kombinaci s tepelněizolačním systémem montovaným obvykle na vnější straně konstrukce. „Důraz je třeba klást

rovněž na stavební výplně otvorů, tedy okna a dveře. Jejich výběr totiž také ovlivňuje celkovou energetickou náročnost objektů," upozorňuje Petr Vaněrka, generální ředitel PRO-DOMA.

A ještě je zde jedno velmi zásadní rozhodnutí, které budete muset učinit. Zda stavět dům svépomocí, nebo si ho nechat postavit na klíč od firmy. „Opticky se jeví stavba firmou na klíč jako dražší, ale dle mého úsudku je to mýtus," říká Petr Vaněrka. Podle něj mají stavební firmy vlastní know-how, v důsledku čehož jsou efektivnější, specialisty, stavební techniku a lepší vyjednané ceny materiálů. Pokud staví samostavatel, „krvácí" právě na těchto položkách.

Materiál spočítá kalkulačka

Rozhodnete-li se pustit do stavby sami, snažte se využít možností, které vám dnes výrobci nabízejí. „Vhodné je zvolit si ucelený stavební systém od jednoho výrobce pro danou stavební konstrukci," dává tip Řehořka. Výrobce by také měl poskytnout ke svému stavebnímu systému kvalitní a podrobné technické informace a návody pro montáž. S výběrem vhodného materiálu vám pomohou i v prodejnách stavebnin.

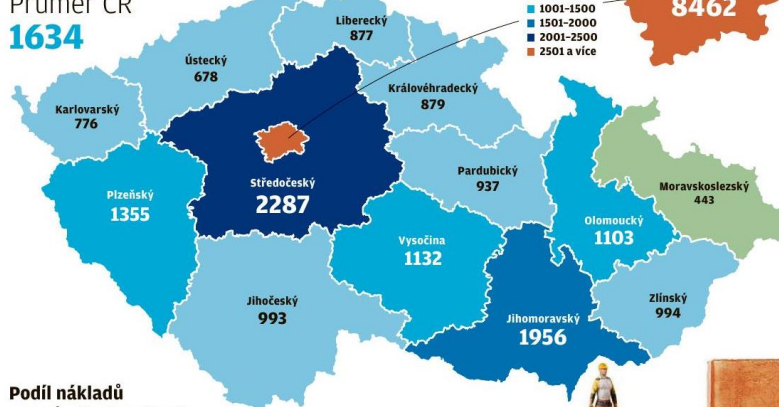
Pokud se ve stavění vyznáte lépe, můžete využít pro sestavení nákupního seznamu kalkulačky na internetových stránkách prodejců stavebnin. „Kalkulačka obsahuje formulář pro specifikaci typu konstrukce, rozměry konstrukce a dalších požadavků a po jeho vyplnění obdrží uživatel kompletní seznam potřebného materiálu s množstvím zaokrouhleným na celá baleň," popisuje Petr Řehořka.

Některé stavebniny umožňují výrobky z tohoto seznamu rovnou objednat přes e-shop, a to včetně dopravy materiálu na stavbu.

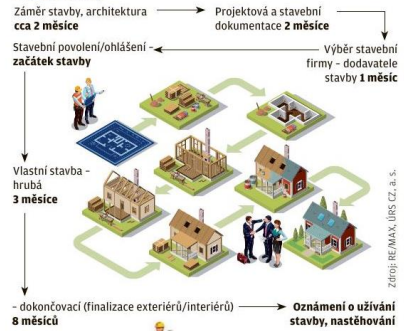
Ceny stavebních pozemků určených pro soukromou výstavbu (Kč/m²)

Ceny jsou průměrem všech prodejů skrze prostřednictvím sítě RE/MAX v daném kraji

Průměr ČR
1634



Fáze stavby



Podíl nákladů na průměrný rodinný dům (v %)



ILUSTRACE SHUTTERSTOCK / ZR

- mutace Praha, Morava a Slezsko, Brno a Jižní Morava, Čechy