

Rekonstrukce rodinného domu

100
tipů

Martin Perlík



AKTUALIZOVANÉ
VYDÁNÍ

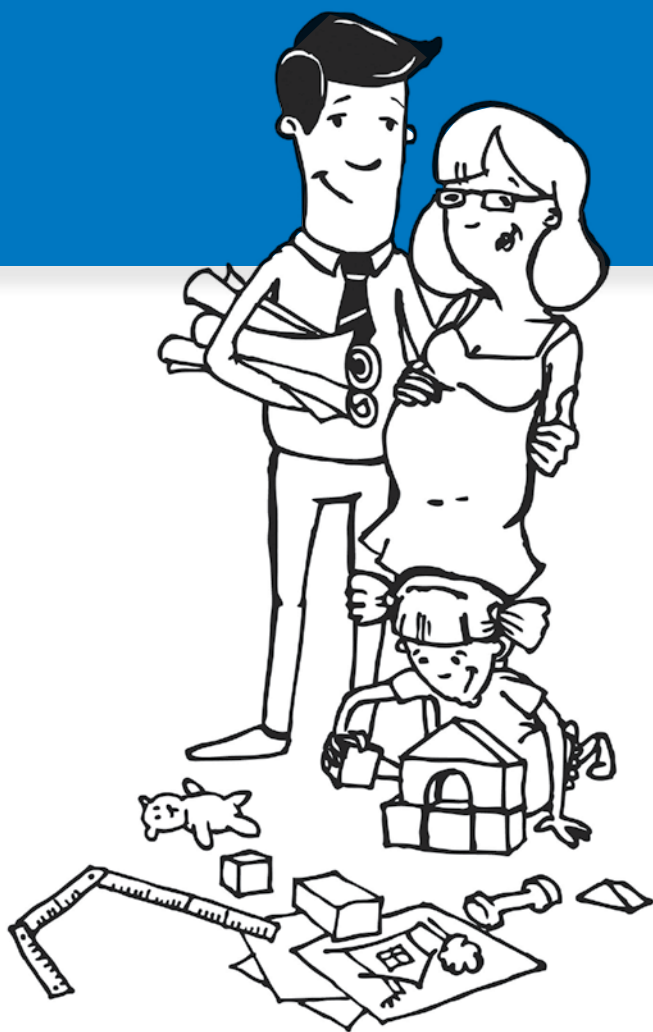


Martin Perlík

Rekonstrukce rodinného domu

2., aktualizované vydání

100
tipů



Grada Publishing

Rád bych poděkoval paní Aleně Křížové, panu Jaroslavu Smolíkovi a několika desítkám testerů za komentáře a doplnění tipů v průběhu psaní knihy. Hance Vavřínové za krásné doprovodné ilustrace a mnoha dalším, kteří mě při psaní inspirovali.

autor

Ing. Martin Perlík

Rekonstrukce rodinného domu 100 tipů

2., aktualizované vydání

Vydala Grada Publishing, a.s.

U Průhonu 22, Praha 7

obchod@grada.cz, www.grada.cz

tel.: +420 234 264 401, fax: +420 234 264 400

jako svou 6518. publikaci

Odpovědný redaktor Ing. Vladimír Mikeš

Grafická úprava a sazba Eva Hradiláková

Fotografie na obálce – fotobanka Allphoto

Fotografie v textu autor, Pavel Dvořáček (str. 36), RNDr. Kateřina Klánová, CSc. (str. 68)

Jaroslav Závacký (str. 146), TZB-info (str. 167), Ing. Pavel Kopta (str. 218), Roman Šiplák

(str. 226), Ing. Roman Šubrt (str. 237), ERKADO CZ s.r.o. (str. 241), Glynwed, s.r.o.

(str. 255), Saint-Gobain Construction Products CZ a.s. Divize Rigips (str. 266)

Ilustrace Hana Vavřínová

Počet stran 272

První vydání, Praha 2017

Vytiskla tiskárna Tisk Centrum, s. r. o.

© Grada Publishing, a.s., 2017

Cover Design © Eva Hradiláková, 2017

Názvy produktů, firem apod. použité v knize mohou být ochrannými známkami nebo registrovanými ochrannými známkami příslušných vlastníků.

Upozornění pro čtenáře a uživatele této knihy

*Všechna práva vyhrazena. Žádná část této tištěné či elektronické knihy nesmí být reprodukována a šířena v papírové, elektronické či jiné podobě bez předchozího písemného souhlasu nakladatele. Neoprávněné užití této knihy bude **trestně stíháno**.*

ISBN 978-80-271-9678-4 (pdf)

ISBN 978-80-271-0416-1 (print)

Obsah

Úvod	9
------------	---

I. KAPITOLA

PRVNÍ OTÁZKY	11
Přestavělovi koupili dům	12
Tip 1. Proč má smysl dům rekonstruovat	13
Tip 2. Kolik stojí rekonstrukce	15
Tip 3. Kdy nejlevněji změníte stavbu	18
Tip 4. Kolik času zabere rekonstrukce	19
Tip 5. Stavět s firmou, nebo svépomocí	21
Tip 6. Co obnáší rekonstruovat nad hlavou	24
Tip 7. Stavění po etapách	26
Tip 8. Jak ušetřit na režijních nákladech	29
Tip 9. Kdy dům raději zbourat	31

II. KAPITOLA

CO SKRÝVÁ STARÝ DŮM	33
Dům Přestavělových pod drobnohledem	34
Tip 10. Sklep	35
Tip 11. Stropy, podlahy a podhledy	36
Tip 12. Nosné a nenosné zdi	39
Tip 13. Pozor, schody	41
Tip 14. Okna a dveře	44
Tip 15. Střecha a podkroví	46
Tip 16. Elektrorozvody	49
Tip 17. Topení a tepelná izolace	50
Tip 18. Přístavky a přestavby	52
Tip 19. Historické stavby a dřevěné roubenky	54
Tip 20. Domy postavené po roce 1989	56

III. KAPITOLA

PORUCHY	59
Poruchy domu Přestavělových	60
Tip 21. Trhliny ve zdech	61
Tip 22. Radon a vztlínání vlhkosti	63
Tip 23. Dřevokazné houby a hmyz	66
Tip 24. Plísňe a srážení vodní páry	68

IV. KAPITOLA

STAVEBNÍ ÚŘAD	71
Přestavělovi na úřadě	72
Tip 25. Proč je třeba povolení úřadu	73
Tip 26. Jaká řízení existují a jak probíhají	75
Tip 27. Stavební úřad, vodoprávní úřad a územní plán	77
Tip 28. Jak jednat se stavebním úřadem	79
Tip 29. Územní řízení	82
Tip 30. Územní souhlas	84
Tip 31. Stavební povolení	86
Tip 32. Ohlášení	88
Tip 33. Dotčené orgány a sousedé	89
Tip 34. Kdy nepotřebujete stavební povolení ani ohlášení	92
Tip 35. Kolaudace	93
Tip 36. Vodoprávní řízení – studna, septik, čistírna	95
Tip 37. Autorizovaný inspektor, dodatečné stavební povolení a změna stavby před dokončením	97

V. KAPITOLA

PROJEKT, DOZOR, FIRMY	101
Přestavělovi chystají projekt a vybírají stavební firmu	102
Tip 38. K čemu potřebujete projekt	103
Tip 39. Kdo může kreslit projekt	104
Tip 40. Projektant, architekt a odborné vedení stavby	106
Tip 41. Studie	108
Tip 42. Projekt	109
Tip 43. Struktura stavebního výkresu	111
Tip 44. Jak číst stavební výkresy	114
Tip 45. Stavební firmy	118

VI. KAPITOLA

DISPOZICE MÍSTNOSTÍ	121
Přestavělovi plánují interiér	122
Tip 46. Světové strany a místnosti v domě	122
Tip 47. Obytné místnosti	125
Tip 48. Obývací pokoj, jídelna a kuchyně	127
Tip 49. Kuchyňská linka	129
Tip 50. Ložnice a dětský pokoj	133
Tip 51. Koupelna a WC	135
Tip 52. Hala, komora, schodiště a technická místnost	138
Tip 53. Garáž	140

VII. KAPITOLA

VYTÁPĚNÍ A OHŘEV VODY	143
Přestavělovi vybírají kotel	144
Tip 54. Čím topit	145
Tip 55. Jak topení funguje	147
Tip 56. Plyn	149
Tip 57. Elektřina a tepelné čerpadlo	151
Tip 58. Dřevo a pelety	154
Tip 59. Uhlí	157
Tip 60. Radiátory, nebo podlahové topení?	158
Tip 61. Ohřev teplé vody	161
Tip 62. Sluneční kolektory a akumulční nádoba	164
Tip 63. Jak srovnat náklady	166

VIII. KAPITOLA

ÚSPORY ENERGIÍ	161
Přestavělovi zateplují dům	172
Tip 64. Jak uniká teplo a syndrom nemocných budov	173
Tip 65. Jak izolovat dům po částech	175
Tip 66. Průkaz energetické náročnosti	178
Tip 67. Přehled tepelných izolací	179
Tip 68. Polystyren	181
Tip 69. Slabá místa polystyrenové fasády	184
Tip 70. Minerální a skelná vata	186
Tip 71. Přírodní tepelné izolace	188
Tip 72. Vakuová izolace, polyuretan a pěnové sklo	190
Tip 73. Rekuperace	192
Tip 74. Rekonstrukce domu na pasivní	194

IX. KAPITOLA

NOVÉ KONSTRUKCE	201
Přestavělovi a nové konstrukce	202
Tip 75. Nástavba, přístavba, nebo stavební úprava?	203
Tip 76. Vestavba podkroví	205
Tip 77. Cihly, keramické bloky, beton a pórobeton	207
Tip 78. Sádkartonové a sádrovláknité desky	210
Tip 79. Krov	212
Tip 80. Výběr střešní krytiny pro šikmé střechy	214
Tip 81. Plochá střecha	218
Tip 82. Plovoucí podlaha	221
Tip 83. Jak vybrat podlahovou krytinu	224

Tip 84. Jaká vybrat okna	228
Tip 85. Dvojskla nebo trojskla	234
Tip 86. Kritická místa oken	235
Tip 87. Střešní okno, nebo vikýř?	238
Tip 88. Dveře a vrata	240
Tip 89. Komín	243

X. KAPITOLA

VNITŘNÍ ROZVODY, VNITŘNÍ KLIMA	247
Přestavělovi ladí poslední detaily	248
Tip 90. Napojení na uliční síť a jejich alternativa	249
Tip 91. Vodovod	251
Tip 92. Kanalizace	253
Tip 93. Vsakování dešťové vody	255
Tip 94. Plyn v domě	256
Tip 95. Domovní elektroinstalace	258
Tip 96. Slaboproud, uzemnění a hromosvod	261
Tip 97. Zabezpečení domu před zloději	263
Tip 98. Hluk v domě	265
Tip 99. Zdravý vzduch v domě	267
Tip 100. Denní světlo v domě	269
O autorovi	271

Úvod

V České republice stojí zhruba 1,5 milionu rodinných domů. Rekonstrukcí procházejí přibližně jednou za generaci. S touto činností však nemá většina majitelů zkušenosti, a právě jim by mohla pomoci tato kniha.

Kniha je rozdělena do deseti kapitol, jejichž obsahem je 100 tipů vedoucích k úspěšné rekonstrukci domu. Mezi prvními jsou odpovědi na otázky, zda má vůbec smysl se do rekonstrukce pustit. Dále je uvedeno, které specialisty budete potřebovat nebo jak jednat se stavebním úřadem. Nahlédnete pod povrch stavebních konstrukcí a naučíte se číst stavební výkresy. Dozvíte se, čím vším je možné v domě topit a jaké jsou výhody a nevýhody různých tepelných izolací. Po přečtení publikace se vám budou daleko lépe vybírat okna, dveře nebo podlahy.

Nečekejte však konkrétní stavební a kutilské postupy. Naleznete zde především rady, na co si dát v jednotlivých fázích rekonstrukce pozor, pro odborníky kniha poslouží jako přehled základních prací. Modelová rodina Přestavělových, která právě koupila rodinný dům a plánuje jeho opravu, má podobné starosti jako vy. Zalistujte a přesvědčte se sami.

Přeji vám příjemné čtení a spoustu užitečné inspirace pro rekonstrukci vlastního domova.

Martin Perlík, stavební inženýr

PRVNÍ OTÁZKY

Tip 1

Proč má smysl dům rekonstruovat

Tip 2

Kolik stojí rekonstrukce

Tip 3

Kdy nejlevněji změníte stavbu

Tip 4

Kolik času zabere rekonstrukce

Tip 5

Stavět s firmou, nebo svépomocí

Tip 6

Co obnáší rekonstruovat nad hlavou

Tip 7

Stavění po etapách

Tip 8

Jak ušetřit na režijních nákladech

Tip 9

Kdy dům raději zbourat





Přestavělovi koupili dům

Přestavělovi jsou mladá rodina. Pan Přestavěl vyvíjí webové aplikace, paní Přestavělová je účetní v mezinárodní firmě. Mají dceru Elišku, která chodí do školky, a druhé dítě se narodí za několik měsíců.

Přestavělovi bydlí v podnájmu v bytě a po dlouhém vybírání koupili na hypotéku rodinný domek na kraji města. Vybírali hlavně podle místa. Hromadnou dopravou se rychle dostanou do centra a pan Přestavěl to má asi 20 minut do práce bez přestupování. Ve čtvrti je klid a děti se nemusí bát hrát si venku.

Domek byl postavený v roce 1932, předchozí majitelé ho přestavěli v 80. letech minulého století, v té době přibyla na zahradě také garáž. Domek je ve skutečnosti polovina dvojdomku, je částečně podsklepený, v přízemí má hlavní obytné místnosti, koupelnu a záchod, v podkrovní ložnici a půdu.

Než se do domu nastěhují, bude potřeba důkladná přestavba. Předchozí majitelé dům už řadu let neopravovali a do střechy zatéká. Budou se také měnit dispozice místností a celý dům se tepelně zaizoluje. Nastěhovat se chtějí co nejdříve, aby nemuseli platit nájem za byt a zároveň hypotéku, ale raději počkají, až bude dům opravdu hotový.

Pan Přestavěl říká: „Svépomocí stavět nechci, buď necháme dům postavit jednou firmou, nebo celou stavbu rozdělíme na několik částí. Ale celý den sedím u počítače, tak bych si chtěl některé jednodušší práce udělat sám, abych si o víkendu pročistil hlavu.“

Dům má užitnou plochu 150 m² a zastavěnou 100 m². Přestavělovi mají na rekonstrukci domu 3 miliony korun, ale rádi by ho zrekonstruovali za 2,5 milionu, zbytek je rezerva. Doufají, že tyto peníze nepoužijí a zbyde na úpravy zanedbané zahrady.

tip
1

Proč má smysl dům rekonstruovat

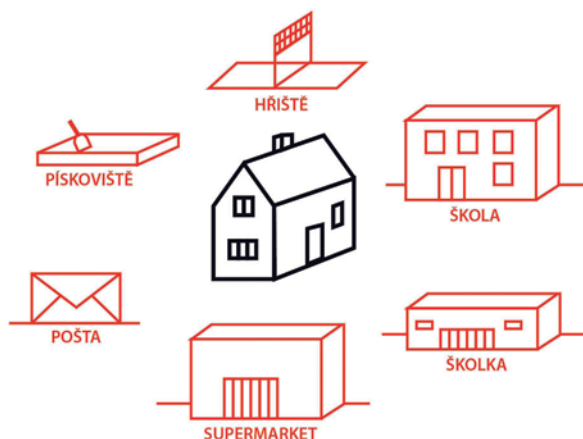
Situaci, ve kterých se k rekonstrukci staršího domu dostanete, může být několik. Často starý dům zdědíte, nebo v něm už nějakou dobu žijete a chcete ho zmodernizovat. Situace směřující k rekonstrukci domu nastává také v případě, že chcete bydlet na nějakém konkrétním místě, třeba v centru města nebo ve starší zástavbě, a dům kupujete. Starších domů je na prodej celá řada, stačí vybrat ten správný.

Volbou rekonstrukce stávajícího domu získáte moderní a po všech stránkách praktické místo pro bydlení. Místo, které je dobře dostupné hromadnou dopravou, nachází se v lokalitě, která už je zabydlená a domy i stromy kolem stojí desítky let. Blízko je škola, školka, obchody i pošta. Pro novostavbu musíte většinou zvolit pozemek na kraji města. Ten je často dostupný jen autem a do školy, školky nebo na nákup to máte daleko. Dopravní dostupnost bydlení řeší hlavně maminky s malými dětmi.

Výhodou stávajících domů je také fakt, že jsou napojeny na rozvody inženýrských sítí. V ulici i přímo v domě už je zavedená voda, kanalizace, elektřina, plyn a telefon. Nemusíte se zabývat složitými jednáními s úřady a zjišťováním, zda vám povolí žumpu nebo čističku. Takové řízení totiž může trvat rok i více.

Z hlediska investice se vám vyplatí spíše rekonstruovat dům ve větším městě. Ten bude mít po rekonstrukci stejnou nebo vyšší hodnotu než prostý součet ceny starého domu a nákladů na přestavbu. Oproti tomu na vesnici se snadno stane, že dům neprodáte ani za peníze, které jste do něj investovali.

Starým domem získáte i prvek romantiky, často je to stavba, která stojí už 50 a více let a není tak uniformní jako domy nové. Zároveň má své závady, jejichž oprava vyžaduje vysoké investice. Jsou to například vlhkost, trhliny ve zdech nebo mělké základy.



*Dojdete pěšky všude,
kam potřebujete?*

Výhodou staršího domu je, že v něm většinou můžete hned bydlet. Často v něm žil předchozí majitel, a tak je možné se nejprve nastěhovat a případnou rekonstrukci řešit později. Podstoupíte tím ale určité nepohodlí a také zkoušku mezilidských vztahů při bydlení ve stísněném prostoru. Na bydlení a rekonstrukci nad hlavou se podíváme v dalším textu.

Starší domy stojí často na menším pozemku, než se požaduje pro novostavby. Někdo může vnímat malý pozemek jako nevýhodu, ale ne každý se chce zabývat obhospodařováním rozsáhlé zahrady. Leckomu stačí jeden záhonek a dvorek, kde si může dát kávu s přáteli.

Proč se vůbec rekonstrukcí staršího domu zabývat a nenechat ho tak, jak je? Z technického hlediska dům zastarává, vodovodní potrubí zaroste vodním kamenem, kanalizace netěsní jako dříve. Elektřina vypadne vždycky, když zapnete rychlovarnou konvici a mikrovlnku najednou. Na zdech se tvoří plíseň. Roční účet za topení horentně roste a omítka opadává. Dům chcete mít zevnitř i zvenku pěkný, jako mají sousedé, ne omšelý a studený. Rádi byste také obydli dosud nevyužívanou půdu, kam se určitě vejde ještě jedna nebo dvě ložnice. To všechno jsou důvody pro přestavbu rodinného domu, často i velmi radikální.

Opačným extrémem je, že dům zbouráte a postavíte místo něj nový. Často se ale majitelé snaží starý dům zachovat do posledního okamžiku, a to i v případě, že by si kvůli svému technickému stavu demolici zasloužil. Může to být citovou vazbou ke starému domu nebo pocitem, že když už něco stojí, tak přece bude daleko dražší to zbourat a znovu postavit.

Shrnutí

Hlavní výhody rekonstrukce domu:

- dobré umístění vzhledem k hromadné dopravě, škole, školce,
- zabydlená lokalita v zástavbě se vzrostlými stromy,
- možnost nastěhování ihned, pokud si vyberete dům, kde dosud někdo bydlel,
- napojení na rozvody vody, kanalizace, elektřiny nebo plynu.

Hlavní nevýhody rekonstrukce domu:

- technické poruchy, trhliny, vlhkost,
- nevhodné dispozice místností,
- riziková investice na malém městě nebo vesnici, za nákup a rekonstrukci dáte víc peněz, než kolik bude jeho tržní cena.

tip
2

Kolik stojí rekonstrukce

Jedna z prvních otázek, kterou si jako majitel(ka) nemovitosti položíte, zní: Kolik to všechno vlastně bude stát? Na rozdíl od novostavby se dá cena rekonstrukce velmi těžko odhadnout, pokusíme se tedy výsledné ceně alespoň přiblížit.

Cenu nejvíce ovlivňuje velikost domu a rozsah, v jakém chcete dům opravovat. Bud provedete jen částečné úpravy, nebo se rozhodnete dům zrekonstruovat tak, aby se v něm dalo alespoň 30 let bez dalších přestaveb bydlet. Tedy aby se dalšími úpravami musela zabývat až příští generace. Aby se v domě dalo bez špíny a stavebního prachu bydlet dlouhé roky, je třeba provést kompletní rekonstrukci, po které z původního domu zůstanou prakticky jen obvodové zdi a stropní trámy, všechno ostatní bude nové.

Hlavní faktory ovlivňující cenu rekonstrukce

Velikost domu ■ Je jasné, že maličký domek se bude rekonstruovat mnohem jednodušeji než rozsáhlá vila. Většina domů se naštěstí velikostí pohybuje někde uprostřed. Stavěly se tak, aby v nich bydlela jedna rodina. Takovými domy se nyní budeme zabývat.

Nároky na komfort ■ Vystačíte si s kuchyňskou linkou za 80 000 Kč, nebo do ní investujete půl milionu? Bude v koupelně stát plastová vana, nebo vířivka? Obložíte dům kamenem? Budou okna plastová, nebo dřevohliníková? Pořídíte si solární ohřev teplé vody, tepelné čerpadlo, a to vše ovládané přes mobil? Rozsah ceny vnitřního vybavení a technologií, které v domě použijete, je velmi velký a pořizovací cenu domu dokáže i zdvojnásobit.

Poruchy v domě ■ Jsou to nejčastěji vlhkost a trhliny. Mohly je způsobit nekvalitní postupy při stavbě domu, dosloužilé izolace proti vlhkosti, prasklý okap, stavba tunelu či rušné silnice v sousedství nebo některý z mnoha dalších vlivů. Když se spokojíte s tím, že sklep zkrátka vlhký bude a uděláte alespoň částečná protipatření, například dům podříznete pod podlahou přízemí, budou potřebné investice daleko nižší. Podobné je to u statických trhlin.

Úspory energií ■ Dosáhnout rekonstrukcí kvalit pasivních domů, o kterých slyšíte všude kolem, je ideál nejednoho majitele. Taková opatření jsou zároveň velmi drahá, a proto je třeba najít rovnováhu, kdy se vám to ještě vyplatí, a kdy už se investice do lepších izolací nevrátí. Řešením může být i o něco méně zaizolovaný nízkoenergetický dům.

Jak zjistit cenu

Zjistit cenu před tím, než budete mít připravený projekt domu, se vám podaří jen velmi orientačně. Pro výpočet jsou podstatné následující nástroje:

Obestavěný prostor ■ Každý rok se určuje pro Českou republiku průměrná cena stavby podle statistik už postavených staveb. Pro rodinné domy je to přibližně 5200 Kč za 1 m², ukazatele 2016. Obestavěný prostor domu je objem celého domu včetně půdy, všech pater i sklepa.

Odborný odhad ■ Stavebnímu inženýrovi nebo architektovi popíšete plánovaný rozsah rekonstrukce a on ze zkušeností s podobně velkými stavbami odhadne, kolik bude rekonstrukce stát. Je to metoda, která není založená na konkrétních výpočtech, ale na citu pro stavby a na zkušenosti. Výsledek je velmi hrubý, v řádech stovek tisíc a milionů. Výhodou odborného odhadu je, že je častokrát blízký realitě.

Předběžný rozpočet ■ Přesnější výpočtovou metodou stanovení ceny domu je rozpočet od rozpočtáře. Platí pravidlo, že čím přesnější podklady od vás rozpočtář dostane, tím přesnější bude odhad ceny. Proto když k rozpočtáři půjdete, je dobré mít v ruce alespoň nějaké výkresy, od studie po podrobný projekt pro stavbu. Záleží na tom, v jaké fázi přípravy stavby se nacházíte. Rozpočet podle hotového projektu využijete i pro cenové nabídky stavebních firem.

Nabídka od stavební firmy ■ Jakmile budete mít projekt rekonstrukce, můžete si nechat vypracovat nabídku přímo od stavební firmy. Pokud chcete mít srovnání nabídek více firem, nechte si nejprve zpracovat položkový rozpočet od nezávislého rozpočtáře, a ten pak můžete srovnat s jednotlivými nabídkami. Srovnání ale není příliš přesné, protože každá firma bude mít ve svém rozpočtu trochu jiné práce a materiály.

I s veškerou podrobností projektu firma nedokáže odhadnout cenu stavby přesně, do konstrukcí nevidí, a tak se může cena stavby zvýšit například tím, že se odhalí narušené nosné stěny nebo je třeba zbourat poškozený komín, s čímž se předem nepočítalo.

Rekonstrukce není jen samotný dům

Cena rekonstrukce se úplně přesně odhadnout nedá. Podle zkušeností se obvykle cena celkové rekonstrukce rodinného domu o rozměrech 10 × 10 m s malým sklípkem, přízemím a podkrovím pohybuje mezi 1 500 000 a 3 500 000 Kč (platí pro rok 2016). Proto je dobré už před přípravou projektu vědět, kolik peněz můžete do stavby investovat, aby s tím projektant počítal a mohl vás upozornit, pokud začne být stavba příliš nákladná. Počítejte také s rezervou alespoň 20 % z ceny stavby na neočekávané výdaje. Ty mohou být způsobeny například neplánovaným bouráním komína nebo ztrouchnivělými trámy.

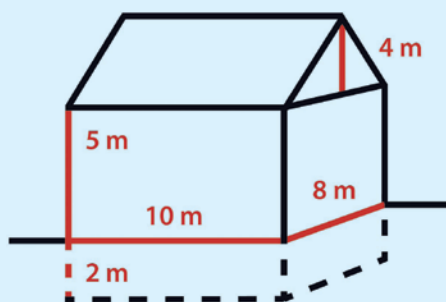
Příklad: Odhad ceny

Dům je 8 m široký a 10 m dlouhý. Sklep sahá do hloubky 2 m, střecha začíná 5 m nad terénem a ke hřebeni má 4 m. Základní rozměry domu pomohou odhadnout cenu.

Podzemní část	$8 \times 10 \times 2$	$= 160 \text{ m}^3$
Nadzemní část	$8 \times 10 \times 5$	$= 400 \text{ m}^3$
Střecha	$1/2 \times 8 \times 4 \times 10$	$= 160 \text{ m}^3$

Celkem obestavěný prostor	$= 720 \text{ m}^3$
Cena za 1 m^3	$= 5\,200 \text{ Kč}$
Cena domu bez DPH	$= 3\,744\,000 \text{ Kč}$

Tento výpočet je určen pro novostavby, cena rekonstrukce je přibližně 3/4 ceny stavby nového rodinného domu. Protože je výpočet bez DPH, můžete jej použít. Rozdíl pokryje DPH a rezervu. Stačí počítat z hrubých rozměrů stavby, výpočet je velmi orientační a koncová cena může být té skutečné hlavně díky volnému trhu velmi vzdálena.



Skoro u každé stavby platí: Když se začne bourat, zbourá se toho daleko víc, než s čím jste počítali na začátku.

Nezapomeňte, že dům není jen samotná budova, často musíte postavit i nový plot, plynoměrný sloupek a provést terénní úpravy na pozemku, což si vyžádá dalších několik set tisíc korun.

Shrnutí

- Celkovou cenu rekonstrukce domu je možné před stavbou a přípravou projektu odhadnout jen velmi přibližně.
- Použít můžete výpočet podle obestavěného prostoru, brožurky s normovými cenami nebo si nechat cenu odhadnout od stavaře.

- Nejpresnější cenu vám dá stavební firma, jakmile budete mít hotový projekt, ale ani firma nedokáže náklady odhadnout úplně přesně.
- Ze zkušeností se pohybuje cena kompletní rekonstrukce rodinného domu obvykle mezi 1 500 000 a 3 500 000 Kč.
- Je vhodné nechat si rezervu alespoň 20 % na nepředvídatelné výdaje.

tip 3

Kdy nejlevněji změníte stavbu

Stavební firma už nastoupila, zedníci staví příčky a najednou si uvědomíte, že koupelna je vlastně na špatném místě a obývací pokoj by mohl být o něco větší. To je přesně okamžik, kdy se jakékoliv plánování a změny ve stavbě nejvíc prodrazí. Pojdme se raději vrátit na začátek, kdy jsou všechny stěny ještě na papíře.

Při plánování stavby platí nepřímá úměra. Čím více peněz v ten okamžik do stavby dáváte, tím méně ji můžete ovlivnit. Při prvních úvahách nedáváte do stavby ještě vůbec žádné peníze, ale ovlivnit ji můžete úplně. Máte také nejvíce času na přemýšlení a plánování, proto ten čas dobře využijte ke sbírání informací a inspirací. Nevýhoda ale je, že nevíte, zda si navrhované úpravy vůbec můžete dovolit.

Studie ■ Proto je skutečným začátkem příprav stavby studie. Tady už nějaké peníze investujete, řádově několik desítek tisíc, ale na domě se stále ještě nepracuje, takže si můžete dovolit vymýšlet jakékoliv stavební úpravy. Zároveň máte k ruce projektanta nebo architekta, který vaše nápady rozvíjí. Také poradí, jestli tu konkrétní zeď můžete se svým rozpočtem opravdu zbourat.

Následuje projekt ■ Při jeho přípravě ještě stále můžete dělat úpravy stavby, ale projekt je podrobné rozpracování konstrukcí a technických návazností. I drobnou změnou snadno narušíte velkou část už zpracovaného projektu, a to vás bude stát peníze navíc. Stále se ale pracuje na papíře, takže úpravy nejsou tak náročné.

Změny bývají drahé ■ Nejhorší se dělají změny přímo na stavbě. Stěny stojí a některé úpravy už nejsou možné vůbec, nebo budou velmi drahé. Například se



Čím více peněz v etapě stavby investujete, tím méně ji ovlivníte, proto se soustřeďte na studii

rozhodnete přesunout příčku, tu je třeba zbourat, výdaj to je jistě velký, ale stále možný. Ale v případě, že změníte umístění koupelny nebo kuchyně v domě, který už je rozestavěný, narušíte tím mnoho dalších vazeb, jako jsou rozvody vody, kanalizace nebo elektřiny, které už jsou často připravené pro původní dispozici.

Úpravy jsou časté ■ I přes tyto komplikace nejsou drobné úpravy přímo na stavbě nic neobvyklého. Když stojíte ve skutečné místnosti a nemusíte si stavbu představovat jen na papíře, najednou si uvědomíte, že by se vám v podkroví hodilo ještě jedno střešní okno nebo by mohlo být v obývacím pokoji o něco více elektrických zásuvek. To je důvod, proč se vyplatí nad stavbou stále přemýšlet, i když už stavební firma pracuje.

Shrnutí

- Nejvíce se stavbou a jejím vybavením zabývejte při přípravě studie, dopřejte si čas a dům promyslete.
- Při přípravě studie dáváte do domu minimum peněz, máte dostatek času a k ruce odborníka, který vám poradí.
- Vyplatí se ale také chodit na stavbu v době, kdy místnosti mají svůj budoucí tvar a dokážete si představit, jak bude prostor vypadat.
- Drobné změny na stavbě nejsou neobvyklé a pomohou vaše bydlení vylepšit.

tip

4

Kolik času zabere rekonstrukce

Čas jsou peníze. Obvykle chcete bydlet co nejdříve, abyste nemuseli platit za podnájem, nebo mohli prodat byt, ve kterém bydlíte, kvůli splácení hypotéky za rekonstrukci. A pokud v domě už bydlíte, chcete mít co nejdříve celý špinavý proces přestavby za sebou.

Nejprve dejte prostor vašemu vlastnímu rozmyšlení a plánování. Jakmile budete mít trochu představu o tom, co si od rekonstrukce slibujete, přizvěte projektanta, aby vám pomohl myšlenky utřídit, připravil studii a projekt. Pak následuje jednání s úřady a získání povolení a teprve pátá fáze je samotný proces stavby. Počítejte s tím, že rekonstrukce zabere přibližně dva roky.

Rekonstrukce má pět etap

Rozmýšlení a plánování (libovolně dlouho) ■ Nechte si dost času na studium materiálů na internetu, v časopisech o bydlení a v knihách. Poradte se s přáteli, kteří nedávno stavěli, chodte po ulicích a dívejte se, jak zrekonstruované domy vypadají. Plánovat a rozmýšlet můžete i několik let, často se to pojí i s výběrem vhodného domu k nákupu.

Studie (1–2 měsíce) ■ Projektant nebo architekt dům zaměří, prodiskutuje s vámi představy o rekonstrukci, dá tvar vašim myšlenkám. Zároveň přidá ještě řadu vlastních nápadů a připraví několik variant, jak by mohl dům vypadat. Pomůže vám vyvarovat se možných technických problémů ještě před tím, než se začne stavět. Příprava studie pro rekonstrukci obvykle trvá 1–2 měsíce, ale může to být i daleko déle, záleží, kolik času si dáte na rozmyšlenou. Stejně jako při úvodním plánování je lepší přípravu studie neuspěchat a nechat si dost času na přemýšlení.

Projekt (2–3 měsíce) ■ Projekt je podrobné řešení jednotlivých podlaží domu s použitými materiály a všemi rozvody. Projekt říká, co se bude bourat, co se bude stavět a jak bude dům navazovat na okolí. Projektová dokumentace se zpracovává buď pro stavební povolení, přičemž může být zpracována i ve větší podrobnosti, než je vyžadováno stavebním úřadem, nebo se dokumentace zpracovává jako tzv. prováděcí projekt. Podrobněji se o nich dočtete v kapitole 5. Příprava projektu trvá obvykle 2–3 měsíce, v případě, že se zpracovává i prováděcí projekt, je třeba více času.

Jednání s úřady (2 a více měsíců) ■ Jednání s úřady představuje byrokratický proces, který vede k ohlášení stavby domu nebo ke získání stavebního povolení. S ohledem na místo, kde se dům nachází, trvá proces dva a více měsíců. Více se o jednání s úřady dočtete ve 4. kapitole.

Stavba (1–2 roky) ■ Pokud dům staví stavební firma, samotné práce jí zaberou 1–2 roky. Nejlepší čas pro zahájení stavebních prací je jaro, tedy březen nebo duben. Proto je dobré načasovat tak i přípravu. Ideálně začněte spolupracovat s projektantem nejpozději v září. V teplé sezoně dalšího roku provede stavební firma hlavní práce na domě a celý dům uzavře novými okny, postaví střechu a pak, jakmile se ochladí, může pracovat uvnitř. V dalším roce stavbu dokončí a můžete bydlet.

Příklad: Časový průběh rekonstrukce

2017 březen–srpen:	rozmýšlení a studie
září–prosinec:	projekt, začátek jednání s úřady
2018 leden–březen:	jednání s úřady, povolení stavby
duben–listopad:	bourání, stavba střechy, nové venkovní stěny, okna
prosinec:	práce uvnitř

2019 leden–květen: práce uvnitř, kolaudace, stěhování



Rekonstrukce zabere přibližně dva roky

Shrnutí

- Přípravná fáze, tedy projekt a jednání s úřady, zabere 6 měsíců až rok, tomu předchází vaše vlastní úvahy a plánování. Samotná rekonstrukce se stavební firmou trvá 1–2 roky.
- Základem je nepodceňovat přípravu.
- Stavebního inženýra, projektanta, si sežeňte co nejdříve, pomůže vám urovnat myšlenky a poradí, co je možné vybourat a které práce budou nutné, i když s nimi zatím nepočítáte.

tip
5

Stavět s firmou, nebo svépomocí

Stavět sami, nebo si na práce pozvat firmu, a nebo si dokonce najmout víc malých firem a stavbu řídit? To jsou velká dilemata při rozhodování o budoucí rekonstrukci. Každá z možností má své výhody a nevýhody, nedá se říci, že by jedna byla lepší nebo horší, záleží na individuální situaci každého majitele domu. Pojďme se na ně podívat podrobněji.

Stavění svépomocí

Stavění svépomocí znamená, že si většinu prací na domě budete dělat sami, jen s příbuznými a kamarády, nanejvýš si vezmete k ruce zedníka, který vám s tím pomůže.

Úplně sami ale stavbu neovládnete. Kromě zedníka budete potřebovat specialisty na části, které si sami ani dělat nemůžete, což jsou například rozvody vody, topení, plynu nebo elektřiny. Některé práce je daleko levnější nechat udělat někým jiným, třeba nechat si přivést beton na vylití podlahy je lepší, než si ho míchat doma. Pro stavbu svépomocí také musíte mít odborný dozor, který kontroluje, zda postupujete správně.

Stavění svépomocí spojuje touhu ušetřit s pocitem, že svoje vlastní bydlení si dokážete postavit sami. Hodně oblíbené je v Česku a na Slovensku. Na západ od našich hranic se s ním skoro nesetkáte. Je to také trochu pozůstatek z období socialismu, kdy byl problém řemeslníka vůbec sehnat.

Úsporu peněz za stavební práce zaplatíte stovkami hodin, které na staveništi strávíte. Znamená to pracovat o víkendech, často jen v jednom nebo dvou lidech, a v pondělí fyzicky zmožení nastoupit do zaměstnání. Pro lidi, kteří stráví 8 hodin denně u počítače je ale často fyzická práce příjemnou relaxací. Na stavbě děláte většinu prací poprvé v životě a neumíte je tak dobře a rychle jako zkušený řemeslník, ale zároveň získáte spoustu praktických dovedností. Výhodou je, že pracujete na vlastním a jste tedy třeba někdy pečlivější než najatý řemeslník, i když řemeslníků, kteří ctí své řemeslo a snaží se odvést co nejlepší práci, přece jen přibývá.

Popřemýšlejte, zda se vám vyplatí strávit několik let většinu víkendů a dovolené na stavbě. Rekonstrukce rodinného domu zabere i 10 tisíc hodin, pokud by vše dělal jeden člověk. Za víkend dokážete odpracovat přibližně 20 hodin. Při práci každý víkend ve dvou lidech byste dům rekonstruovali 5 let.

Čím déle rekonstrukce probíhá, tím pomaleji a hůře se pracuje. Postupně už si zvyknete, že je dům rozestavěný. Pokud v něm nebydlíte, tak se do něj nastěhujete a často se stane, že ho ani nedokončíte a bydlíte na staveništi celý život.

Klady a zápory stavění svépomocí

Klady	Zápory
Úspora peněz	Na stavbě jste 5–10 let většinu víkendů
Dobrý pocit z vlastnoruční stavby	Fyzicky náročné
Nové dovednosti	Dům se vůbec nemusí dostavět

Stavění se stavební firmou

Druhou možností je najmout si na rekonstrukci jednu firmu, zaplatit a jen občas chodit kontrolovat, zda postupuje dle vašich představ. Tato varianta je dražší, ale pokud najmete spolehlivou firmu, tak budete mít za 1–2 roky novou střechu nad hlavou. Kvalita českých stavebních firem se pomalu, ale jistě zlepšuje. Stavba vás bude stát o několik set tisíc více, ale budete mít klid o víkendech. Stavební firma také nakoupí materiál levněji než vy při práci svépomocí, protože kupuje ve velkých množstvích a s nižší daní. Firma obvykle nemůže začít stavět v okamžiku, kdy se rozhodnete, většinou je třeba několik měsíců počkat. Začátek stavby za 1–2 měsíce je běžný.

Klady a zápory stavění s firmou

Klady	Zápory
Na stavbě strávíte minimum času	Stavba bude o několik set tisíc korun dražší
Dům bude za 1–2 roky postavený	Když narazíte na nespolehlivou firmu, budete mít potíže po celou stavbu
Materiál bude levnější	Firma obvykle nemůže začít pracovat hned

Stavění se subdodavateli

Třetí možností, v Česku velice oblíbenou, je stavět dům za pomoci více firem, kdy každá udělá menší část stavby. Práce si pak sami koordinujete a některé můžete udělat i svépomocí.

Například bourání a hrubé zednické práce provede jedna firma, jiná firma provede zateplení, výrobce oken nainstaluje okna, další firma postaví krovy a položí tašky a jednotliví řemeslníci dodělají rozvody vody, kanalizace a topení. Takto máte stavbu i peníze poměrně dobře pod kontrolou. Zabere vám to více času, než kdyby se o stavbu starala jen jedna firma, ale zdaleka ne tolik jako při stavění svépomocí. Vaše práce není fyzicky namáhavá, ale koordinační. Při koordinaci budete zápasit s návazností mezi jednotlivými firmami, které nemusí nastoupit zrovna v ten okamžik, kdy potřebujete. Také se snadno stane, že nastupující firma poničí práci té předcházející. Snadno vzniknou časové prostoje mezi nástupem jednotlivých firem.

Tato metoda stavění je velmi oblíbená kvůli kontrole nad průběhem stavby a také kvůli možnosti snadno stavbu přerušit, pokud vám dojdou finance. Některé práce si také můžete dělat svépomocí, například příčky ze sádkokartonu, malování, obkládání palubkami nebo pokládání podlah, a tím část nákladů ušetříte. Pokud se vám stane, že narazíte na firmu, se kterou jsou potíže, nebrzdí vám to tolik stavbu, protože je to jen jedna ze sedmi až osmi firem, které se na stavbě podílejí.

Klady a zápory stavění se subdodavateli

Klady	Zápory
Dobrá kontrola nad průběhem stavby	Musíte stavbu koordinovat
Špatná firma vám nepřeruší celou stavbu	Návaznosti prací mezi jednotlivými firmami
Část prací si můžete udělat svépomocí	Prostoje mezi jednotlivými firmami

Shrnutí

- Nejčastější způsoby stavby domu jsou svépomocí, s firmou nebo se subdodavateli.
- Stavba svépomocí zabere hodně času a může se stát, že dům nakonec ani nedokončíte.
- Se stavební firmou je stavění nejdražší, ale pokud je firma spolehlivá, máte minimum starostí a za 1–2 roky postaveno.
- Se subdodavateli koordinujete jednotlivé firmy, máte tak stavbu velmi dobře pod kontrolou, část prací si můžete udělat sami a ušetříte oproti stavění s jedinou firmou.

tip 6

Co obnáší rekonstruovat nad hlavou

Důvody k rekonstrukci při souběžném bydlení v domě mohou být dva. Buď v domě žijete už řadu let, potřebujete ho modernizovat a není kam se odstěhovat. Nebo bydlíte v podnájmu, koupili jste dům a nechcete dál platit za podnájem. Proto místo placení například 15 000 Kč měsíčně po dva roky stavby raději těch několik set tisíc korun ušetříte a investujete je do vlastního bydlení i za cenu nepohodlí.

Bydlení na staveništi je velmi náročné, je to zkouška mezilidských vztahů a odolnosti vůči nepohodlí. Při kompletní rekonstrukci je třeba postupně celý dům přestavět, to znamená i tu část, kde zrovna bydlíte. Proto počítejte s tím, že se budete v rámci domu několikrát přesouvat i se všemi svými věcmi. Pro život na stavbě se co nejvíce uskomněte a nechte si po ruce jen minimum věcí, hlavně oblečení a kuchyňské náčiní. Ostatní velmi dobře zabalte nebo odvezte na chalupu či jinam, kde nebudou stavbou a všudypřítomným prachem ohroženy. Při takovém generálním úklidu snadno zjistíte, že mnoho věcí vůbec nepotřebujete.

Nejnáročnější je období stavby, kdy dům nemá střechu. I když dům zakryjete igelitem, je dost velká šance, že vám při bouři do zdí nateče voda a budete je několik měsíců sušit, zvláště pokud je střecha členitá a nedá se ze 100 % zakrýt. Proto je také třeba položit co nejdříve střešní krytinu, všechny ostatní práce pak už mohou probíhat v suchu a případná zateklá voda má dost času vyschnout.

Velký nepřítel při bydlení na staveništi je všudypřítomný prach. Dokáže se dostat ke všemu, co není v těsných krabicích nebo zabalené v igelitu. Prachu se nejlépe zbavíte tak, že se budete snažit co nejdříve některou část domu dokončit a zavřít



Nejkritičtější je období, kdy dům nemá střechu, proto ji postavte jako první

novými dveřmi. Tato část bude po několikerém vysávání čistá a čistou zónu budete moci dále rozšiřovat, jak se bude dům dokončovat. Rozhodně nepřestavujte dům jako celek, v části, kde bydlíte, musí stále fungovat vodovod, kanalizace a elektřina. Ideální je naplánovat stavbu na teplé měsíce roku tak, abyste před zimou stihli zapojit topení.

Bydlení v nepohodlí na staveništi, pokud stavějí firmy, může trvat i rok. Pak už vyhradíte dost velkou část pro bydlení a začnete se vracet k normálnímu životu. Dobrá zpráva je, že se to dá vydržet. A stále je v záloze alternativa přestěhovat se na nejhorší měsíce do podnájmu nebo k příbuzným, abyste se vrátili zpátky až do čistého.

Příklad: Stěhování

Majitelé všechny osobní věci rozdělili na několik částí. Ty, které nebudou rok potřebovat, připravili k odvezení na chalupu. Další zabalili do plastových krabic k uložení na stavbě, to byla většina. A jen nejnutnější nádobí a věci denní potřeby nechali nezakryté. Pak se sestěhovali do části přízemí rodinného domu. Následovalo bourání střechy a postavení nové a vestavba podkroví. Přestěhovali se do podkroví a vybourali přízemí. Protože se blížila zima, zprovoznili část topení, tak, aby topilo jen v podkroví a dál se přes zimu pracovalo v přízemí.

Shrnutí

- Nepotřebné věci odstěhujte z domu.
- Nejkritičtější je doba, kdy dům nemá střechu.
- Snažte se co nejdříve vyhradit k bydlení prostor, který bude hotový, a uzavřete ho dveřmi proti prachu.
- Čistý prostor postupně rozšiřujte, jak se bude stavba dokončovat.

tip 7

Stavění po etapách

Máte dům, nemáte dost peněz, abyste ho kompletně zrekonstruovali, a hypotéku si buď vzít nemůžete, nebo byste s ní nemohli v noci klidně spát. Pak si udělejte plán, jak byste chtěli, aby dům ideálně vypadal, a k tomuto cíli se postupně krůček po krůčku přibližujte vždy, když dáte dohromady dostatek financí.

Proč se vůbec s plánováním zatěžovat? Není lepší řešit zkrátka to, co se na domě zrovna rozpadá? Důvody jsou dva, ten hlavní jsou peníze, druhý a nakonec možná i důležitější je dobrý pocit, že k něčemu konkrétnímu směřujete a nehasíte vždycky jen to, co hoří.

Peníze

Při nahodilém opravování hrozí, že se vám stavba prodraží. Snadno se totiž stane, že za nějakou dobu budete muset zbourat to, co jste nedávno postavili, nebo se budete muset spokojit s horším komfortem, než jaký byste mohli mít. Srovnání najdete v následujících příkladech.

Příklad: Stavění po etapách 1

Dům starý 80 let s obytným přízemím a půdou se posledních 30 let neopravoval, střechou zatéká a občas spadne několik tašek. Majitelé tedy rozebrali staré střešní tašky, vyměnili shnilé latě za nové, položili novou střechu a připevnili okapy. Při tom si prošli nejnejpříjemnější etapou stavění, kdy neměli pevnou střechu nad hlavou. Takové řešení je nejjednodušší a není příliš drahé.

Za několik let se rodina rozrostla a majitelé začali přemýšlet o tom, že by do podkroví vestavěli další místnosti. To je ale docela komplikovaná záležitost.

Na půdě je spousta sloupků, trámů a dalších pomocných konstrukcí krovu, které zabírají prostor. Ten by majitelé raději využili pro obytné místnosti. Teď mohou buď opět sundat střechu a celou nosnou konstrukci vyměnit, což bude stát hodně peněz navíc, nebo se spokojí s těsným a nízkým podkrovím. S největší pravděpodobností se rozhodnou pro pohodlnější variantu, střechu znovu měnit nebudou a mezi staré konstrukce vestaví podkroví, jak to půjde. Výsledný prostor nakonec ani nebude mít parametry obytných místností. Více o místnostech se dočtete v 6. kapitole.

Příklad: Stavění po etapách 2

Podívejte se na jiný dům, kde bydlí rodina, která si udělala plán už na začátku. Majitelé domu věděli, že nemají dost peněz, ale už od začátku počítali s využitím podkroví. Nevymění tedy jen krytinu a latě, ale když už je střecha sundaná, nechají změnit i konstrukci krovu. S moderními postupy není třeba tolik nosných prvků střechy, a ty, které se budou stavět, se přizpůsobí budoucím místnostem, při přestavbě zároveň střechu o několik desítek centimetrů přizvednou, a tím získají více prostoru pro obytné místnosti.



Původní konstrukce krovu brání vestavbě

Když rodina naspořila peníze na pokračování stavby, rozhodli se majitelé vestavět podkroví, a získali tak několik dalších pokojů, ideálních pro soukromí odrůstajících dětí nebo pro návštěvy. Díky zvýšení střechy jsou pokoje dost velké, aby se daly považovat za obytné místnosti. Tím má dům větší podlahovou plochu obytných místností a zvýšila se výrazně i jeho cena, pokud by majitelé někdy chtěli dům prodat.

Směřování k cíli

Rekonstrukce je náročný a ubíjející proces. Stále vám po domě pobíhají řemeslníci, špína a prach jsou všudypřítomné. Po nějaké době z toho začnete být unaveni. Ale dům je třeba opravovat pořád, takže se stavebním pracím nevyhnete. Jakmile máte plán, můžete si postupně odškrtnávat, co už jste vybudovali, a na papíře před