

Ako si postaviť rodinný dom?



Obsah

1. OD PROJEKTU KU KOLAUDÁCIÍ	4
Architektonická štúdia	5
Územné rozhodnutie.....	6
Stavebné povolenie	7
Kolaudačné rozhodnutie	8
2. FINANCOVANIE	10
Stavebné sporenie	11
Štátny fond rozvoja bývania	12
Hypotekárny úver	13
Ako financovať bez úspor?	14
3. VLASTNÝ KÚSOK SVETA.....	16
4. KÚPA POZEMKU	19
5. PROJEKT RODINNÉHO DOMU.....	22
OSKAR IDEAL L4 so šatníkom	28
OSKAR ELEGANT XL4	30
OSKAR MIMI M4	32
BONUS: 4 základné argumenty pri výbere stavebných materiálov	34

Ak plánujete výstavbu rodinného domu, či už v blízkej dobe alebo niekedy v budúcnosti, je veľmi nápomocné ak sa v tom všetkom budete vedieť dobre orientovať. Nie sme všetci stavební inžinieri ani odborníci na finančnom trhu, či na stavebnom úrade, čo je samozrejmé, ale je potrebné byť dostatočne informovaní a pripravení, aby ste si vedeli správne vybrať to, čo je pre Vás naozaj najlepšie a najvýhodnejšie. A aby ste vedeli ako správne postupovať.

Ľudia si rodinný dom stavajú väčšinou len raz za život, takže je to "prvá a posledná skúsenosť", ktorú s výstavbou domu majú. Nemôžete si preto povedať, že nabudúce to už budete vedieť a spravíte to lepšie.

Stavba domu je pre človeka veľká udalosť. Dom staviate pre seba a pre svoju rodinu, aby vás chránil a aby ste si v ňom užívali pohodu a všetky pôžitky, ktoré k domu patria. Do domu investujete veľa peňazí, možno všetky vaše úspory a veľa času. Obetujte preto chvíľku a dostatočne sa na to pripravte. Môžete si tak ušetriť kopec nervov a zbytočných výdavkov.

Prečítajte si tento návod zložený z piatich základných krokov, aby ste sa ľahšie zorientovali vo svete výstavby rodinných domov.



1. OD PROJEKTU KU KOLAUDÁCII

Príbehy rodinných domov a životov v nich sú rôzne a jedinečné. Až také jedinečné však nie sú administratívne úkony a kroky, ktorými si jednoducho musíte prejsť, keď ste sa rozhodli pre výstavbu rodinného domu.



Architektonická štúdia

Pred samotným projektovaním stavby si treba dať vypracovať takzvanú štúdiu – prvý stupeň projektu. Ide o jednoduchý náčrt, ktorý zosúladí vaše požiadavky s možnosťami stavebného pozemku a územia, na ktorom sa pozemok nachádza. S projektantom si prejdete vaše predstavy o rodinnom dome, ako počet izieb, poschodí, dispozičné riešenie, tvar strechy, umiestnenie vstupu a tak ďalej. Úlohou projektanta je na základe týchto vašich predstáv a ďalších informácií vypracovať štúdiu dispozície domu, jeho základné rozmery či pôdorysný tvar. Súčasťou štúdiu je analýza stavby s vyčíslením zastavanej, úžitkovej a obytnej plochy stavby, na základe čoho si môžete už v tejto fáze vypočítať približné náklady stavby rodinného domu.

Štúdiá sa potom predloží na stavebnom úrade a pomôže Vám oboznámiť s vašimi stavebnými plánmi aj susedov. Ak je štúdiá v súlade s územným plánom obce a aj susedia s výstavbou súhlasia, nemusíte vybavovať územné rozhodnutie, prípadne môžete územné konanie zlúčiť so stavebným konaním.

Územné rozhodnutie

Je prvým rozhodnutím v stavebnom konaní. Určuje veľkosť a umiestnenie stavby rodinného domu, postup a podmienky napojenia na inžinierske siete a iné podmienky vyplývajúce zo stanovísk orgánov štátnej správy a účastníkov konania. Podkladom pre územné rozhodnutie je projekt, ktorý musí byť v súlade so schválenou územno-plánovacou dokumentáciou.

Predkladá sa v dvoch vyhotoveniach a musí obsahovať:

- Údaje o urbanistickom začlenení stavby do územia, jej architektonické riešenie, (pôdorys a vzhľad),
- informácie o stavebnotechnickom a konštrukčnom riešení stavby (z akých materiálov bude zhotovený rodinný dom),
- informácie o požiadavkách stavby na zásobovanie energiou a vodou, odvod odpadových vôd a dopravné napojenie vrátane parkovania,
- údaje o vplyve stavby na životné prostredie,
- informácie o úprave nezastavaných a zelených plôch pozemku, atď.

Súčasťou projektu je aj výkresová časť, ktorá obsahuje pôdorysy, rezy, pohľady rodinného domu, s vyznačením osadenia objektu na pozemku vrátane vyznačenia inžinierskych sietí.

Stavebné povolenie

Po vydaní územného rozhodnutia treba podať návrh na stavebné povolenie, ak teda neboli tieto dve konania zlúčené. Stavba vybudovaná bez stavebného povolenia nie je legálna a stavebný úrad môže nariadiť jej odstránenie.

Žiadosť o stavebné povolenie sa podáva na príslušnom stavebnom úrade a to vo forme vyplnenej žiadosti spolu s ďalšími priloženými dokumentami. Dbajte na správne vyplnenie a aby boli doložené všetky potrebné doklady k žiadosti, inak vás stavebný úrad vyzve na ich opravu a doplnenie, čím sa zbytočne predlžuje lehota vydania rozhodnutia. Ak nedostatky neodstránite v stavenom termíne, stavebný úrad konanie zastaví.

Žiadosť o stavebné povolenie obsahuje:

- Meno, priezvisko a adresu stavebníka (v prípade manželov, mená oboch)
- Druh, účel a miesto stavby (novostavba, rodinný dom, počet podlaží, katastrálne územie, v ktorom sa stavba realizuje)
- Predpokladaný termín začatia a dokončenia stavby
- Parcelné čísla a spôsob doterajšieho využitia pozemku určeného na stavbu

- Meno, priezvisko, adresa projektanta
- Spôsob uskutočnenia stavby (dodávateľsky alebo svojpomocne, ale v tom prípade je potrebné mať stavebný dozor)
- Základné údaje o stavbe, jej členení, technickom zariadení (novostavba rodinného domu, počet podlaží, obytných miestností, situovanie okien vzhľadom na susedné pozemky), napojenie na inžinierske siete, atď.
- Zoznam účastníkov stavebného konania (susedia)
- Prílohy podľa vyžiadania daného stavebného úradu

Stavebné konanie môže trvať približne mesiac, ak všetko prebieha hladko je vám vydané stavebné povolenie, ktoré však ešte nie je úplne právoplatné. Po prevzatí stavebného povolenia všetkými účastníkmi začne plynúť 15 dňová lehota počas ktorej sa môžu účastníci odvolať voči stavebnému povoleniu. Ak sa nikto neodvolá stavebný úrad Vám opečiatkuje stavebné povolenie, čím sa stáva právoplatné.

Kolaudačné rozhodnutie

Po dokončení stavby treba stavebný úrad požiadať o vydanie kolaudačného rozhodnutia. Za dokončenú stavbu sa považuje dom, ktorý má hotovú strechu s odvodnením a bleskozvodom, komíny, okná, dvere, všetky inštalácie, povrchové úpravy stien, stropov a podláh, zariadenie predmetov v kúpeľniach, všetky prípojky inžinierskych sietí s meracími miestami.

Ak máte v dome krb alebo krbovú piecku, nezabudnite vyplniť aj žiadosť o uvedenie MZZO do prevádzky, malý zdroj znečistenia ovzdušia.

Keďže v priebehu stavby mohli nastať drobné zmeny oproti projektu, treba ich zakresliť do projektu skutočného vyhotovenia stavby a spolu s opečiatkovanou dokumentáciou na stavebné povolenie predložiť pri kolaudácii stavby. Stavebný úrad začne kolaudačné konanie spojené s miestnym zisťovaním priamo na stavbe, kde si overí, či predložené dokumenty zodpovedajú skutočnosti.

Ak sú všetky overené skutočnosti pravdivé a účastníci konania nevyjadrili ďalšie pripomienky, stavebný úrad vydá v zákonnej lehote kolaudačné rozhodnutie – povolí užívanie stavby na ten účel, na ktorý bola postavená, teda na bývanie.



2. FINANCOVANIE

Financovať výstavbu rodinného domu nie je jednoduché. Peniaze potrebujete na kúpu pozemku, na výstavbu, na zariadenie, plot aj okolie. Ideálne je, ak disponujete určitým objemom hotovosti, respektíve finančnými prostriedkami na účte. Vo väčšine prípadov však treba využiť aj ďalšie formy financovania, ako sú hypotekárne úvery, stavebný úver alebo medziúver stavebného sporenia, úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania či spotrebný úver ako doplnkovú formu financovania.

Veľkou výhodou je ak už vlastníte pozemok. Cena pozemku totiž predstavuje značnú položku rozpočtu na stavbu domu. Pozitívom je aj to, ak máte uzatvorené stavebné sporenie a môžete čerpať stavebnú úver alebo medziúver. Aj nižšia nasparená suma je pri financovaní stavby domu výborným začiatkom.

Stavebné sporenie

Ponúka reálnu šancu dlhodobo si pripravovať prostriedky na financovanie bývania. Je založené na myšlienke, že časť prostriedkov, ktoré potrebujete na zabezpečenie nového alebo zlepšenie existujúceho bývania, získate vlastnými vkladmi. K nim sa každoročne pripisuje štátna prémie a úroky z vkladov a štátnej prémie. Druhú časť môžete získať zo stavebnej sporiteľne ako stavebný úver. Na to, aby ste ho mohli čerpať musíte nasporiť príslušnú časť cieľovej sumy (stačí 25 % z vami zvolenej čiastky) a sporiť určitý čas. Výhodou stavebného úveru je fixná úroková sadzba (už od 2,9 % ročne) počas celého obdobia splácania úveru.

Ak však peniaze potrebujete skôr, ako vám vznikol nárok na stavebný úver, môžete využiť takzvaný medziúver. Má svoje špecifické parametre, pričom stavebné sporiteľne ponúkajú niekoľko druhov medziúverov – medziúvery aj bez predchádzajúceho sporenia alebo medziúvery s počiatočným vkladom či nasparenou sumou vo výške od 10 do 50 % cieľovej sumy. Po splnení dohodnutých podmienok sa váš medziúver zmení na stavebný úver.

Štátny fond rozvoja bývania

Pri splnení určitých podmienok môžete využiť úver zo štátneho fondu rozvoja bývania. Maximálna výška úveru je do 75% z obstarávacej ceny nehnuteľnosti, maximálne však 55 000 eur, s ročnou úrokovou sadzbou 2 % a s lehotou splatnosti 20 rokov.

Kto a za akých podmienok dostane úver na kúpu bytu od ŠFRB?

Všetky podrobné informácie o podmienkach nájdete na webovej stránke fondu podmienok, ktoré má fond zverejnené na webovej stránke www.sfrb.sk

Jednotlivec dostane úver iba v prípade, ak je odchovancom detského domova, alebo ak ide o osobu, ktorej člen domácnosti je osoba ťažko zdravotne postihnutá. Inak dá fond úver iba manželskej dvojici, vek oboch manželov však nesmie presiahnuť 35 rokov. Alebo musia vychovávať dieťa vo veku do troch rokov či osvojené dieťa vo veku maximálne do päť rokov.

Hypotekárny úver

Hypotekárny úver patrí k najbežnejším a najrozšírenejším spôsobom, ako získať financie na stavbu domu či kúpu pozemku v potrebnej výške. Hypotéka je zabezpečená záložným právom, pričom založená nehnuteľnosť môže byť vo vlastníctve osoby, ktorej sa úver poskytuje, alebo vo vlastníctve inej osoby. Najväčšími výhodami hypotekárneho úveru sú dĺžka splatnosti, ktorá môže byť aj 30 rokov (výnimočne aj vyššia) a v porovnaní s inými typmi úverov nízka úroková sadzba (s výnimkou stavebného úveru alebo úveru štátneho fondu rozvoja bývania). Žiadosť a kvalifikovanie sa na získanie úveru sú pomerne jednoduché, preto patria hypotéky medzi najdostupnejšie formy financovania.

Aj keď ste dlhoročným klientom svojej banky a máte s ňou dobré skúsenosti, odporúčame vám obrátiť sa aj na iné banky. Budete mať väčší prehľad v poskytovaných podmienkach a väčšiu istotu pri rokovaní. Môže sa stať, že práve iná banka vám poskytne omnoho výhodnejšie úverové podmienky. Využiť pritom môžete aj služby finančného poradcu alebo hypotekárneho makléra, dajte si však pozor na takých, ktorí zastupujú len jednu banku a ich znalosť hypotekárneho trhu nie je komplexná. Za ich služby neplatíte, pretože ich prácu platí banka formou provízie.

Pri vybavovaní hypotéky je dobré požiadať o takzvaný hypotekárny certifikát alebo úverový príslub. Je to akési potvrdenie banky o poskytnutí úveru za konkrétnych podmienok. Hypotekárny certifikát platí spravidla niekoľko mesiacov.

Ako financovať bez úspor?

Postaviť dom klientovi, ktorý má dostatok finančných prostriedkov alebo vlastní nehnuteľnosť, či pozemok je dobrá služba, ale postaviť rodinný dom klientom bez úspor je niečo oveľa viac. Je to mimoriadna pomoc pre lepšie bývanie.

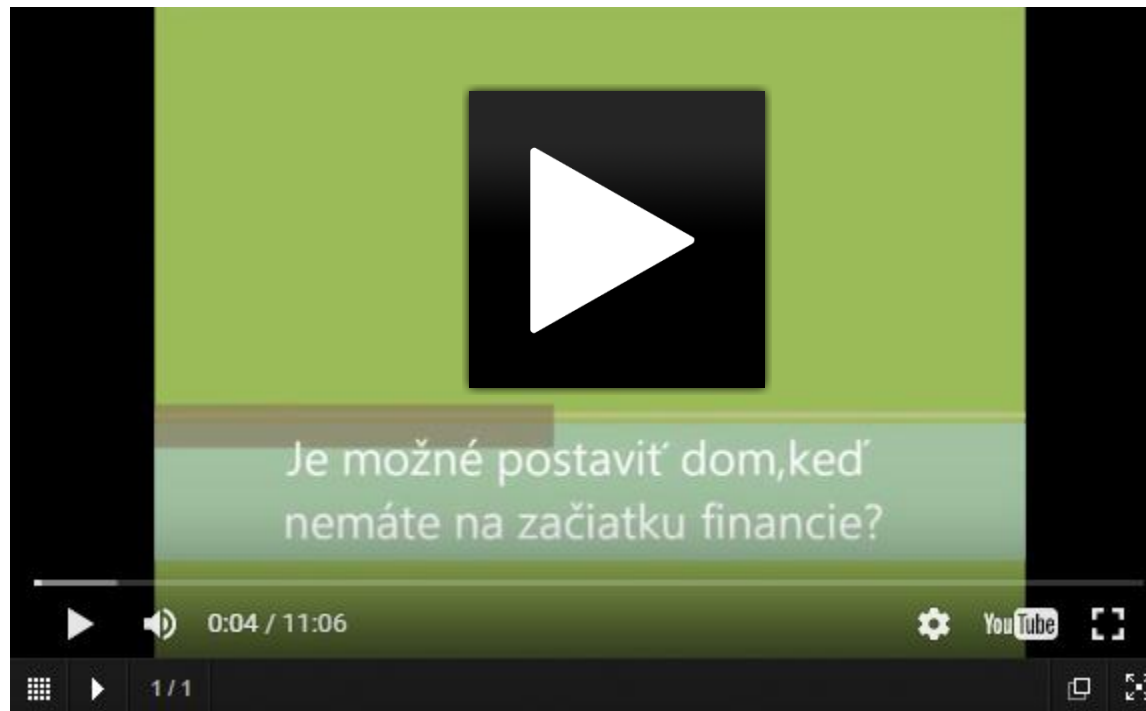


Vysoké nájomy na Slovensku dusia väčšinu mladých rodín. Poznáte to aj Vy? Ak mladí ľudia platia vysoký nájom, je takmer nemožné našetriť si na vlastné bývanie. Kto nemá možnosť vlastného bývania, platí celý život nájom, tým však nevytvárame žiadny majetok, ktorý by nám bol v poslednej tretine života oporou a rezervou.

Veľa ľudí sa však bojí dlhodobého záväzku splácania hypotéky. Je však veľmi nešťastné a vysoko neúčinné platiť každý mesiac nájom. Dnes už dostanete hypotéku s veľmi výhodným úrokom a navyše náklady na prevádzku nízkoenergetického domu vychádzajú mesačne približne na sto eur. Ak si to všetko spočítate, je možné, že vaše mesačné náklady sa ani nezmenia oproti tomu, keď ste platili drahý nájom, ale už si splácate vlastný majetok na vlastnom pozemku.

Ak vo Vašom živote dôjde k nejakej veľkej zmene, dom financovaný bankou môžete kedykoľvek predať. Splátky, ktoré ste tak doteraz zaplatili, sa Vám vo veľkej miere vrátia späť. Zaplatené nájomy Vám v prípade problémov už nevráti nikto.

Postaviť dom z ničoho je však trochu náročnejšie. V RAJ BÝVANIA vám s výstavbou rodinného domu, bez nasporených finančných prostriedkov radi pomôžeme. Ponúkame totiž niekoľko druhov splátkových kalendárov, tak aby si klient mohol sám zvoliť, ako mu vyhovuje výstavbu financovať. Pozrite si video, ako to zvládli naši klienti.





3. VLASTNÝ KÚSOK SVETA

Postavte sa do stredu pozemku, o ktorom premýšľate, že by ste si ho vybrali ako miesto na život, a zatvorte oči. Je toto ten Váš kúsok sveta? © Predstavte si, ako ráno na terase popijate kávičku či spoločne raňajkujete s celou rodinou, ako sa vaše deti hrajú na dvore, či ako sa staráte o svoju záhradku. Čokoľvek ste si vysnívali, držte sa toho. To je ten pravý dôvod prečo mať vlastný rodinný dom.

Stavebný pozemok však nie je len miestom, kde bude stáť Váš rodinný dom. Predstavuje aj priestor, kde budete žiť so všetkými väzbami, ktoré súvisia s každodenným chodom života. Preto je výber pozemku takmer rovnako dôležitý, ako aj voľba typu rodinného domu, ktorý si chcete postaviť.

To, čo najviac ovplyvňuje výber pozemku, je veľmi individuálne. No vo všeobecnosti sú to hlavne jeho cena a veľkosť, lokalita, okolie, dopravná dostupnosť, občianska vybavenosť. Určite má každý poradie nárokov rozmanité a podľa nich sa pri kúpe pozemku rozhoduje.

Na 90% je však pre mnohých dôležitý faktor lokality, čiže kde sa pozemok bude nachádzať a aký druh života si vďaka tomu môže kupujúci založiť. Či to bude život na vidieku, takmer na samote, obklopený hlavne prírodou. Alebo život v meste či jeho tesnom okolí, kde by mal pohodlný prístup k všetkým potrebným službám.

Aby sme však po kúpe pozemku neľutovali, treba si najskôr zodpovedať základné otázky:

1. Ako ďaleko budem musieť dochádzať do práce?
2. Bude v okolí spoľahlivá škola pre deti?
3. Aké služby potrebujem mať v blízkosti svojho domu?
4. Mám auto alebo som odkázaný na mestskú dopravu?
5. Je v okolí aj nemocnica?

Či je pozemok dostatočne atraktívny, ovplyvňuje aj jeho veľkosť, dobrá orientácia a vhodný tvar. Tento faktor súvisí aj s tým, aký veľký dom plánujete postaviť, čo všetko chcete, aby ste mali k dispozícii – bazén, detské ihrisko, malú záhradu alebo veľkú záhradu s množstvom zelene, atď.

Pri výbere veľkosti pozemku treba zohľadňovať aj fakt, že ak sa rozhodnete pre najmenšiu parcelu, nemôžete ju zo zákona zastavať úplne celú. Dom musí byť od hranice pozemku vzdialený minimálne 2 metre a od cesty aspoň 3 metre. Ak nejde o radovú zástavbu, vzdialenosť medzi susednými objektami musí byť minimálne 7 metrov.

Okrem veľkosti pozemku je dôležitá aj jeho členitosť, celkový sklon a aké má pozemok podložie. Pri vysokej hladine spodnej vody alebo ak je podložie skalnaté, je stavba domu veľmi náročná. Podzemná voda je navyše rizikovým faktorom aj v ďalších rokoch, ak nastanú napríklad záplavy.

Samozrejme, či už budete chcieť žiť na vidieku alebo v meste, pozemok by mal mať dobré napojenie na inžinierske siete ako sú vodovod, kanalizácia, prípojka zemného plynu, rozvod elektriny, pevnej telefónnej siete a káblovej televízie. Nehoriac o tom, že by mal mať bezproblémovú prístupovú cestu – čiže najideálnejšie priamo z verejnej komunikácie. Komplikácie môžu nastať, ak by sa k domu malo ísť cez súkromnú parcelu. Taktiež nebude na škodu, ak pre pokoj v duši navštívite príslušný stavebný úrad a uistíte sa, že v rámci územného plánovania nepovedie v budúcnosti okolo vášho domu frekventovaná cesta.

4. KÚPA POZEMKU

Kúpa stavebného pozemku so sebou prináša štandardné úradné povinnosti, ale aj možné prekážky, ktoré by vám mohli znepríjemniť život. Z toho dôvodu je dôležité byť maximálne obozretný a to najmä pri študovaní listu vlastníctva. Práve tu sa totiž môžu ukrývať prípadné riziká, plomby a ťarchy, ktoré sú na pozemok uvalené. List vlastníctva si môžete vyžiadať na príslušnom katastrálnom úrade, alebo podľa jeho čísla či čísla parcely na internetovej stránke www.katasterportal.sk.

Skôr, ako podpíšete kúpno-predajnú zmluvu, kde by mali byť presne špecifikované údaje o technickom stave pozemku, jeho kúpnej cene a platobných podmienkach, zistite si aj ďalšie potrebné informácie.

V prípade, že chcete kúpiť pozemok v lokalite, na ktorú ešte nebolo vydané územné rozhodnutie, bude múdrejšie sa buď obzrieť po inom pozemku – napríklad v už existujúcej radovej zástavbe alebo si počkať na rozhodnutie príslušného úradu, ktorý rozhodnutie vydá. V tomto prípade pozemok nekupujte, len si ho rezervujte formou dohody. Aby ste si preverili, či vôbec bude možné na pozemku stavať, prípadne či pre výstavbu platia nejaké limity, musíte ísť na miestny (obecný) úrad.

Ak ste sa rozhodli kúpiť pozemok sami, bez pomoci odborníka (napríklad realitnej kancelárie), určite si na katastrálnom úrade overte skutočného vlastníka (koľko ich naozaj existuje), či nie je pozemok zaťažený vecným bremenom, hypotékou alebo či nemá na pozemok dokonca niekto predkupné právo. V liste vlastníctva nájdete aj číslo parcely, jej výmeru a o aký druh pozemku ide.

Ak sa pozemok nachádza v extraviláne, čiže na území ležiacom mimo zastavanej a na výstavbu určenej časti (mimo intravilánu), musíte žiadať pozemkový úrad o vyňatie z poľnohospodárskeho pôdneho fondu. Zájďte si preto vopred na pozemkový úrad a informujte sa či je vôbec možné na danom území stavať a koľko vás to bude stáť.

V prípade, že je pozemok predmetom nejakého konania, objaví sa na liste vlastníctva plomba vyznačená písmenami. S nehnuteľnosťou sa počas trvania plomby neodporúča obchodovať. Písmeno „V“ signalizuje vkladové konanie – nehnuteľnosť sa objavila v kúpnej zmluve, zmluve o zriadení vecného bremena, záložnej zmluvy a podobne. Písmeno „Z“ hovorí o záznamoch a na liste vlastníctva sa objaví napríklad pri dedičskom konaní alebo je nehnuteľnosť predmetom rozhodovania štátnych orgánov (kolaudácia, vyňatie z pôdneho fondu a podobne). Písmeno „X“ signalizuje reklamáciu. Môže ísť o jednoduchú vec, napríklad drobné pochybenie v zápise mena alebo adresy, ale aj o vážne spory o hranice pozemku či duplicitu vlastníctva.

Predtým ako budete môcť kúpiť pozemok, musíte si zadovážiť znalecký posudok, nie starší ako 6 mesiacov. V posudku bude uvedený rozsah pozemku, jeho súčasti, trhovú hodnotu a súčasný vlastník. Ku kúpnej zmluve musí byť okrem znaleckého posudku priložený aj list vlastníctva k pozemku a kópia katastrálnej mapy. Po uzatvorení zmluvy je potrebné prevod vlastníctva zapísať do katastra nehnuteľností.

Pri kúpe pozemku, ktorý je časťou veľkej parcely, je potrebné vypracovať nový geometrický plán, ktorý pripraví geodet. Ten presne určí výmeru a hranice pozemku. Do katastra nehnuteľností sa potom zaregistruje prevod vlastníctva novovzniknutého pozemku.

Ak vám do oka padol pozemok, na ktorom už stojí dom a vy ho, samozrejme, chcete zbúrať, musíte navštíviť stavebný úrad. Jedine tu môžete podať žiadosť o sanáciu a ten na jej základe vydá asanačné rozhodnutie.

5. PROJEKT RODINNÉHO DOMU



Ak ste našli to správne miesto a vhodný pozemok, kde chcete stavať, prichádza na rad najpodstatnejšia časť a tou je výber projektu Vášho rodinného domu. Možno už máte nejakú predstavu, ale dispozičné riešenie domu určite netreba podceňovať a tak je dobré sa poradiť aj s odborníkmi. Dobře vyriešený interiér vám tiež dokáže ušetriť peniaze aj nervy 😊

Má byť krásny alebo čisto ekonomický?

Otázka, ktorú ste si položili možno ešte skôr, ako ste sa definitívne rozhodli žiť v rodinnom dome a začali sa obzerať po stavebnom pozemku. Možno spočiatku išlo o snívanie nad fotografiami v časopisoch o bývaní alebo občasným sledovaním technických parametrov a architektonických trendov v stavbe rodinných domov.

To však určite pri serióznom plánovaní projektu vášho domu nestačí. Pred samotným projektovaním stavby si treba dať vypracovať štúdiu (nákres), ktorá zosúladí vaše požiadavky s možnosťami stavebného pozemku a územia, na ktorom sa pozemok nachádza.

Samozrejme je dobré, ak už máte aj jasnú predstavu o počte izieb, podlaží, o celkovom dispozičnom riešení domu, aký chcete tvar strechy, kde by sa mal nachádzať vstup do domu, garáže či záhrady. Na základe týchto údajov by mala štúdia obsahovať riešenia dispozície domu, jeho základné rozmery či pôdorysný tvar. Súčasťou je aj vyčíslenie zastavanej, úžitkovej a obytnej plochy stavby. Na základe toho si môžete už v tejto fáze vypočítať približné náklady na stavbu domu.

Štúdiu predkladáte na stavebnom úrade a nie je na škodu so svojimi plánmi oboznámiť aj susedov. Ak je všetko v súlade s územným plánom obce a s výstavbou súhlasia aj susedia, môžete územné konanie spojiť so stavebným konaním. To, aký typ architektúry domu si zvolíte, musí splniť nielen vaše sny a predstavy, ale zároveň by to malo byť aj v súlade s prostredím, kde

sa bude dom nachádzať. Exteriér domu tvorí životné prostredie nás všetkých a plní neodmysliteľnú krajinotvornú funkciu. Preto do exkluzívnej štvrti s modernými vilami zasadiť pravý sedliacky dom je rovnako „nešťastné“, ako postaviť supermodernú presklenú budovu v rade vidieckych domov.

Pri projektovaní interiéru domu a jeho celkovom dispozičnom riešení treba zohľadniť potreby všetkých členov rodiny. Určite venujte pozornosť všetkým činnostiam, ktoré budete vykonávať a podľa toho sa aj zamyslite nad priestorom, kde ich budete realizovať. Z toho dôvodu napríklad neuškodí projektovať miestnosti tak, aby mali viac funkčné využitie – hosťovská izba môže v neprítomnosti hostí plniť funkciu pracovne a v technickej miestnosti môže byť okrem kotolne aj práčovňa a sušiareň.

Ďalšou otázkou je, či skutočne chcete poschodový dom alebo bude stačiť jednopodlažný. Najmä v neskoršom veku oceníte, že nemusíte chodiť po schodoch a aj udržiavanie a upratovanie jedného poschodia je jednoduchšie. Nehovoriac o ušetrení na spotrebe energií, najmä čo sa vykurovania týka. V tomto smere sa určite oplatí zamyslieť nad rôznymi možnosťami plošného vykurovania (podlahové alebo stenové), umiestnením nových typov kondenzačných kotlov, využitím slnečných kolektorov na prípravu teplej vody a nezriedka aj na kúrenie alebo využitie tepelného čerpadla v prípade ak nebudete mať do domu zavedený plyn.

Ďalším priestorom v rodinnom dome, kde sa dá ušetriť, je suterén. V poslednej dobe si to uvedomuje stále viac ľudí a uprednostňujú domy, ktoré sú nepodpivničené alebo podpivničené len sčasti. Preto ak dokážete šikovne zakomponovať tri

najdôležitejšie funkcie suterénu (kotolňa, pracovňa, sklad) na prízemí alebo poschodí domu, suterén vám netreba. A k tomu vám odbudne starosť s jeho izoláciou v prípade zemnej vlhkosti alebo tlakovej spodnej vode.

Projekt na mieru alebo dom z katalógu?

Názory na výber typového či individuálneho projektu rodinného domu sú rôzne. Výber je otázka individuálnych požiadaviek, priorit a finančných možností každého stavebníka.

Projekt na mieru



Ak ste náročnejší typ človeka, ktorý má presnú predstavu o svojom bývaní, zmysel pre detaily a dostatok finančných prostriedkov na objednanie komplexných služieb, je pre vás vhodnejšie zaobstarať si individuálny projekt. Zosúladenie vašich predstáv s požiadavkami stavebného úradu a možnosťami navrhovaného domu je v tomto prípade v réžii projektanta. Individuálny projekt budete musieť využiť aj v prípade, ak si to vyžaduje váš pozemok a rodinný dom potrebujete naprojektovať presne podľa jeho rozmerov.

Nevýhodou pri spracovaní individuálneho projektu je vyššia cena a dlhší čas potrebný na spracovanie (približne niekoľko mesiacov). Cena pritom závisí od predpokladaných nákladov na stavbu a zvyčajne sa pohybuje od 5 do 10 % z ceny stavby. Treba si ale uvedomiť, že architekti alebo projektanti vám spolu s vypracovanou dokumentáciou dodávajú aj poradenské služby a svoje skúsenosti. Môžu vám pomôcť skorigovať niektoré vaše zbytočné požiadavky a ponúknuť výhodnejšie riešenia. Kvalitne vypracovaný projekt vám tak môže ušetriť množstvo peňazí pri samotnej realizácii stavby.

Projektovú dokumentáciu vypracováva kolektív architektov, projektantov a špecialistov pod vedením hlavného projektanta. Každý projektant alebo projektová kancelária má svoj vlastný architektonický štýl, ktorý sa vám môže ale nemusí páčiť. Ak sa s týmto štýlom stotožníte, práve ste prešli prvým kritériom výberu.

Dom z katalógu



Výhodou typového projektu je, že ihneď poznáte rozmery a členenie stavby. Je ľahko dostupný a jeho cena je v porovnaní s individuálnym projektom nižšia. Informácie o vybranom projekte máte ihneď k dispozícii v katalógoch projektov rodinných domov. Na druhej strane však typový projekt nemusí zohľadniť všetky vaše požiadavky. Menšie zmeny je však možné v projekte upraviť, ale v prípade doprojektovania väčších zmien sa nielen navyšuje jeho cena, ale predlžuje sa aj čas dodania projektu.

Prinášame Vám zopár typov katalógových projektov našej firmy RAJ BÝVANIA, ktoré sú navrhnuté hlavne veľmi prakticky a zároveň úsporne.

OSKAR IDEAL L4 so šatníkom

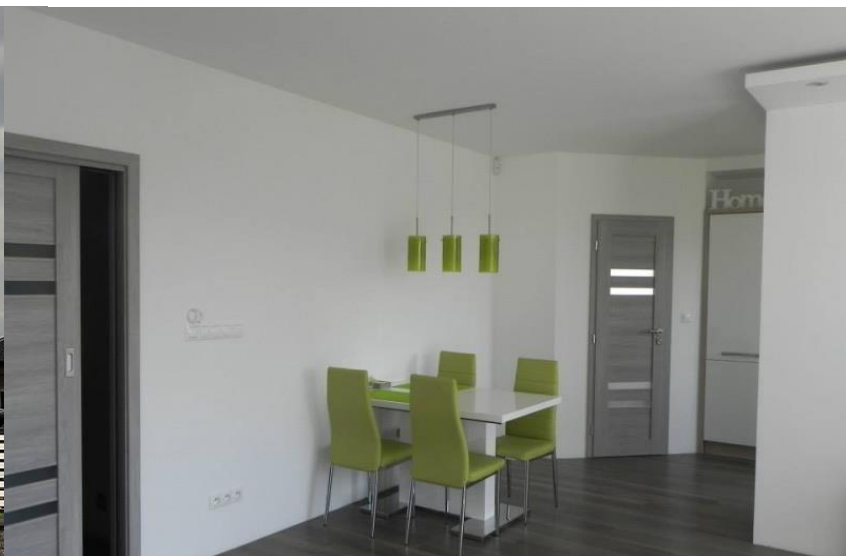


Tento projekt rodinného domu je navrhnutý veľmi prakticky, tak aby vám ušetril náklady za realizáciu a zároveň je veľmi efektívne vyriešená jeho dispozícia. Prízemný nízkoenergetický dom je 4 izbový a jeho veľkou výhodou je samostatný šatník, ktorý môže využívať celá rodina. Obývací priestor a kuchyňu je možné oddeliť priečkou, ale aj spojiť a vytvoriť tak spoločenský priestor pre celú rodinu. Z obývačky zároveň vedú veľké balkónové dvere na terasu, čo celý tento priestor krásne presvetľuje. Veľkosti dvoch izieb a spálne sú štandardné. Ďalšou výhodou je samostatné

WC a veľká kúpeľňa, v ktorej je možné umiestniť vaňu aj sprchový kút zároveň.

- Obytná plocha: **90,12 m²**
- Zastavaná plocha: **101,76 m²**
- Doba výstavby: **6 mesiacov**
- Mesačné náklady: **85 €/mesačne**
- Cena štandardnej dodávky: **67 100 € + základová doska**





OSKAR ELEGANT XL4



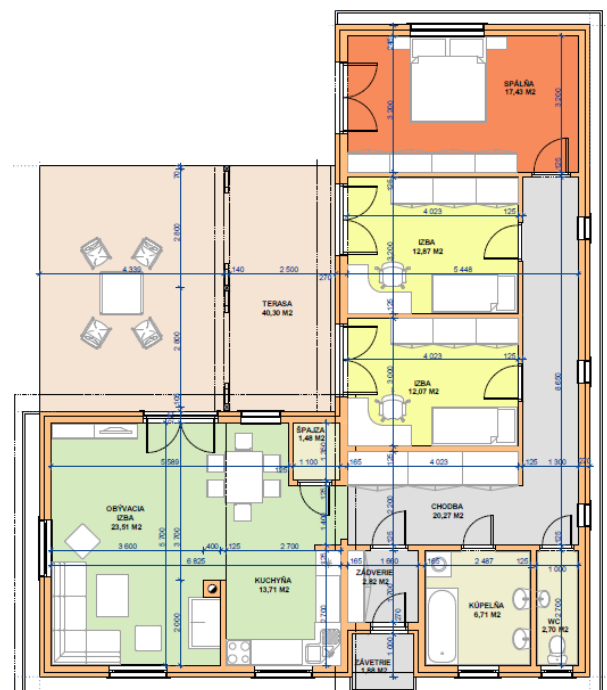
Rodinný dom Oskar Elegant je najobľúbenejší zo všetkých našich projektov a to hlavne kvôli jeho estetickému vzhľadu. Je navrhnutý v tvare L a za domom tak vzniká vhodný priestor pre terasu, na ktorú vedú veľké balkónové dvere z každej izby. Rodina si tak môže vychutnávať spoločné chvíle na terase, či už pri raňajkách alebo kávičke.

Interiér je tiež veľmi

prakticky navrhnutý, nakoľko je denná časť oddelená od nočnej časti domu.

Dennú časť tvorí kuchyňa s jedálňou a obývacím priestorom, ktoré môžu byť oddelené alebo prepojené. Ďalšou výhodou je samostatné WC a veľká kúpeľňa. V druhej časti domu sa nachádzajú dve izby a veľká spálňa.

- Obytná plocha: **113,60 m²**
- Zastavaná plocha: **135,40 m²**
- Doba výstavby: **6 mesiacov**
- Mesačné náklady: **100 €/mesačne**
- Cena štandardnej dodávky: **83 800 € + základová doska**





OSKAR MIMI M4



Tento projekt rodinného domu je navrhnutý veľmi ekonomicky a zároveň prakticky. Jeho veľkou výhodou je terasa schovaná za domom v jeho zadnej časti. V prednej časti domu sú dve izby, ďalej sklad, samostatné WC a veľká kúpeľňa.

Obývací priestor je spojený s jedálňou a prepojený s kuchyňou, čo vytvára spoločný priestor pre celú rodinu.

Tento prízemný nízkoenergetický dom je 4 izbový a aj keď má úžitkovú plochu 69 m², jeho priestor je plne dostačujúci.

- Obytná plocha: **69 m²**
- Zastavaná plocha: **83,50 m²**
- Doba výstavby: **6 mesiacov**
- Mesačné náklady: **80 €/mesačne**
- Cena štandardnej dodávky: **53 000 € + základová doska**





BONUS: 4 základné argumenty pri výbere stavebných materiálov

Predstavíme Vám štyri hlavné argumenty, ktoré určite stoja za zváženie pri výbere stavebných materiálov.

1. Chcete ušetriť čas a bývať v novom čo najrýchlejšie?



Ako sa hovorí "čas sú peniaze". Ak je aj pre Vás čas vzácna komodita alebo nechcete zbytočne vyhadzovať ďalšie peniaze za prenájom, kým sa Váš dom postaví, určite by ste sa mali rozhodnúť pre montovaný drevodom.

Prečo? Pretože výstavba murovanej či ytongovej stavby je realizovaná tzv. mokrým procesom, čo celú výstavbu veľmi predlžuje, pretože tieto procesy musia schnúť. Ak vám vaše zdravie nie je ľahostajné, tak je nutné celú stavbu nechať dobre presušiť a nehnať sa do takejto stavby bývať čo najskôr. To celú výstavbu môže natiahnuť kľudne aj na dva roky.

V nízko-energetickom montovanom drevodome od našej spoločnosti Raj bývania bývate už po siedmich mesiacoch od stavebného povolenia, vrátane výstavby základovej dosky.

Majte však na pamäti, že vybaviť stavebné povolenie nejakú dobu trvá. Môže to trvať mesiac, ale kľudne sa to môže natiahnuť aj na tri mesiace. Preto je zima ideálny čas na tento proces, ak na jar plánujete začať s výstavbou.

2. Chcete mať zdravý domov pre vašu rodinu?



Plesne sú jedným z najhorších problémov murovaných domov, ktoré najviac škodia hlavne deťom. Tomuto problému sa v montovanom dome vyvarujete, nakoľko je výstavba realizovaná suchým procesom a parobrzdá bráni preniknutiu vlhkosti do stien. V našich domoch tak dýchate zdravší vzduch.

V interiéri domu navyše nie sú použité škodlivé lepidlá, takže nehrozia žiadne výpary, ktoré by mohli škodiť vášmu zdraviu a zdraviu vašej rodiny.

3. Chcete ušetriť mesačne stovky eur?



Viete si predstaviť, že vaše mesačné výdavky na energie, za elektriku, vodu, kúrenie a ohrev teplej vody, by sa zmestili do 100 €? V nízko-energetických domoch vďaka tepelnoizolačným materiálom neuniká teplo preč z domu. V drevodomoch sa navyše vykuruje iba vnútorný priestor, takže sa

dom vykúri za 15 až 30 minút a teplo neuniká. V lete to funguje presne naopak. Dom si udržuje príjemnú teplotu nakoľko nepustí teplo dnu a steny sa neprehrievajú.

Samozrejme, dobre izolujú len kvalitne postavené drevodomomy, preto je dôležité dať si záležať na kvalite použitých materiálov a ich prevedení a nenechať sa zlákať na lacné ponuky firiem, ktoré môžu na oko pôsobiť výhodne, ale určite nie

sú kvalitné. Murované domy môžu byť tiež nízko-energetické, avšak cena môže byť až dvojnásobná v prípade parametrov, ktoré majú naše nízko-energetické drevodomy. Ďalšou nevýhodou by v tomto prípade boli veľmi hrubé múry.

Zmeny v myslení Slovákov ohľadom montovaných stavieb sú čím ďalej zreteľnejšie, no orientácia na najnižšie ceny je pre nás typická stále. Platí to aj v prípade výberu stavebných firiem, kde výhodnosť ceny je vo väčšine prípadov prvoradejšia ako kvalita. Lacné ponuky však majú skoro vždy nejaký háčik, ktorý môže mať súvis s čímkoľvek. V slovenskom stavebníctve je veľmi častým javom výber subdodávateľov, ktorí poskytujú lacné a závadné materiály, čo má samozrejme vplyv na nižšie náklady. Ani práca na čierno s nekvalifikovaným tímom bez potrebných zručností nie je ničím výnimočným a to prináša takisto ochotu zhotoviteľa robiť za menej. Pri takýchto ponukách si dávajte pozor na riziko zle odvedenej práce, ktorá je veľmi pravdepodobná!

Tieto argumenty naozaj stoja za zváženie nakoľko zdravie vašej rodiny by malo byť prvoradé, no a v druhom rade určite musíte pozerať aj na finančnú stránku veci.

Ceny energií neustále stúpajú a určite nikto nechce vyhadzovať peniaze von oknom. Ak stavíte na kvalitnú výstavbu vášho domu, vráti sa vám to práve na úsporách za energie. Kvalitný dom má zároveň dlhú životnosť a nebudete musieť vrázať vaše ďalšie peniaze za opravy nekvalitne odvedenej práce fušerov.

Takže posledná otázka znie: **Chcete kvalitné bývanie s dlhou životnosťou?**

Ak áno, napíšte nám. Radi Vám zodpovieme vaše otázky, poradíme ohľadom výstavby alebo vám predstavíme viac podrobností o nízko-energetických domoch od našej spoločnosti Raj bývania.

Píšte na: rajbyvania@rajbyvania.sk

alebo nás kontaktujte telefonicky na čísle **0911 505 893**

Ďakujeme Vám za pozornosť a dúfame, že ste sa dozvedeli užitočné informácie.

Budeme radi ak nám napíšete Váš názor.

Prajem Vám krásny zvyšok dňa!

Brigita Tóthová