

IVA ČERNÁ

LIBOR HRUBÝ

PETR KUBĚNSKÝ

ZDRAVÝ DŮM

OD
ZÁKLADŮ



Příručka, se kterou to dokážete

ZDRAVÝ DŮM OD ZÁKLADŮ

PŘÍRUČKA, SE KTEROU TO DOKÁŽETE

Iva Černá, Libor Hrubý, Petr Kuběnský

ZDRAVÝ DŮM OD ZÁKLADŮ

Příručka, se kterou to dokážete

Ilustrace: Adéla Stopka

Sazba a grafická úprava: Lea Mentlíková

Avataři navrženi společností Freepik

Za hravý design a svižný styl příručky děkujeme sešranému týmu Court od Moravia.

Centrum pasivního domu, z. s.

Internetové stránky knihy a její elektronická verze: www.dumodzakladu.cz.

© Centrum pasivního domu, 2020

1. vydání, Brno

ISBN 978-80-904739-9-7

Text a web příručky vznikly díky projektu „Environmentální hrdinové všedního dne“ a byly spolufinancovány Státním fondem životního prostředí ČR na základě rozhodnutí ministra životního prostředí.



STÁTNÍ FOND
ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ
ČESKÉ REPUBLIKY

ZDRAVÝ DŮM OD ZÁKLADŮ

.....
PŘÍRUČKA, SE KTEROU TO DOKÁŽETE

IVA ČERNÁ

LIBOR HRUBÝ

PETR KUBĚNSKÝ

1

NAŠE MISE



Hned v úvodu vám prozradíme, jak tato příručka pomůže právě vám.

Dozvíte se, proč jsme tuto knížku napsali, jak se v ní vyznat a co se na následujících stranách dozvíte.

10	Komu je knížka určená
13	Jak se v příručce zorientovat

2

ROZHODUJU SE!



Ujasníte si, jak má váš dům vypadat, naplánujete si celý proces stavby, zjistíte, z čeho stavbu financovat, jaké nástroje na hlídání cash flow můžete využívat a jak si správně vybrat architekta a projektanta.

17	Než s čímkoliv začnu
34	Hlavně se nezbláznit
38	Jak finančně nevykrvácet
49	Co od svého domu chci?
54	Šetřím peníze, šetřím zdroje
64	Scénář aneb co vás čeká
69	Projektant, můj nový nejlepší přítel

3

PROJEKTUJU & PAPÍRUJU!



Naučíte se, jak připravit zadání pro projektanta a dozvíte se, jak si nastavit optimální pravidla spolupráce. Připravíme vás na kolečko nezbytné administrativy a dáme pár dobrých tipů na jednání s úřady i se sousedy.

79	Mám zadání v kapse!
82	Na co si plácnout?
86	Aby peněženka nepraskla
88	Hurá na stavební úřad!
90	Úředník je taky člověk

4

STAVÍM!



Dostanete užitečný návod, jak vybírat kvalitní dodavatele a jak hlídat postup prací. Zjistíte také, proč je užitečné mít na stavbě technický dozor, kdy sahat do hotového projektu a jak spravovat rozpočet, abyste se z toho nezbláznili.

99	Nedělej, co nemusíš
104	Technický dozor dá na stavbu pozor
106	Aby mě cash flow nespláchl
109	Hlídání stavitelské chobotnice
112	Překopání projektu

5

BYDLÍM!



Poslední zastavení je věnované kolaudaci, řešení nedodělků a závad. Stejně tak získáte dobré tipy pro to, kdy a jak se stěhovat do nového domu a podle jakých principů byste měli uvažovat o interiéru a úpravách pozemků okolo domu.

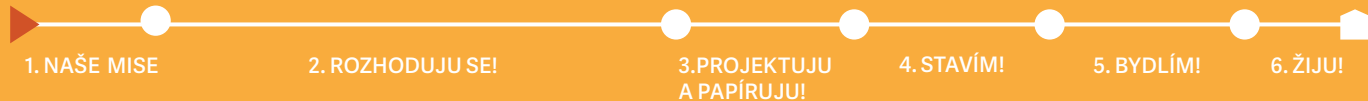
119	Spěchejte pomalu
123	Stavba je u konce - opravdu?
126	Zařizuju a zabydluju
129	Okolí domu



ŽIJU NA PEVNÝCH ZÁKLADECH!



Naposledy se s pýchou ohlédnete za svým dílem! A zjistíte, že... Ale to si necháme na konec!



1

NAŠE MISE

Postavit skvělý dům je jednou z největších životních výzev. Naší misí je pomoci všem, kteří se pustí do díla, aby neztratili odvahu a vytvořili nejen příbytek, ale zdravý a pohodlný domov, který pro ně bude nejmilejším místem na světě.

Jsme tu pro to, abyste se při stavbě neztratili a měli vždycky pevnou oporu v tom, co děláte.

CO OBJEVÍTE NA DALŠÍCH STRÁNKÁCH?

- **Zboříme mýtus, že stavět dům je peklo.** Dostanete navigátora, díky kterému se peklu vyhnete obloukem.
- **Čtení vás bude bavit.** Žádné dlouhé eseje, ale přehledně uspořádané rady, které jdou k jádru věci.
- **S touto příručkou v ruce si konečně ujasníte, co chcete,** a naučíte se, jak si udržet přehled, abyste svého cíle dosáhli.
- **A navíc vám nalijeme do žil energii i důležité znalosti.**

VSTUP
-0,050

A proč to všechno?
Protože není lepší pocit,
než dostavět vlastní dům!



CO VÁS ČEKÁ?

136
STRAN

přehledně uspořádaných tipů, rad
a interaktivního obsahu, díky kterému
si naplánujete a postavíte přesně takový
dům, po kterém toužíte.

KOMU JE KNÍŽKA URČENÁ

Těm, kteří plánují, anebo už staví nový dům. Ať už částečně svépomocí, nebo s pomocí firmy.



ZAPÁLENÝM NADŠENCŮM

Těm, kteří staví, nebo se na to zrovna chystají, a rádi by procesem prošli co nejrychleji.



VĚČNÝM STARTOVAČŮM

Těm, kteří už roky mluví o tom, že budou stavět, ale stále ještě nekopli do země.



UNAVENÝM PŘEŠLAPOVAČŮM

Těm, kteří už stavěli, ale najednou zůstali v některé fázi zamrznutí a nedokážou se hnout z místa.

KOMU KNÍŽKA PŘÍMO URČENÁ NENÍ



PŘEKOPÁVAČŮM

Těm, kteří rekonstruují starý dům, protože průběh přestavby je u každé budovy jiný.

DŘÍČŮM

Těm, kteří hodlají celý dům postavit od podlahy až po střechu vlastníma rukama, protože velká část obsahu příručky se věnuje spolupráci s dalšími subjekty.



KLÍČAŘŮM

Těm, kteří chtějí všechno od začátku až do konce nechat na firmě a o nic se nestarat, protože ti vlastně moc rad nepotřebují.

SALÁMISTŮM

Těm, kterým je vlastně úplně šumák, v čem budou bydlet (ale upřímně nevěříme, že takoví lidé vůbec existují).

CO NEČEKEJTE

- ✗ **Technickou příručku** – nedozvíte se, jaké cihly vybrat ani jak umíchat maltu.
- ✗ **Otravnou reklamu** – když už někoho zmiňujeme, je to proto, že jsme přesvědčení, že vám může pomoci (za tipy v knížce nám nikdo neplatil a platit nebude).
- ✗ **Instantní rady** – nečtete knihu kouzel, která vyřeší všechny problémy lusknutím prstu.
- ✗ **Mazání medu okolo pusy** – nebudeme malovat věci na růžovo. Stavba představuje spoustu dřiny, kterou za vás nikdo neudělá. My vám můžeme jen pomoci uspořádat priority a nezbláznit se z toho.

JAK SE V PŘÍRUČCE ZORIENTOVAT



PRAKTICKY SI UDĚLEJ

Prostor pro vaši práci – takže tužku do ruky a žádné výmluvy!



TIPY

Praktické příklady, zajímavosti a vychytávky.



ZE ŽIVOTA

Zkušenosti a nezdary vašich předchůdců.



ODKAZY

Doporučení na užitečné nástroje a zdroje, kde hledat podrobnější informace.



ZBYSTŘI

Důležitá upozornění, na co si dát pozor a co je nutné mít rozmyšleno.



MÁŠ HOTOVO?

Shrnutí, které prověří, jestli jste na nic důležitého nezapomněli.

**„Kdybych dostal
na to, abych porazil
šest bych brousil**

**devět hodin
strom, prvních
sekeru.“**

– Abraham Lincoln





2

ROZHODUJU SE!

Jakmile dočtete tuto kapitolu budete:

- mít do detailu promyšleno, co od svého domu chcete
- mít jasno, jaký dům potřebujete s ohledem na vaši situaci
- si jistí, jestli chcete stavět svépomocí
- vědět, jak stavbu financovat
- vědět, podle čeho si vybrat projektanta domu
- si jistí, že se ze stavby nezblázníte

NEŽ S ČÍMKOLIV ZAČNU

NEJVĚTŠÍ PŘEKVAPENÍ, které na začínající stavitele obvykle čeká, je, jak dlouhá doba uplyne od doby, kdy se rozhodnou, že chtějí dům, do chvíle, kdy poprvé kopnou do země. Nejde ale o ztracený čas. Samozřejmě, v tomhle období podnikáte vyřizovačky na úřadech, čekáte na architektonický návrh nebo na projekt a domlouváte dodávky materiálů.

Ale stejně důležité je mít předem rozmyšleno, co vlastně budete a jak bude vaše práce vypadat. Dost možná si myslíte, že máte tohle v hlavě perfektně srovnané.

Zkusíme to rychle prověřit, co říkáte?





CO RODINA POTŘEBUJE A CO SNESE

Představte si, že se z vás den ze dne stane filmová hvězda. Kromě všech příjemných stránek, které to s sebou nese, to taky znamená, že před vaším domem neustále parkují auta s bulvárními novináři, kteří jen čekají, kdy se otevřou dveře. Nepromění to jen váš život, ale i život celé vaší rodiny. Se stavbou je to podobné – nějakým způsobem se dotkne vašeho partnera i vašich dětí. **A to i v případě, kdy za vás většinu práce odvede stavební firma.**

Proto je nutné mít jasno v zásadních otázkách, které se samotné práce týkají jen málo:

- ☐ Chtějí stavět všichni zúčastnění? Hoříte pro nový dům oba, nebo jde jen o váš vysněný projekt? Budete s partnerem spolupracovat jako tým?
- ☐ Zvládne váš vztah nebo vaše rodina několikaletý záprah? Pokud máte děti, nepotřebují momentálně víc mámu a tátu než stavitele?
- ☐ Máte představu o logistice celého projektu? Máte rozdělené role? Víte přesně, kdo bude víc řešit dům, kdo vydělávat peníze a kdo pečovat o děti?





ZE ŽIVOTA

„Myslím, že hodně lidí podceňuje fakt, že stavba není jen o skládání cihel na sebe a kopání do země. Okolo ní je spousta zařízovaček. Já jsem spíš na technické věci a volání a mailování mě spíš obtěžuje. **Naštěstí mám pečlivou a temperamentní manželku, takže jsme fungovali jako partáci na fotbalovém hřišti.** Já jsem víc četl různé návody a řešil materiály a ona obstarávala papírování. A když se nějaký dodavatel vykrucoval, hned brala do ruky telefon. Hezky jsme si to rozdělili...“



„Přiznám se, že stavba se hodně podepsala na našem manželství. **Většinu praktických problémů jsem řešil sám a nalil jsem do toho spoustu času.** Pokud nemáte vyjasněné, že se na celém projektu budete podílet oba, radím dát raději ruce pryč. Pokud necítíte, že ten druhý má chuť přiložit ruku k dílu a radovat se z toho, jak stavba postupuje, zaděláváte si jenom na průšvih.“



CO OD SVÉHO BYDLENÍ CHCI?

Základní otázka, která v sobě ovšem skrývá mnoho podotázek. Ty nejdůležitější si naťukneme. Dívat se přes plot k sousedovi v tomhle případě nefunguje. Nikdo nežije stejný život jako vy – a co funguje u kamaráda, nemusí platit pro vás, proto se vyplatí věnovat promýšlení svého budoucího bydlení dostatek času. Na následující dvojstraně je prázdný prostor, který jen čeká, abyste si tuhle otázku sami zodpověděli.

Pod nadpis „To chci!“ sepište jakákoli **přání**, která ohledně svého domu máte. Na stránku nadepsanou „Ani za zlatý tele!“ umístěte, jak **nechcete**, aby váš příbytek vypadal. Pokud oba seznamy nebudete dělat ve dvojici, nechte i svého partnera, aby si stejný soupis vytvořil. Pak je porovnejte.

Do diskuze můžete přizvat i své okolí. Kamarádi občas dokážou nabídnout nečekanou perspektivu. Po zajímavých tipech můžete samozřejmě zapátrat i na internetu.



ODKAZY

KDE BRÁT INSPIRACI?

Krást dobré nápady není hřích. Nabízíme pár možností, kde najdete ty nejlepší:

- archdaily.com
- archiweb.cz
- časopis [Dřevoastavby.cz](https://drevoastavby.cz)
- časopis [ERA21.cz](https://era21.cz)
- earch.cz
- pasivnidomy.cz



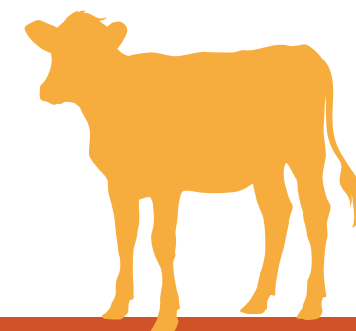
UDĚLEJ

TO CHCI!



UDĚLEJ

ANI ZA ZLATÝ TELE!





UDĚLEJ

Jakmile budete mít společné seznamy hotové, nechte je odležet a po dvou týdnech se k nim vraťte. A začněte je kriticky třídit: podtrhněte klíčové prvky, bez kterých se neobejdete, stranou dejte, bez čeho dokážete žít. Tohle kolečko klidně zopakujte dvakrát nebo i třikrát. Přísloví „dvakrát měř, jednou řež“ zde platí víc, než kde jinde.

Snažte se přitom najít odpovědi na následující otázky:



KOLIK PROSTORU PRO ŽIVOT MOJE RODINA POTŘEBUJE?

Kolik dětí máte a kolik jich ještě plánujete mít? Chcete na stáří nastěhovat do svého domu rodiče? Bude někdo z vás pracovat z domu?



KDE CHCI BYDLET?

Chcete být obklopení městskou zástavbou, nebo raději přírodou? Je pro vás důležitější šumění lesa po ránu, nebo kontakt s lidmi?



KDE POTŘEBUJU ŽÍT?

Jak daleko můžete žít od své širší rodiny, přátel, práce a koníčků? Chcete a zvládnete denně dojíždět, kam bude třeba? Jak daleko by měl být nejbližší obchod, škola nebo hospoda?



CHCI MÍT ZAHRADU?

Pokud ano, zvládnete se o ni denně starat? Máte na to chuť a čas? A jak by měla být velká?



KOLIK LET V DOMĚ URČITĚ PLÁNUJE MOJE RODINA STRÁVIT?

Má to být bydlení do konce života? Nestane se, že se budete muset časem odstěhovat někam za prací? Představte si sami sebe za pět, deset nebo dvacet let: nezmění se vaše potřeby?



TIP



MODULÁRNÍ DOMY

Poslední ze zmíněných otázek je patrně vůbec nejdůležitější. Pokud budujete dům např. na dožití ve stáří nebo se plánujete za pár let stěhovat, hodí se uvažovat o investici do modulárního systému, který nepotřebuje složité terénní úpravy a budování základů. V prvé řadě by ale samozřejmě měla stát úvaha, jestli na tak krátký časový horizont vůbec potřebujete dům. Naopak, pokud má dům sloužit třeba i další generaci, je třeba s tím počítat od samého začátku a zvolit nadčasovou dispozici, která například umožní i snadnou přístavbu.

V současném stavebnictví existuje celá řada prefabrikovaných řešení, která umožňují velmi rychlou konstrukci. Modulární domy se sestavují z jednotlivých částí, předem vyrobených v továrně, které se na pozemku pouze ukotví k základové konstrukci. Jediné, co je potřeba, je velmi přesná projektová dokumentace, podle níž se díly vyrobí.

MÁM NA TO STAVĚT SVÉPOMOCÍ?

JEDNO Z NEJDŮLEŽITĚJŠÍCH ROZHODNUTÍ, které na budoucího majitele domu čeká, je, **zda si nechá postavit dům odborníky, nebo jestli si dotýčný vyhrne rukávy a většinu práce udělá sám**. A právě proto tímhle dilematem začneme i my. Samozřejmě, pokud už teď víte, že se raději svěříte do péče profíkům, můžete rovnou skočit na další kapitolu.

„Ona to není žádná legrace dělat legraci,” říkal svého času Jan Werich. Zdá se zvláštní slyšet takovou větu od komika, co myslíte? A stejně zarážející může být, když vás na začátku příručky pro stavitele svépomocí autoři přesvědčují, abyste důkladně zvážili, jestli se vlastně do stavby domu vlastníma rukama chcete pustit. Jenže ona to není žádná legrace budovat dům od základů. Každý, kdo někdy stavěl, by tento výrok nepochybně podepsal. A možná ještě třikrát podtrhnul...



Vždyť si to vezměte: kolikrát za život se vrhnete do několikaletého projektu, který bude vyžadovat téměř každodenní soustředění, zařizování, telefonování, neustálé přepočítávání rodinného rozpočtu, a nadto ještě spoustu dřiny a potu? Bavíme se tu opravdu o **tisícovkách až desetitisícovkách** hodin vašeho času.

Ted' se vám možná zdá, že vás chceme odradit, i když už jste rozhodnutí. Tak to v žádném případě. Pocit naplnění a hrdosti, když stojíte před hotovým zdravým domem, který vám doslova vyrostl pod rukama, se ani nedá slovy vyjádřit. Ale ne každý z nás dokáže celý proces dotáhnout do zdárného konce... A tak předtím, než se do toho pustíte, pojďte si s námi zahrát jednu úplně jednoduchou hru na pro a proti.

Pokud toto krátké myšlenkové kolečko zvládnete a budete si pořád jistí, že si to chcete „odbouchat sami”, můžeme vám prakticky zaručit, že jste se rozhodli správně. A taková jistota za trochu času přece stojí, ne?

Takže najdete 15 minut času, vezměte do ruky tužku a udělejte si pohodlí (skleničku vína můžete mít po ruce taky).

Připravení? **Projděte si náš seznam a udělejte fajfku u každého výroku, který pro vás platí.**



PRO



UDĚLEJ



JSEM TECHNICKY ZDATNÝ
A RÁD PRACUJU RUKAMA.

Pokud nejste zrovna kutil, špatně se orientujete v plánech, chybí vám prostorová představivost a po hodině s kladivem se vám udělají na ruce mozoly, budete se hodně trápit.



JSEM DISCIPLINOVANÝ, PROAKTIVNÍ
I SCHOPNÝ SE SAMOSTATNĚ ROZHODOVAT.

Stavba vyžaduje spoustu rozhodování a managementu. Pokud neumíte koordinovat svůj čas v běžném životě nebo jste zvyklí spíše pracovat podle pokynů někoho jiného, stane se pro vás stavba velmi tvrdým chlebem.



JSEM KOMUNIKATIVNÍ
A NEVADÍ MI PRACOVAT V TÝMU.

Množství informací, které budete nuceni držet v hlavě a na papíře, bude velké. Protože nikdo nezná všechno, budete muset spoléhat na jiné lidi. Nesmíte se bát včas zeptat někoho povolanějšího a nesmíte být ješitní radu přijmout.



MÁM KOLEM SEBE LIDI,
KTERÍ MI POMŮŽOU.

Tohle je obrovsky důležité. Máte kamarády a známé, kteří mohou přispět radou a podat pomocnou ruku, když to budete potřebovat? A mají na to čas a chuť?



MÁM KOLEM SEBE LIDI, KTERÍ MI
POMOHOU ZVLÁDAT RODINU.

Tento bod se týká především těch, kteří mají děti, ale může jít i o nutnost starat se o starší, nemocné či handicapované členy rodiny. Vaše práce totiž bude často přetékat i do víkendů a večerů a je dobré vědět, že máte někoho, kdo čas od času převezme péči nad vašimi milovanými.



MÁM DOBROU FYZIČKU I ZDRAVÍ.

Práce, která leží před vámi, bude vyžadovat spoustu fyzické dřiny. Jste na to nachystaní?



V NEJBLIŽŠÍ DOBĚ (1 AŽ 3 LETECH)
NECHYSTÁM ŽÁDNÝ VĚTŠÍ PROJEKT.

A to se netýká jenom pracovního života, ale i rodinného. Nechce váš partner v nejbližší době potomka? Neplánujete v nejbližším roce změnit práci?



O STAVBĚ SVÉPOMOCÍ UŽ LECCOS
VÍM A MÁM CHUŤ DÁL STUDOVAT.

Zjišťovat informace a učit se byste měli začít minimálně půl roku před započatím stavby. A zároveň musíte být připravení, že budete po večerech často namísto sledování seriálů googlovat stavební postupy a studovat příručky.



ZA HODINU VYDĚLÁM MNOHEM MÉNĚ,
NEŽ JE HODINOVKA STAVEBNÍ FIRMY.

Většina úkonů vám bude trvat 2x až 3x déle než zkušenému řemeslníkovi, který to má v ruce. Pokud je váš hodinový plat srovnatelný s profíkem, je lepší jenom zadávat práci a mít odborný dohled, který se o kontrolu postará.



ČÁST MATERIÁLU MŮŽU SEHNAT
VÝHODNĚ PŘES ZNÁMÉ.

Pokud počítáte každou korunu, ale máte kamaráda, který vám dokáže zařídit levněji část surovin, je to k nezaplacení (skoro doslova).



TIP

Jste nachystaní na fyzickou zátěž? **Není vůbec od věci nechat si pro jistotu udělat komplexní zdravotní prohlídku!**

PROTI



UDĚLEJ



ŘEŠÍM ZROVNA OSOBNÍ PROBLÉMY.

Pokud procházíte jakoukoliv osobní či partnerskou krizí, s projektem, který chystáte, si zaděláváte na pořádný problém.



MÁ MOTIVACE? HODNĚ UŠETŘIT!

Pokud nemáte jiný silný důvod, proč stavět svépomocí, může vás na konci čekat velké zklamání. V procesu se vždy vynoří spousta výdajů, které jste neočekávali, a částka, kterou jste předpokládali, že ušetříte, se může mnohonásobně smrsknout.



VÝSLEDEK MUSÍ BÝT DOKONALÝ. KOMPROMISY ODMÍTÁM.

Spoustu věcí budete dělat nejspíš poprvé – a ne všechny chyby, které uděláte, půjdou napravit. Váš perfekcionismus tak může čekat velká zkouška. A bude to hodně bolet!



DO STAVBY PLÁNUJU NALÍT VŠE, CO MÁM (I CO NEMÁM).

Ne na každého čeká na konci dům, kam se může nastěhovat. Někdo to prostě v průběhu vzdá. A někomu zabere práce o rok déle, než měl v plánu. Měli byste v těchto případech kde a z čeho žít (a splácet půjčky či hypotéku)?



ŽIJU OD VÝPLATY K VÝPLATĚ.

Složanky budou chodit, i když vy budete stavět. Pokud neumíte šetřit a našetřeno nemáte, pusťte stavbu rovnou z hlavy. Jednorázové platby se budou často pohybovat i v řádu stovek tisíc. Bez nadsázky! S tím je naprosto nezbytné počítat.



CHCI TO VELKÉ!

S určitou nadsázkou se dá říct, že pravděpodobnost, že to vzdáte nebo práci přerušíte, je úměrná rozloze domu. Zkušenosti ukazují, že velké a složité projekty nejsou pro stavbu svépomocí ideální.



NIKOHO OKOLO SEBE NEMÁM.

Záchranná síť přátel a rodiny je obrovsky důležitá. Nejenom kvůli možnosti půjčit si peníze nebo poprosit o pomoc, ale i jako jednotka rychlé psychické pomoci. Samotáři to budou mít snadné.



POTŘEBUJU SE STĚHOVAT. BRZO!

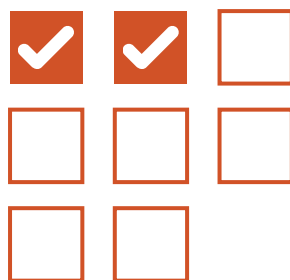
Tohle je opravdu zásadní: tlačí-li vás čas a musíte se například příští rok děj se co děj stěhovat, raději práci odložte nebo si najměte profesionály. Téměř každý krok projektu se může nepředvídatelně protáhnout. A na rovinu, chcete se nastěhovat do domu, kde nefunguje elektřina?

POKUD MÁTE...

Pokud splňujete alespoň
6 bodů důležitých „pro“ stavbu



a vyhodnotili jste
maximálně 2 „proti“



HURÁ, MŮŽETE SE PUSTIT DO STAVĚNÍ!

Pokud máte horší výsledek, je na čase uvažovat, jestli přeci jenom nebude lepší poohlédnout se po nějaké alternativě. Nebo se přinejmenším zamyslet, kam otočit kormidlem svého života, než začnete stavět.



O ČEM SE BAVÍME?

Bydlení by mělo být především o příjemném každodenním zážitku a zdravém prostředí. Cest, jak toho můžete dosáhnout, je mnoho. Abyste se orientovali v těch nejzákladnějších, připravili jsme pro vás malý slovníček!

Pořídít si to, čemu se běžně říká nízkoenergetický dům, je jako kupovat si králíka v klobouku. Takový pojem může zahrnovat spoustu věcí: může a nemusí být opravdu úsporný, může a nemusí využívat solární energii, může a nemusí mít systém řízeného větrání... Výčet takových „možná“, která šetří energii, by mohl být nekonečně dlouhý. Nejčastěji jde však pouze o „nějak“ zateplený dům, kde hlavní úspora souvisí s menší tepelnou ztrátou.



Pokud chcete mít jistotu, že nebude králík kulhat na jednu packu a do roka nepojde, budete chtít nejspíše vidět rodokmen. A právě takový „rodokmen“ představuje pojem pasivní dům. Jde o stavbu,

kteřá má jasně daná kritéria na potřebu energie, neprůvzdušnost a potřebu tepla na vytápění. Velkým bonusem je, že vnitřní prostředí budovy v pasivním standardu je zároveň navrženo tak, aby bylo maximálně komfortní a zdravé – udržuje stabilní teplotu a vlhkost prostředí a zajišťuje trvalý přísun čistého vzduchu.

V praxi se můžete setkat ještě s termínem nulový nebo plusový dům, který označuje stavby, jejichž energie je téměř kompletně krytá z obnovitelných zdrojů, anebo dokonce i vyrábí energie víc, než dům spotřebuje. V základu jde stále o pasivní dům, který je ale doplněn o větší množství obnovitelných zdrojů energie.



HLAVNĚ SE NEZBLÁZNIT

SKVĚLE, UŽ VÍTE, JAK CHCETE ŽÍT a jestli se poperete se stavbou (skoro) sami! Nejspíš už si masírujete svaly, abyste se mohli pustit do reálné práce. To vám jen schvalujeme! Tady se na chvíli zastavte a nastražte uši. Spousta vašich předchůdců udělala **zásadní chybu**, že učinila ze stavby středobod svého života. Výhodou je, že vy se z jejich chyb můžete poučit.

Důležitým předpokladem toho, že půjde vaše práce dobrým směrem a po cestě nevyhoříte, je, že nezapomenete normálně žít. Proto udělejte svému budoucímu já laskavost a slibte si, že se o sebe budete starat. Ze všeho nejdřív **základní pravidlo**, které byste měli dodržovat v dalších měsících a letech za každých okolností:

Starejte se o svoji životosprávu. Určitě vám to už říkala kdysi maminka – neponocujte a spěte 8 hodin denně. Výzkumy

říkají, to tohle je skutečný základ vašeho zdraví a pohody. Pravidelně jezte kvalitní jídlo. Nezapomínejte pít. Sportujte a chodte na procházky. Myslete na volný čas se svojí rodinou a přáteli. Mějte zkrátka dobrý životní režim.

Vypadá to samozřejmě, ale není to samozřejmé. Zvlášť když normálně pracujete a do toho musíte řešit složenky, dodavatele a sami po víkendech dřeťe na stavbě. To ale není všechno.





UDĚLEJ

Z následujícího výčtu **zabarvete 3–5 srdcí**, která vám připadají nejdůležitější, **sepište si je** na nástěnku, abyste je měli každý den na očích, a hlavně: **říd'te se jimi**.



VĚNUJTE SE I NADÁLE SVÝM ZÁLIBÁM.



UDĚLEJTE SI SEZNAM TOHO, CO VÁM DĚLÁ DOBRĚ.

Může to být dobré jídlo, chození po horách, masáže – zkrátka cokoli, co víte, že vám dělá dobře a uvolňuje napětí. Tyhle činnosti zařad'te napevno do svého kalendáře a věnujte se jim.



PLÁNUJTE SI DOVOLENÉ.

Týden u moře nebo víkend na chatě, to je celkem jedno. Ale neberte si na dovolenou svoji práci.



KAŽDÝ TÝDEN ALESPŮŇ DEN VOLNA.

Vyhrad'te si třeba neděli nebo jiný den, kdy nebudete stavbu řešit, ani o ní nebudete mluvit.



NETAHEJTE SI DŮM DO LOŽNICE.

S partnerem řešte stavbu ve vymezený čas, nebavte se o ní ale u jídla nebo před spaním.



SDÍLEJTE ÚSPĚCHY A NEZDARY S RODINOU A PŘÁTELI.

Ať už se něco povede nebo se stane nějaký průšvih, nedržte to v sobě. Dostanete nazpět podporu, která je na podvědomé úrovni hrozně důležitá pro vaše duševní zdraví.



PIŠTE SI DENÍK NEBO BLOG

o tom, co prožíváte. Je to v podstatě stejný princip, o němž jsme mluvili výše. Navíc můžou být vaše zápisky někomu v budoucnu užitečné.



UDĚLEJTE SI NÁSTĚNKU ÚSPĚCHŮ,

na kterou si budete lepit fotky vývoje a hlášky stavářů a která bude zkrátka měřit váš pokrok. Když se vám bude chtít se vším praštit, není lepší motivace než vidět, kolik jste toho už dokázali.



VYVĚTREJTE SE, KDYKOLI TO PŮJDE.

Pravidelně vypadněte někam do přírody nebo třeba jen do parku. Chůze nebo běh vám pomůžou uspořádat myšlenky a pročistit si hlavu.



DĚLEJTE SI DECHOVÁ CVIČENÍ NEBO SE VĚNUJTE MEDITACI.

Tenhle bod může vypadat, jako by se sem zatoulal z úplně jiné příručky, ale nic ezoterického v tom není. Takhle odbourávají napětí i vrcholní manažeři.



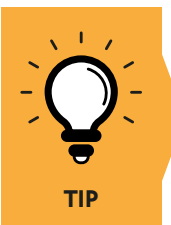
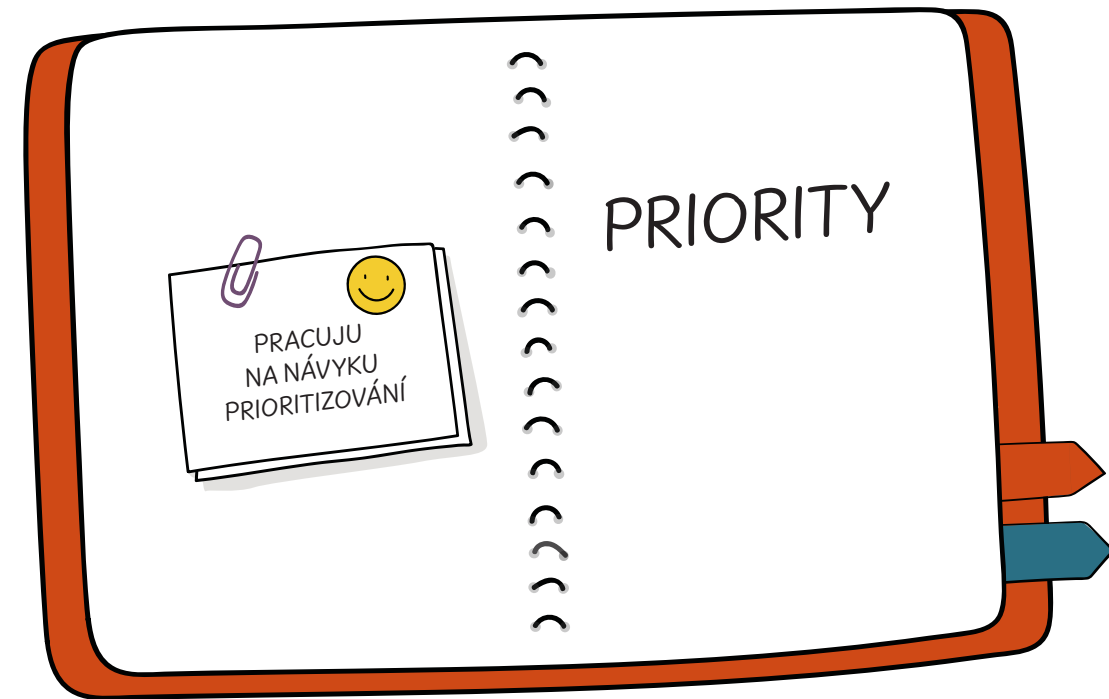
NEBOJTE SE POŽÁDAT O POMOC.

Slibte si, že až vám začne váš záprah přerůst přes hlavu, nebudete se stydět jít za dobrým psychologem, který dohlédne na to, že se nesesypete.



NECHTE SI POMOCT OD ODBORNÍKA OD FOCHU.

Až vám něco nepůjde nebo na to nebudete mít sílu, oslovte profíka, který danou činnost udělá za vás. A to i pokud jste si řekli, že „tohle přeci zvládnete sami“. Zraněné ego bolí míň než zničené tělo, rozpadlá rodina nebo špatně postavený dům.



TIP

A pokud můžeme přidat ještě jednu všeobecnou radu, které je dobré se v procesu celé stavby držet, je to takhle: **všechny činnosti a mety, kterých chcete dosáhnout, rozdělte na co nejmenší části a odbavujte je postupně**. Malé cíle jsou snáze dosažitelné a jejich splnění vás bude motivovat jít dál. Nikdy toho nerozdělávejte moc naráz, protože riskujete, že ztratíte přehled a že budete jen pobíhat po staveništi jako bezhlavé kuře.

JAK FINANČNĚ NEVYKRVÁCET

PRVNÍ PRAKTICKÉ KROKY před plánováním stavby musí směřovat k financím, protože ty se stanou alfou a omegou podniku, do kterého se chcete pustit. Projedeme si rychle, jak si **spočítat, kolik peněz máte vlastně k dispozici**, jaké jsou **možnosti kofinancování**, jak si **rozvrhnout výdaje** na stavbu a nakonec si řekneme něco k **finančnímu plánu**, skrze který budete svoje cash flow hlídat.

ODRAZOVÝ MŮSTEK

ZAPISUJTE SI VÝDAJE A PŘÍJMY. Tohle ani nejde zdůraznit dostatečně: musíte si udělat co nejpřesnější představu o tom, za co utrácíte. Začněte co nejdříve před samotnou stavbou – klidně i rok dopředu – a vydržte to dělat alespoň tři měsíce. Pořídte si do mobilu nějakou aplikaci, kam budete **zapisovat každou účtenku a platbu**. Opravdu každou. Bude

to drbárna, budete s tím chtít seknout, ale vydržte a buďte důslední. Pokud zaznamenáte každý druhý účet, bude to k ničemu. Pokud máte rodinu, přesvědčte i partnera, aby spolupracoval. Ta poctivost se vyplatí. Po několika měsících totiž budete mít velmi přesný přehled o tom, kam vaše peníze tečou a kde se dá případně šetřit.

SEPIŠTE VŠECHNY PŘEDPOKLÁDANÉ VÝDAJE A PŘÍJMY za dobu, kdy plánujete stavět. Vyjděte přitom z výdajových škrťů, které jste udělali v předchozím kroku. Nezapomeňte na předvídatelné změny v příjmech (např. jestliže se chystáte mít v blízké době děti, je třeba počítat s finančním výpadkem kvůli mateřské apod.). Vaše současné **náklady na bydlení** (vč. fondu oprav, internetu a energie) by ideálně **neměly přesáhnout 30 % vašich výdajů**. Pokud seznáte, že s penězi pohodlně vyjdete, můžete další krok rovnou přeskočit. Jestli zjistíte, že je váš rozpočet napjatý, tak zvažte, co lze změnit.



PROŠKRTEJTE SVÉ VÝDAJE. Po pár měsících evidence reálných výdajů a příjmů si sedněte s partnerem nad záznamy a rozdělte je na **nezbytné**, jako je jídlo, nájem anebo třeba školka pro dítě, a **zbytné**, jako jsou různé kavárny, oblečení, kino apod. Váš život ale stavbou nekončí, takže hledejte, kde ušetřit, abyste si ale zároveň dokázali dopřát jednou za čas nějaké to potěšení pro sebe. Až budete mít jasno v tom, za kolik dokážete nejbližší rok dva žít, připočtete k této částce ještě **20 % jako finanční polštář** pro nepředvídané události. Tím byste měli získat dobrý reálný rozpočet pro vaše měsíční fungování po dobu, kdy budete stavět dům.

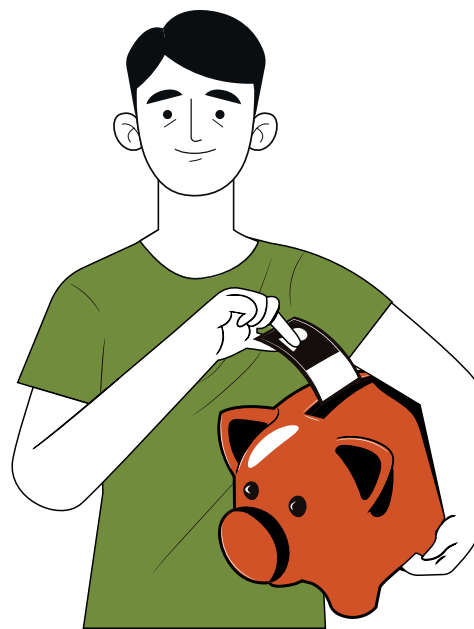
HYPOTÉKA A ÚVĚR

Zjistěte si, na jakou hypotéku či úvěr dosáhnete. Zaplatit bydlení z vlastní kapsy si může dovolit jen málokdo z nás, proto budete pravděpodobně uvažovat o půjčce. Jednoduchou představu o její možné výši si snadno uděláte pomocí kalkulačky, kterou má většina bank a dalších finančních institucí na svých webovkách. K tomu se vám budou perfektně hodit informace o příjmech a výdajích, které jste získali.

Přesnější kalkulaci si ale budete muset udělat ve spolupráci s poradcem zvolené banky. Vytvořte si těch kalkulací víc a domluvte se, že si chcete nechat pár týdnů na rozmyšlenou. Nenechte na sebe tláčit – **pečlivě porovnávejte**

nabídky, protože tato půjčka bude jedním z nejdůležitějších rozhodnutí vašeho života. Kromě úrokových sazeb se dívejte i na další náklady, jako jsou různé poplatky a sankce.

Zeptejte se známých, u koho mají úvěry a hypotéky a jak jsou spokojeni s přístupem. Jak u nich v praxi vypadá proklientské chování, které slibují? Pro někoho může být důležitý i vlastník banky nebo družstevní záložny – tedy důvěra v danou instituci a chuť s ní spolupracovat. Pokud vám nebude chtít půjčit vybraná banka, zkuste jinou. Pokud budete **odmítnutí víckrát**, přehodnoťte vaše plány: buď snižte požadovanou částku, nebo navyšte svoje příjmy (např. přizváním spoludlužníka).



HYPOTÉKA NEBO ÚVĚR?

Základní otázka pro každého, kdo stojí na začátku úvah o vlastním domě, je jakou formu kofinancování si vybrat. Komerční možnosti jsou v základu tři:

Hypotéka vám zajistí nejlepší úrokovou sazbu. Její nevýhodou může být ale to, že obvykle potřebujete ručit jinou nemovitostí. Může jít o dům rodičů, ale třeba i o zakoupený pozemek, na němž stavíte. Součástí hypotéky může být i „neúčelová“ část, z níž zaplatíte např. pořízení nábytku nebo dovolenou, až si budete potřebovat od práce odpočinout.

Podmínkou pro **úvěr od stavební spořitelny** je obvykle dlouhodobější spoření. Výhodné jsou obzvláště zajištěné úvěry, kde ručíte nemovitostí nebo movitým majetkem (třeba autem), protože můžete získat garanci úrokové sazby na dlouhou dobu dopředu. Nezajištěné úvěry mají úrokovou sazbu vyšší, protože spořitelna podstupuje větší riziko. Na nezajištěný úvěr si můžete půjčit až milion korun, což z něj činí ideální volbu pro rekonstrukce.

To má společné se **spotřebitelským úvěrem**. Ten se hodí pro menší částky do 200 tisíc. Jeho vyřízení je většinou velmi rychlé, za což platíte nejvyšší úrokovou sazbou ze zmíněných možností a kratší dobou splácení. Ze spotřebitelského úvěru je ale možné hradit téměř všechno, například nábytek nebo přívěs pro dovážení materiálu na staveniště.

Ať už se rozhodnete jakkoliv, půjčujte si jen u zavedených, seriózních institucí, jinak by se mohlo stát, že spadnete do mnohem větších problémů, než jaké obnáší samotná stavba.



FINANČNÍ PLÁN NA STARTU

Abyste si udrželi **přehled o rozpočtu** v průběhu celé stavby, je potřeba začít s jeho vedením co nejdřív. Umožní vám to mít vždy po ruce přesné informace o vašich výdajích, termínech plateb a faktur za práci nebo materiál a o částce, kterou můžete momentálně vynaložit. Doporučujeme v tomto případě nespolehat na papír, který se může někde ztratit, ale vést si evidenci **elektronicky**. Zkušenosti ukazují, že stavitelé nejčastěji používají klasickou excelovou tabulku. Volte ideálně takovou, která se dá spravovat online – už proto, že ji budete mít snadno odkudkoli dostupnou, neztratíte se v různých verzích, a navíc ji bude moct podle potřeby editovat více lidí.

Na samém začátku do tabulky **zaneste časovou osu celého procesu**, a to jak projektovou část, tak i uvažovaný čas na stavbu samotnou. Pomůže vám to ujistit se, že jste na nějakou důležitou součást plánované práce nezapomněli. K jednotlivým krokům pak doplňte **odhad, kolik ta která část spolkně peněz**. Čím podrobnější v jednotlivých položkách budete, tím lépe. Je samozřejmě jasné, že finanční toky budete později mnohokrát upravovat a zpřesňovat, ale mít alespoň hrubý odhad na začátku se vyplatí.

Jednotlivé položky plánu by měly zachycovat alespoň:

- cenu projektu,
- legislativní poplatky,
- přípojky energie,
- pozemkové úpravy před stavbou,
- hrubou stavbu,
- dokončovací práce (vč. předpokladu nákladů za interiér a terénní úpravy),
- 20% finanční rezervu (ať máte přehled o jejím čerpání).

Následně do časové osy **připojte svoje předpokládané příjmy** určené ke stavbě (vč. čerpání půjčky). Až budete údaje o příjmech a výdajích porovnávat, nepamenejte, že **v době zahájení stavby byste měli mít k dispozici alespoň 50 % z celkového rozpočtu**. V každém případě se ujistěte, že pořád máte už zmiňovaný finanční polštář a nejdete s penězi úplně „na krev“. Je lepší pořídit si skromnější bydlení, než při nepředvídaném výdaji řešit, že nemáte z čeho brát.



TIP

EXCELENTNÍ V EXCELU

Jestli se vám z předchozích řádků **ježí vlasy na hlavě**, sezeňte si na to odborníka. Na trhu (a někdy i v blízkém okolí) najdete řadu lidí, kteří jsou „exceloví bozi“, a když jim řeknete, co potřebujete, dokážou vám tabulku nastavit tak, aby udělala většinu práce za vás. Nepodceňte to – dobrá šablona je základní kámen pro dobré vedení vašeho stavebního účetnictví.

DOTACE NA STAVBU

Pokud se rozhodnete stavět úsporný, ekologický rodinný dům, můžete si zažádat o dotaci v rámci programu **Nová zelená úsporám** na Státním fondu životního prostředí ČR (dále SFŽP). Že chcete žádost podat, potřebujete vědět už ve chvíli, kdy komunikujete s projektantem či architektem. V takovém případě mu stanovte dosažení dotace coby podmínku projektu. V momentě, kdy je projekt hotový a má požadované energetické hodnocení, můžete ihned **podat elektronicky žádost** s potřebnými doklady. Do pár týdnů obdržíte dopis, že je vaše dotace schválená. Peníze vám pak vyplatí po ukončení stavby.

Po dobu stavby je potřeba **schovávat si faktury** podle pokynů programu. Lhůta na dostavění je **tři roky** (stav k létu 2020), ale lze ji v opodstatněných případech i prodloužit. Po kolaudaci stačí potřebné doklady zaslat na SFŽP a do tří týdnů vám bude dotace vyplacená.

Aktuální informace k programu najdete na webu: www.novazelenausporam.cz.





ZE ŽIVOTA

MÝTUS O NOVÉ ZELENÉ ÚSPORÁM I.

„Je to spousta papírování. Člověk stejně dostane jen pár šupů, pokud vůbec něco. To za tu námahu nestojí.“

nová

zelená

úsporám

Realita je taková, že spousta projekčních kanceláří nabízí, že za vás papírování udělá. Navíc si můžete nechat dát i do smlouvy, že vám garantují přípravu žádosti tak, abyste na dotaci určitě dosáhli. Získat můžete příspěvek na ekologická opatření v řádu až stovek tisíc (platí, že čím energeticky úspornější dům postavíte, tím víc peněz dostanete). No neberte to! A nejlepší na tom je, že dotace je tzv. „nároková“, takže při správném podání má žadatel prostředky jisté. Žádný dojmologický výběr ani přístup „kdo dřív přijde, ten dřív mele“. Čili, pokud váš dům splňuje zadané parametry, své peníze po kolaudaci prostě dostanete.



ZE ŽIVOTA

MÝTUS O NOVÉ ZELENÉ ÚSPORÁM II.

„A já si myslím, že dotace nejsou fér!“

Občas se může člověk setkat s názorem, že stavitelé úsporných domů neférově vysávají peníze ze státní kasy – a potažmo z kapes daňových poplatníků – pro soukromé účely. Ve skutečnosti jsou státní dotace do energetických úspor účinným tzv. prorůstovým nástrojem pro podporu ekonomiky. Říká se tomu „multiplikační efekt“: dotace postrčí víc lidí k akci (stavbě, renovaci) a ti zase dají práci dalším lidem. Po deseti letech fungování programu je jasné, že **Nová zelená úsporám je jedním z nejúspěšnějších nástrojů, jak navrátit investované peníze do státní pokladny** – a k tomu i s tučným bonusem navíc. Více o tomhle principu najdete třeba na: www.sanceprobudovy.cz.



ODKAZY

Kromě Nové zelené úsporám existují i **další státní dotace** na chytrá opatření pro váš dům – třeba www.dotacedestovka.cz, která podporuje opatření pro šetrné nakládání s dešťovou a přečištěnou odpadní vodou.

Na rychlé dotazy skvěle funguje bezplatná Zelená linka 800 260 500, případně si můžete sjednat osobní schůzku na kterémkoli krajském pracovišti SFŽP.



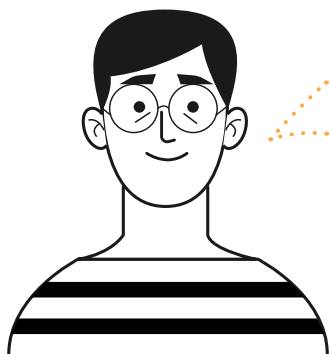
ZBYSTŘI

JAK SI ROZVRHNOUT PENÍZE?

Tohle je zapeklitá otázka, na kterou nelze dát jednoznačnou odpověď. Někdo zkrátka investuje balík peněz do hrubé stavby a u dokončovacích prací už mu zbývají jen nízké položky z levných materiálů, jiný zase zvládne vybudovat kostru domu za hubičku, ale pak mu rozpočet naskáče na luxusním vybavení domu.

Obecně lze říct alespoň to, že cena projektu se v závislosti na jeho složitosti pohybuje kolem 5–10 %. Na začátku peníze mizí poměrně rychle (výkopové práce, základy, zdi, střecha, tepelné izolace...). Jakmile je hrubá stavba hotová, je možné už zvolnit a pracovat na fasádě, rozvodech a interiéru bez finančního presu.

Abychom vás ale nenechali jen s touto obecnou odpovědí, pojďme se alespoň podívat na modelový příklad, jak může základní rozvaha vypadat.



Je nám jasné, že byste toho o pořizovacích nákladech chtěli slyšet víc. Jenže jakýkoliv pokus vyčíslit, na kolik může běžný dům přijít, může být zavádějící a nebezpečný jako jízda po D1. Jednak je třeba zohlednit i provozní náklady (které budou u úsporných, např. pasivních, domů výrazně nižší), jednak velikost, materiál, vybavení i podíl vlastní práce představují tolik proměnných, že by byl výsledek úplně bez užitku.

Představte si, že můžete sehnat na svůj budoucí dům maximálně 4,5 milionu. Nezapomeňte, že ve chvíli, kdy se hodláte do stavby pustit, byste měli mít volných alespoň **2,25 mil.** (zmíněných 50 %). To ale neznamená, že oněch 4,5 mil. prostavíte. Od této částky musíte odečíst asi 200 tis. na projekt, 200 tis. na přípojky, alespoň 50 tis. na pozemkové úpravy (pokud máte ideální rovinatý pozemek) a 250 tis. na základní vybavení interiéru skromnějšího rázu (kuchyňská linka, pár spotřebičů a koupelna).

Tím pádem můžete uvažovat o domě za maximálně **3,8 milionu**, což odpovídá podlahové ploše kolem 100–150 m².



TIP

NĚKOLIK PRAKTICKÝCH TIPŮ ZÁVĚREM

- **Cena pozemku není všechno.** Při výběru pozemku neřešte jen jeho cenu. Svažitost, nezvyklý tvar nebo vzdálenost od obce jsou faktory, které mohou znamenat náklady navíc.
- **Řešte i to pod povrchem.** Na podloží záleží. Geologický a radonový průzkum něco stojí, ale nejsou to závratné částky. Naopak stavět na jílovitém terénu nebo na spodní vodě se může prodražit při budování základů. Doporučujeme k výběru pozemku přizvat rovnou architekta nebo projektanta.
- **Chtějte prováděčku.** Je rozdíl mezi projektem, který potřebujete pro stavební řízení, a prováděcí projektovou dokumentací, která obsahuje soupis použitých materiálů a postupů k samotné stavbě. Pokud se rozhodnete ušetřit, nechat si udělat jen samotný projekt a na prováděčku se vykašlete, dáváte stavební firmě volnou ruku, aby si v průběhu volila, jak a z čeho bude stavět, což může rozpočet pořádně napnout. Obecně platí, že čím víc si toho chcete postavit sami, tím důležitější je podrobnou dokumentaci mít.
- **Doprava taky něco stojí.** Pokud stavíte svépomocí, počítejte, že na cestách do obchodů spálíte spoustu času a peněz. Zahrnout do rozpočtu dopravu je důležité i proto, že těžké materiály (cihly, trámy) vám nikdo v pick-upu nepřiveze.
- **Nezapomeňte na pomůcky.** Stejně tak je u svépomocné práce zásadní počítat se zápůjčkou stavebního vybavení. Pronajmout si míchačku, lešení nebo přenosný záchod samo o sobě nestojí tolik, ale když se to nastřádá...

PROČ MÍT REZERVU?

Vytváření rozpočtu trochu připomíná zkušenosti s kondicogramem z filmu *Jáchyme, hod' ho do stroje*. I když k tomu přistoupíte zodpovědně a zadáte správné vstupní údaje, přesnost výsledku bude vždycky nejistá. Tady jsou nejčastější důvody, proč počítat s finančním polštářem:



„Miláčku, ty to chceš jinak?
Ale já už to mám skoro hotový...“

„Hele, a když už děláme tohle,
nepřistavíme ještě tamtu druhou věc?“

„Zatracenej projektant! Tohle spočítal úplně blbě,
já toho chlapa snad...“

„Jejda, tak tohle jsem ale úplně zpackal...
Takže předělat!“

Dalších 167 důvodů, proč je stavba nakonec dražší, než jste čekali, jsme se rozhodli raději vypustit. Však vy na ně přijdete sami! **Každopádně 10% rezerva je nutnost.** Pokud si necháte bokem 20 %, časem se za svoji prozíravost budete plácet po rameni.



CO OD SVÉHO DOMU CHCI?

PATRŇE UŽ BRZY VYRAZÍTE ZA ČLOVĚKEM, který bude váš dům projektovat, s cílem vyložit mu své potřeby a vizi. Jenže, jak má ona vize vypadat? Podíváme se teď podrobněji na vše podstatné, co byste si měli dopředu promyslet!

MÍSTO JE ZÁKLAD!

Asi není třeba zmiňovat, že to, jaký pozemek zvolíte, se bude hodně odvíjet od jeho ceny a od vašich bezprostředních pocitů. Vyberte si místo, na kterém víte, že chcete žít a pracovat po mnoho budoucích let. Ale co dál? Tak v první řadě: ujistěte se, že jde skutečně o stavební pozemek. Snadno to zjistíte, když se zastavíte na odboru stavebního plánování pod místně příslušným stavebním odborem. Další kritéria už jsou dílčí, ale to neznamená, že nejsou podstatná:

- **Světelnost pozemku.** Ujistěte se, že není budoucí domek příliš utopený v zástavbě a dopadá na něj sluneční záření třeba i v zimě, kdy je dráha slunce nižší.
- **Okolní zástavba.** Vemte v potaz všechny důležité faktory. Třeba jestli si nebudete se sousedem vidět až do ložnice nebo jestli okolo nestojí nějaké zdroje hluku, jako jsou autoopravny, továrny apod.
- **Přípojky.** Tohle je zásadní: jak daleko od pozemku vedou sítě pro elektřinu, plyn, vodu a kanalizaci? Pokud není k parcele zavedený vodovod, je alespoň možné vybudovat studnu? Jak hlubokou? A jaká je v místě podzemní voda?



ZE ŽIVOTA

- **Sousedé.** Zastavte se v nejbližších domech na pár slov a zeptejte se sousedů, jak se jim v místě žije. Kromě nejlepšího vhledu do situace v okolí si uděláte i přehled o tom, jestli se sousedy vyjdete, jestli jim nevádí stavba nebo jestli nechovají v teráriu soukromou sbírku hadů.
- **Záměry města s okolím.** Když už jsme u těch návštěv, není od věci zastavit se i u starosty a zjistit, jestli se někde blízko nechystá nějaký projekt, který by vám do budoucna udělal ze života peklo.
- **Vize města.** Zjistěte, jak starosta a lidé kolem něj přemýšlí o rozvoji města (obce). Jak jsou otevření chytrým a udržitelným řešením? Kde se inspiřují a jakou mají urbanistickou vizi? Atmosféra a prostředí širšího prostoru – města, ve kterém váš dům bude stát – se vás totiž bude dennodenně dotýkat.
- **Svažitost pozemku.** I malá svažitost může pořádně navýšit cenu za zemní práce a technické řešení domu.
- **Kvalita půdy.** I tohle už jsme našli coby potenciální díru do rozpočtu. Zeptejte se sousedů a především si nechejte udělat hydrogeologický průzkum (nebo zjistěte, jestli si průzkum nedělal už váš soused).
- **Intenzita dopravy.** Nenechte se ukolébat prvním dojmem. Zkuste na pozemku strávit alespoň hodinu někdy ve všední den, ať víte, jak velký hluk vám bude proudit do oken. Dobrodruzi si zde můžou i pár dní zastanovat.
- **Ochranná pásma** se vyskytují například v blízkosti elektrického vedení, vodních toků nebo lesů. V ochranných pásmech podléhá stavba různým typům omezení, tak si raději dopředu zjistěte, jestli na vás podobná nesnáz taky nečíhá.
- **Dostupnost.** Zkontrolujte si, jestli je někde blízko zastávka autobusu, jak daleko je to k doktorovi nebo na nákupy, v jakém stavu je příjezdová cesta, kdo ji vlastní a jak je v zimě udržovaná.

„Když jsme kupovali pozemek, v inzerátu stálo, že veškeré sítě, včetně kanalizace, jsou přivedené až na hranice pozemku. Pro jistotu jsem to byl i ověřit na stavebním úřadě, kde mi to potvrdili a na cestu mi přibalili i technický plán, kde to bylo rozkresleno. Jenže když jsme šli po koupi za projektantem, ten z toho plánu hned vyčetl, že kanalizace nikde okolo není. Ukázalo se, že na úřadě se spletli, a majitel, který samozřejmě věděl, že tam odpadní trubky přivedené nejsou, nás jenom sprostě podvedl. Tyhle informace je lepší ověřovat třikrát.“



TIP

Obecně je vůbec nejlepší přizvat k výběru pozemku projektanta nebo architekta. Jeho oko vidí možné problémy lépe a rychleji. Stejně tak rozhodně před koupí navštivte stavební úřad, který vám poradí, jak a co je možné na místě stavět.

JAK UMÍSTIT DŮM NA POZEMKU

Jakmile na svůj vysněný pozemek vejdete, patrně začnete rovnou zvažovat i to, jak dům situovat. Tady je pár obecných rad, jak o tom přemýšlet.

Ze všeho nejdůležitější je, jak dům **orientovat vzhledem ke světovým stranám**. Nejen kvůli samotnému světlu, ale také s ohledem na teplo v budově. Solární zisky vám mohou kompenzovat až třetinu tepelných ztrát. Pokud tedy chcete ušetřit za energii, je důležité situovat obytné místnosti pokud možno k jižní straně. Zastavte se na pozemku klidně i několikrát během slunečného dne, ať můžete pozorovat změny. V létě je to praktičtější než v zimě. Vezměte v potaz i výšku okolních budov a stromů.

Když budete řešit umístění budovy, nezapomeňte prověřit **vzdálenost od vedení sítí**. Každý metr navíc může znamenat i několik tisíc vyhozených za práci a materiál. Dále zvažte, jak bude váš dům dostupný. Nepovede vám středem pozemku **příjezdová cesta**, abyste vůbec dostali auto do garáže? Nebudete muset budovat množství schodů, abyste došli od branky ke vchodovým dveřím?

Myslete i na **výhledy**: kam se chcete dívat při večerním posezení nebo co všechno budou moct z vašeho soukromého života pozorovat kolemjdoucí? A konečně, neřešte jen dům, ale i **okolní prostor**. Snažte se příliš si pozemek

„nerozkouskovat“ na obtížně využitelné části. Začněte u toho, jaké funkce chcete, aby zahrada okolo domu plnila, a teprve pak přemýšlejte, co je kam nejvhodnější umístit – ať už jde o altánek, skleník, ohniště nebo hřiště pro děti.



ODKAZY

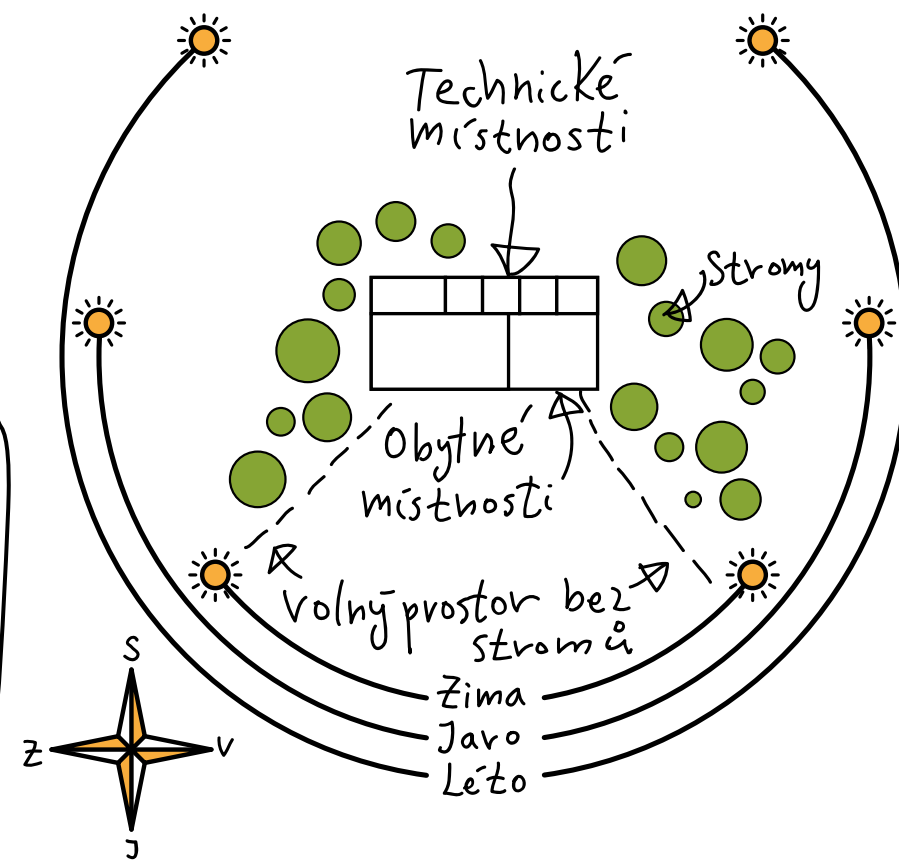
KAM SVÍTÍ A KAM NE?

Nemusíte se spoléhat jen na osobní pozorování. Poloha slunce v různých částech dne a v různých obdobích vám ukáže i šikovná mobilní aplikace. Další pak najdete v aplikačních platformách pod vhodnými klíčovými slovy: „**sunrise sunset times tracker**“.

DOKÁŽU TO!



Strategická
operace "Slunce"



ŠETŘÍM PENÍZE, ŠETŘÍM ZDROJE

MÁTE OHROMNOU KLIKU, ŽE STAVÍTE PRÁVĚ V TÉTO DOBĚ. Nikdy nebyla paleta možností jak stavět, z čeho stavět a kde stavět tak pestrá jako právě teď. Ty největší výzvy překonaly generace chytrých hlav před vámi, takže stačí jen využít nashromážděného know-how dostatečně chytře. Nejde jen o nové materiály a technologické postupy, velkými změnami prochází i samotný přístup ke stavbě. Alfou a omegou by pro vás měla být **kvalita provedení a připravenost budovy na výzvy 21. století**. Když uvažujete o tom, jaký dům máte chtít, je dobré myslet na několik věcí:



KDYŽ STAVÍTE, TAK TO DĚLEJTE POŘÁDNĚ.

Pokud jsou firmy zkušené, férové a slibují vám postavit zdravý a komfortní dům, samy vám nenabídnou nic horšího než pasivní dům. Tak jako nikdo nechce číst včerejší noviny, neměl by nikdo zahrnout pasivní standard jen proto, že se toto sousloví teď skloňuje asi stejně často jako „avokádový toust“. Nejde o žádný módní výmysl, ale jednoduše o poctivost provedení. Stavíte dům pro budoucí život a určitě se jedná o jednu z největších investic „do sebe“, kterou kdy uděláte, proto je dobré si pojistit, že se investice vyplatí a dostanete to nejlepší.



VYBUDUJTE SI ZELENOMODRÝ MIKROPROSTOR, V NĚMŽ SE VÁM BUDE DOBŘE ŽÍT.

Jak v samotném domě, tak i v jeho okolí se budete cítit příjemněji, pokud budete myslet na dostatek zeleně a vody. Rostliny zachycují prach a oxid uhličitý, vodu můžete druhotně využít ke splachování nebo zalévání. Obojí snižuje teplotu a dodává vlhkost do svého okolí. Možností je mnoho – od zelené střechy až po jezírko na pozemku. A to jsme ještě nezmínili tu pohodu, když se u kávy díváte do zeleně. Znáte to?

NA CENĚ PROJEKTU NESKRBLETE.

Prakticky každý, kdo se snažil na projektu co nejvíc ušetřit, vám dnes řekne, že po zkušenostech s pozdějšími peripetemi (nekonečné opravy, nevyhovující parametry domu atd.), které celou stavbu prodražily, by znovu přípravu nepodcenil. Kvalitní odborný návrh znamená, že prožijete stavbu i bydlení samotné daleko klidněji.

ČÍM LEPŠÍ ENERGETICKÝ STANDARD, TÍM VÍC UŠETŘÍTE.

Nejvíc peněz vyhodíte za topení a ohřev vody, proto dává smysl šetřit právě na nich. Malá spotřeba energie také znamená, že vás nebudou trápit zvyšující se ceny elektřiny, protože se vás dotknou úplně minimálně. A ještě vás nebudou tak často otravovat výpadky.

NACHYSTEJTE SVŮJ DŮM NA TO, ŽE BUDE HŮŘ.

Jednotlivé budoucí scénáře se mohou v detailech různit, ale jedna věc je jasná – klima se mění k horšímu. Léta budou čím dál tím víc suchá a horká a kvalita vzduchu bude ve městech klesat. Proto je dobré budovat svůj dům jako – v dobrém slova smyslu – útočiště před extrémním počasím a dalšími negativními dopady průmyslové společnosti (smog, prach atd.). Chytré stínění nebo systém řízeného větrání vzduchu by dnes měly být součástí každého domu.

JAK SI NAPLÁNOVAT CO NEJŠETRNĚJŠÍ DŮM

Dílčích možností, jak vybudovat maximálně úsporný domov, je spousta. Ty nejzákladnější si za chvíli popíšeme. Sluší se ale vytknout před závorku, že různé hladiny úspor jsou popsány v programu Nová zelená úsporám, který jsme dříve zmiňovali. A existují dva dobré důvody, proč se jich držet. První je ryze ekonomický – ke konkrétním standardům se vztahují dotace. Pokud svůj dům naplánujete tak, aby odpovídal zadaným parametrům, je jednodušší na příspěvek dosáhnout. A ten druhý, důležitější důvod je, že nastavení dotačních titulů je vyzkoušené na tisícovkách budov. Selský rozum proto velí, že je v tomto ohledu lepší držet se vyzkoušeného, než se pokoušet poslepovat vlastní standard a doufat, že to třeba nějakým zázrakem na poslední chvíli „bude fungovat“. Ušetříme vám případné dilema – nebude.

OBÁLKA DOMU

Pojmem „obálka domu“ míníme všechny konstrukce, které jsou ve styku s okolním prostředím: střechu, obvodové stěny, podlahu, ale také okna a dveře. Kvalitní obálka domu udržuje celý rok stabilní teplotu a kromě toho zamezuje vzniku plísní, proto ji můžeme považovat za základ každé dobré stavby.

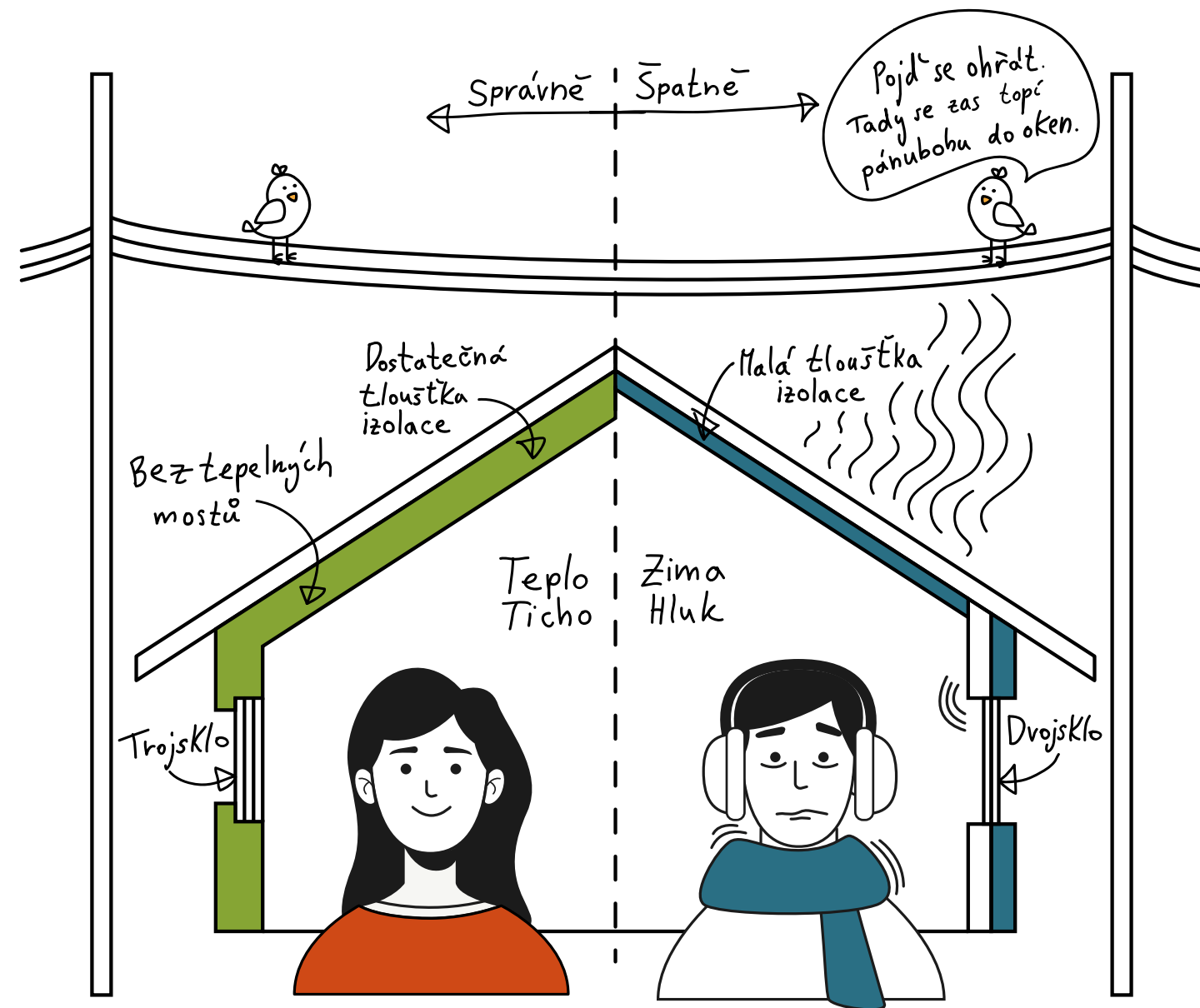
Primárním důvodem (ačkoli ne jediným), proč se obálkou zabývat, je omezení tepelných ztrát a zvýšení komfortu v domě. V tomhle ohledu jsou asi nejpodstatnějším článkem tepelně izolační vlastnosti. A například u tepelných izolací je z hlediska pořizovací ceny téměř jedno, jestli použijete deseti nebo dvacet centimetrovou vrstvu izolantu. Podobně je tomu u jednovrstvých stavebních systémů.



ODKAZY

AKTUÁLNÍ DATA O KLIMATU

Pokud by vás podrobněji zajímalo, na co přesně se v blízké budoucnosti připravit, přehledné a vědecky podložené informace najdete na webu www.klimatickazmena.cz a www.faktaoklimatu.cz.



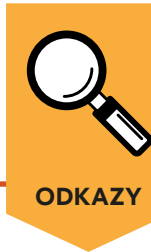
OKNA A DVEŘE

Okna a (zejména prosklené) dveře samozřejmě slouží k přivedení světla do domácnosti, v úsporných domech mají ale ještě jednu důležitou funkci: **maximalizují zisk solárního tepla**, čímž fungují v chladných obdobích jako náhražka topení. K tomu je ale zapotřebí, aby tato okna splňovala určité parametry. Obecně vzato tady platí totéž, co u izolace: **čím víc vrstev, tím lépe**. Když si to vezmeme na příkladu, pokud bude v zimě -15 °C, a bude tedy mrznout až praští, rozdíl mezi dvojrstvým a trojrstvým sklem na pocitové teplotě uvnitř může tvořit až 4 stupně. A to je sakra hodně. A určitě oceníte příjemný bonus: více vrstev znamená taky méně hluku doléhajícího zvenčí.

Samozřejmě v létě budete řešit pravý opak. Nezbytným doplňkem kvalitních oken proto musí být i **funkční zastínění**. A pozor, tady platí, že čím méně slunečního záření se dostane až ke sklu, tím lépe. Proto dbejte hlavně na vnější stínící prvky, jako je přesah střechy, markýzy a pergoly nebo vnější žaluzie. Samozřejmě svůj díl práce odvedou i dobře umístěné stromy před domem.

VYTÁPĚNÍ A TEPLÁ VODA

Věděli jste, že v běžném domě spolkne vytápění asi 70 % energie? Zbytek připadne na přípravu teplé vody, spotřebiče a osvětlení. U velmi úsporných domů (tj. dobře zateplených, s maximalizací pasivního tepelného zisku) je možné tento poměr obrátit a hlavně **celkovou spotřebu energie snížit až o 90 %**. Při tak nízké spotřebě je proto mnohem jednodušší využívat obnovitelné zdroje energie, na kterých ve výsledku i ušetříte.



OBNOVITELNÉ ZDROJE ENERGIE PRO DOMÁCNOST – VYPLATÍ SE?

Možná si říkáte – a vyplatí se vůbec vytápět dům pomocí obnovitelných zdrojů? Máme pro vás kalkulačku, která vám řekne, jaký typ energie je pro parametry vašeho domu ideální. Jednoduchý přepočet, který zohledňuje provozní i pořizovací náklady a budoucí růst cen, si můžete udělat na stránce www.pasivnidomy.cz/kalkulacka.

VĚTRÁNÍ

Čerstvý vzduch je pro lidi nepostradatelný. Bez dobrého větrání to v místnostech nejenže páchne jako v kotci, ale také se tu **koncentruje oxid uhličitý** a další škodliviny, což se promítá do toho, jak se cítíme, a ve výsledku to může vést k různým dýchacím onemocněním. Není výjimkou, že hodnoty oxidu uhličitého v ložnicích k ránu přesahují dvojnásobně či trojnásobně maximální povolené hodnoty, protože... kdo by nechával v zimě přes noc otevřené okno?

Správně by se mělo větrat každé dvě hodiny po dobu alespoň 3 minut. Jenže, komu by se to chtělo pořád hlídat? Existuje ale i snazší způsob, a tím je **řízené větrání**. Jeho základem je rekuperační jednotka, která jednoduše řečeno zajišťuje výměnu tepla mezi vydýchaným vzduchem zevnitř domu a čerstvým vzduchem zvenčí. Výsledkem je, že je do budovy průběžně (!) přiváděn čerstvý, a přitom teplý, vzduch. Třešničkou na dortu je samotná rekuperace, která nám vrátí teplo z odváděného vzduchu zpátky do domu.



ODKAZY

KAŽDÁ RADA DOBRÁ!

Pokud si volbou úsporných opatření nejste jistí, vůbec nejlepší je získat zkušenosti od člověka, který už v úsporném domě bydlí.

Právě proto Centrum pasivního domu každoročně pořádá Dny pasivních domů (www.pasivnidomy.cz/dnypasivnichdomu) a spravuje rozsáhlou databázi již hotových staveb, kde můžete čerpat inspiraci a mnohé z nich lze také celoročně navštívit. Mrkněte na www.pasivnidomy.cz/katalog-pasivnich-domu/.

A NA CO DÁL MYSLET?

Projeli jsme si ty nejzákladnější otázky, nad kterými má smysl si lámat hlavu, než půjdete k projektantovi nebo architektovi. Existují ale i další, řekněme drobnější, aspekty budoucího bydlení, o nichž není na škodu uvažovat a které mohou mít vliv na kvalitu vašeho života. Alespoň stručně na ně mrkněme – sami si nakonec můžete zvolit, jestli se jimi chcete, nebo nechcete zabývat.

Volbou, před kterou budete stát nevyhnutelně, je, **z čeho dům postavíte**. Možností je spousta – a pro zvolení konkrétní z nich je nejpovolanějším člověkem váš projektant, případně architekt. Jeho úkolem je totiž přinést celkové řešení, které bude nejlépe odpovídat vašim dílčím požadavkům. Ale odpověď na otázku, jestli na konci bude stát **dřevostavba nebo zděný dům**, by měla být na vás. Tady neexistuje lepší, nebo horší možnost. Nenechte se v tomhle směru odradit odborníky ani argumentem ceny (rozdíl bude minimální). Vybírejte prostě podle toho, v čem se cítíte lépe a čemu věříte.



TIP

Pokud někdy čtete rubriku „Bydlení“ v libovolných novinách nebo na internetu, určitě jste na to už narazili. To, že soused staví namísto z cihel nebo ze dřeva nově ze slámy a technického konopí, vás už dávno nerozhodí. Přírodní materiály jsou přece v kurzu.

Ale pak je tu ještě jiná kategorie. **Bláznivé, zdánlivě bizarní nápady...** Třeba dům z ojetých pneumatik, nebo dokonce PET lahví. Takové alternativní stavby už ze svého titulu nikdy nebudou masově rozšířenou záležitostí, ale svoje opodstatnění nepochybně mají. Často jsou levné a díky využití recyklace surovin šetří přírodu. Každopádně stavět tímto způsobem vyžaduje velmi specifické znalosti, které nemá jen tak někdo.

Pokud toužíte po alternativě, doporučujeme raději přitáhnout uzdu své fantazii a **jít přírodní cestou**. I tady ale platí, že pokud byste se přeci jenom chtěli do podobného projektu, třeba ze slámy, pustit na vlastní pěst, v prvé řadě se obraťte na odborníka, který už má takovou stavbu na triku. Poslední – a vlastně poměrně slibný – výkřik kreativity představuje soběstačný dům vytištěný 3D tiskárnou. Zkuste si to ve volné chvíli vygooglovat!

ÚSPORNÁ OPATŘENÍ

Nejzákladnější aspekty šetrného bydlení už jsme si prolepteli, ale v této fázi není na škodu alespoň ideově přemýšlet o dalších možných úsporných opatřeních, která se netýkají přímo konstrukce domu, ale spíš jeho fungování a také pozemku, na němž bude obydli stát.

SBĚR DEŠŤOVÉ VODY

Sběr dešťové vody. Existují způsoby, jak sbírat dešťovku a zužitkovávat ji i jinak než na zalévání. Třeba na splachování se dá použít velmi účinně a šetří to peníze za spotřebu pitné vody.

VODNÍ PLOCHY

Jezírko na pozemku drží vláhu a vytváří příjemné mikroklima. Pokud budete chtít bazén, stojí za to se zamyslet, jestli ho budete chtít vyhřívat. Fotovoltaické panely mohou tento účel plnit velmi dobře.

ODPADNÍ VODY

Kanalizační přípojka není všude samozřejmostí a septik je zase náročný na údržbu (a tím se i prodražuje). Řešením může být vlastní čistička odpadních vod nebo kořenová čistička. Výhodou je, že nemusíte platit stočné a bojujete i se suchem, protože vám voda zůstává na pozemku.

ELEKTROMOBILITA

Auta na elektřinu má zatím jenom hrstka lidí. Současné technologie ještě nejsou perfektní, ale vývoj inovací je v tomto oboru obrovsky rychlý. Nemusíte se chystat přesedlat na nový vůz příští rok, ale není vůbec na škodu přemýšlet v delším horizontu a udělat si pro toto řešení přípravu (rozvody pro nabíjení auta, které zatím zaslepíte). Jestli to pak využijete, je čistě na vás.

ZELEŇ

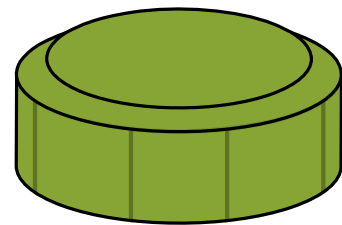
Tohle není zrovna typický příklad problému, který bude zajímat vašeho projektanta, ale stromy jsou důležitým prvkem pro udržování mikroklimatu na pozemku i v domě. Pokud počítáte s jejich pomocí při zastínění domu, měli byste začít sázet co nejdříve (ideálně v době hotového projektu). A jestliže chcete nějaký vzrostlý zelenáč na pozemku zachovat, dejte to projektantovi vědět v předstihu.



ZBYSTŘI

VLASTNÍ ČISTIČKA NA POZEMKU

Vybudovat vlastní čističku je skvělé opatření pro zadržování vláhy a proti snižování hladiny podzemních vod, ale tenhle krok se neobejde bez důkladnějšího promýšlení (a také nezbytné byrokracie). Co si tedy předem ověřit a zjistit?



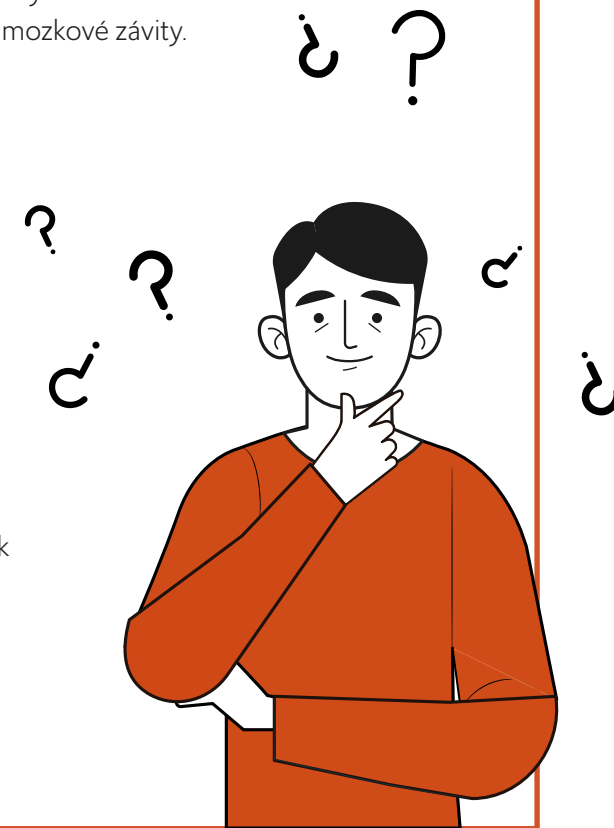
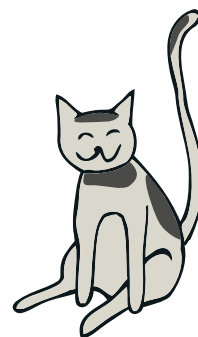
- **Místní podmínky:** jak daleko je kanalizace, jak je pozemek slunečný, jaký je úhrn srážek v dané oblasti, jak hluboko je podzemní voda, jaké jsou místní regulativy (např. nejsem v záplavové oblasti?) atd.
- **Velikost pozemku:** na zasakování odpadních vod potřebujete dostatek plochy, takže pokud máte např. jen malou předzahrádku, rovnou na čističku zapomeňte.
- **Typ zeminy:** rovněž ovlivňuje schopnost půdy zasakovat.
- **Plánovaný rozvoj:** pokud je hlavní motivací vzdálenost kanalizačního vedení, vyplatí se zjistit si, jestli se nechystá v nejbližších letech vybudování přípojky k vašemu pozemku.
- **Způsob života:** konečně, vliv na vhodnost tohoto řešení má i to, jaké používáte v domácnosti čisticí látky (na mytí nádobí, na praní apod.).



ZBYSTŘI

TOHLE ZATÍM NEŘEŠTE

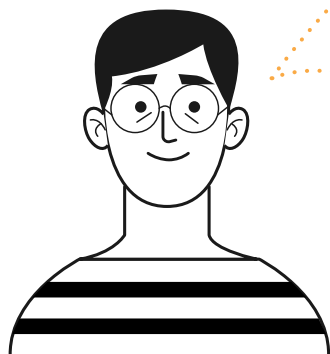
- **Vybavení domácnosti.** Na výběr kachliček, kuchyňské linky a skříní bude času dost, teď byste si zbytečně unavovali mozkové závity. A stejně byste svoje rozhodnutí ještě několikrát změnili.
- **Výběr konkrétních technologií vytápění.** Tohle bude mít svůj čas až ve chvíli, kdy budete mít v rukou konkrétní návrh domu.
- **Technické detaily.** Je namístě vědět, jak úsporného domu chcete dosáhnout, ale nezapínejte se zatím přesnou tloušťkou tepelných izolací nebo přesnými vlastnostmi jednotlivých typů oken. Tohle všechno se vytříbí v projektové fázi. Místo večera u odborných příruček si poslechněte třeba s dětmi pohádku, jak Týna a Mikeš postavili dům – www.pasivnidomy.cz/pohadka.



SCÉNÁŘ ANEB CO VÁS ČEKÁ

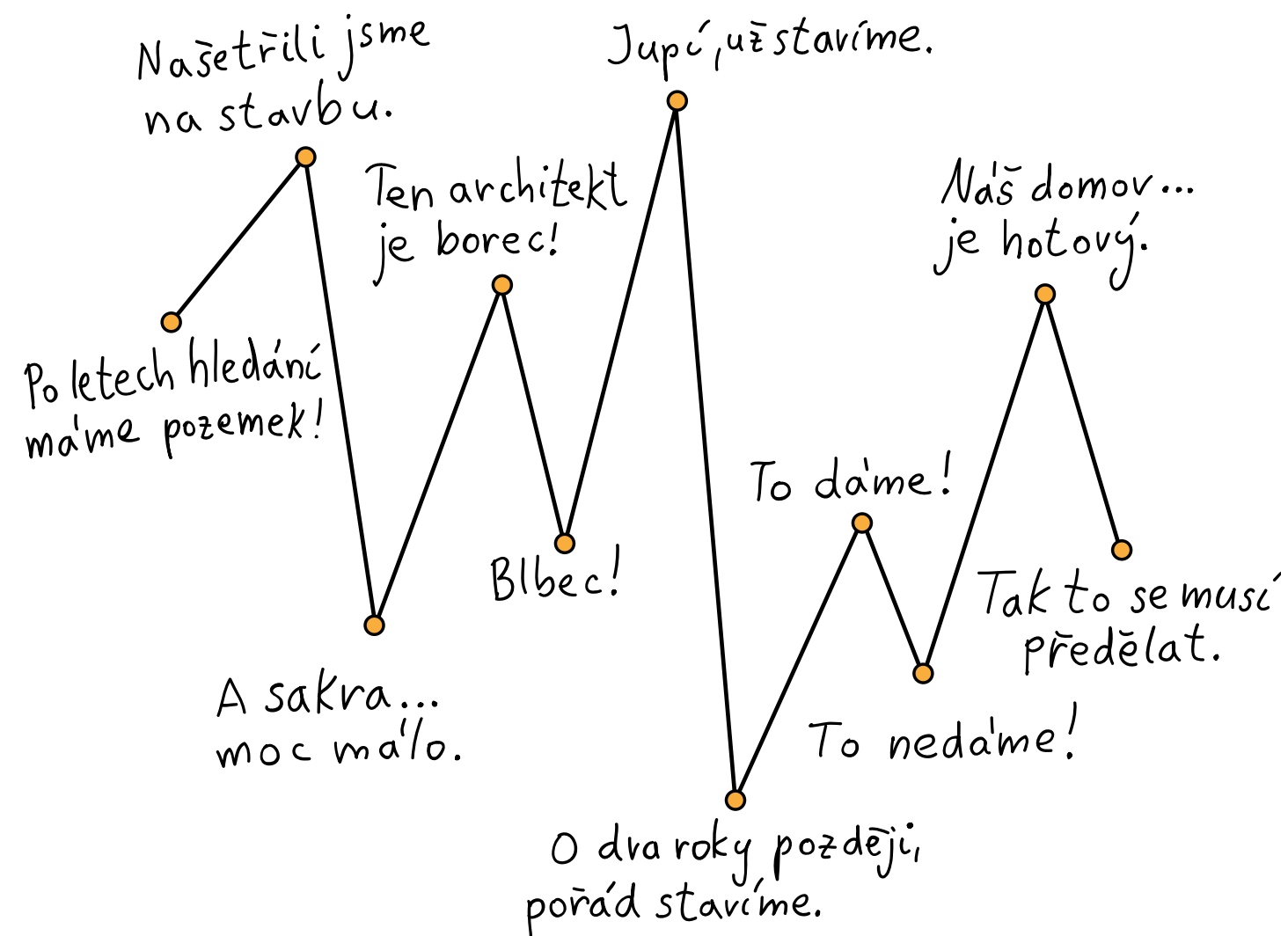
KONKRÉTNÍ ROADMAPU K VAŠEMU VYSNĚNÉMU

BYDLENÍ vám nikdo nedá. Musíte si ji vytvořit sami – nastavit si ji podle vlastních možností a podle toho, k jak intenzivní práci se chcete upsat. A víte co? Rovnou se do toho pusťte!



Abyste neřekli, že jsme vám nepomohli, dáme vám jako berličku údaje o **průměrné době**, kolik času která část projektu spolkne. Pamatujte ale, že časové údaje se mohou případ od případu hodně lišit. Proto si tenhle odhad upřesněte podle svých dispozic: přemýšlejte, kdy si budete chtít dát pauzu, kdy si vezmete dovolenou, kdy máte v zaměstnání nejvíc napilno – a samozřejmě vezměte do úvahy i finanční možnosti. Jednotlivé kroky si запиšte přehledně do tabulky, kterou budete pravidelně upravovat, abyste měli vždycky přehled, ve které fázi se nacházíte a jak se váš plán změnil.

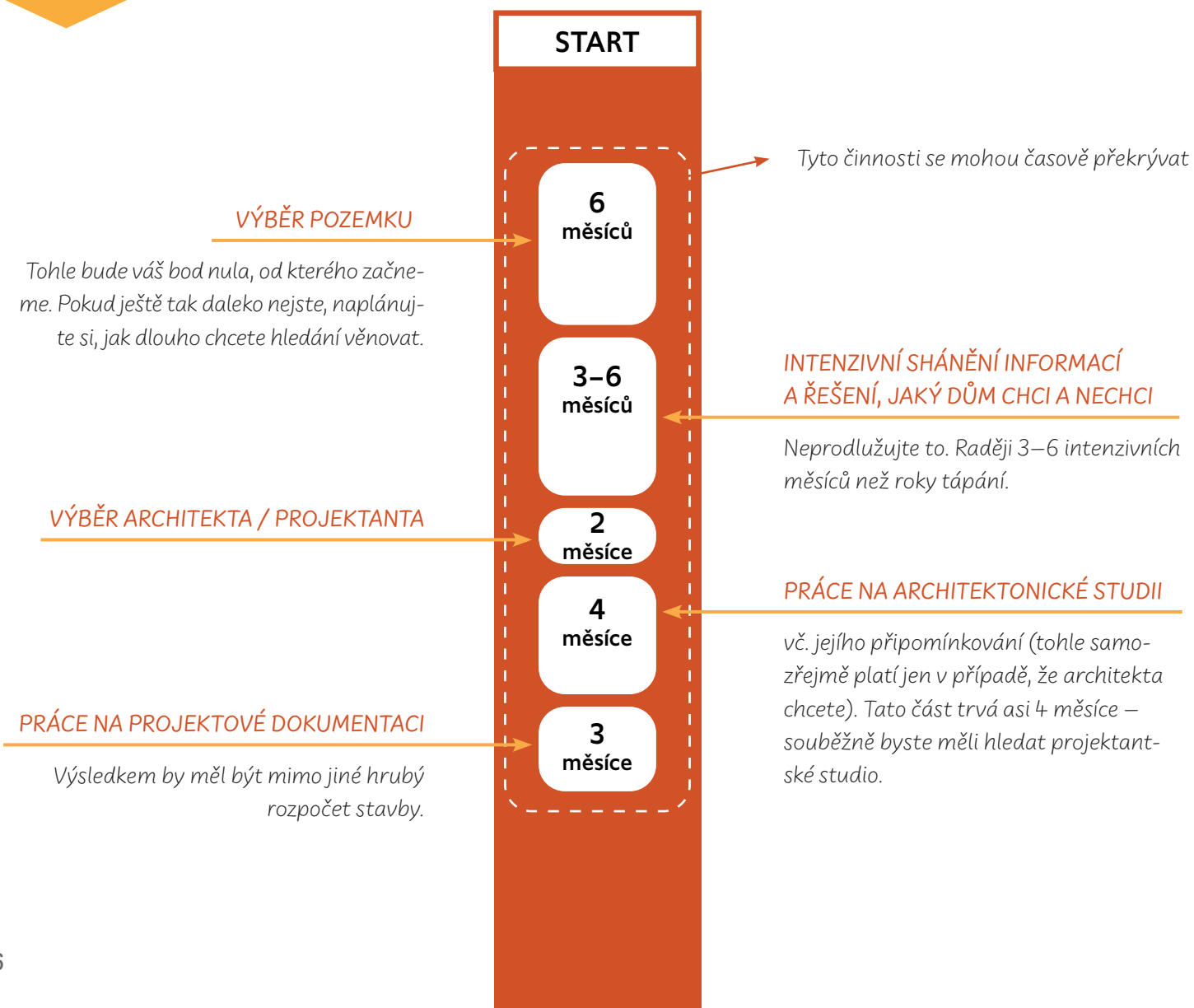
64



65



UDĚLEJ



INŽENÝRING

Zní to tajemně, že? V zásadě jde o zajišťování vyjádření od různých subjektů, jako je odbor životního prostředí, požárníci, správci sítí atd. Na konci budete v rukou třímat podklady pro územní rozhodnutí. A teď pozor! Tohle je časově záluďné – standardní doba by měla být asi 2 měsíce, jenže někde jsou prostě zavalení a nestíhají. Navíc pokud dostanete z jakékoliv instituce odmítavé vyjádření, nejde se odvolat a musíte projekt přepracovat. Proto se vyplatí dopředu si zjistit všechny podmínky a předjednat si, co se dá.

PŘÍPRAVA DOKUMENTACE PRO PROVÁDĚNÍ STAVBY

S těmito papíry v rukou byste měli mít jasno, jak přesně kterou část domu postavíte, a součástí by měl být i přesný položkový rozpočet.

REALIZAČNÍ DOKUMENTACE

Tohle je poslední „papírový“ krok před stavbou, kdy se ladí konkrétní detaily (jednotlivé materiály, barevnost domu atd.).

PODÁNÍ DOKUMENTACE NA STAVEBNÍ ÚŘAD

Bud' na ohlášení stavby (výsledkem je souhlas se stavbou), nebo na déle trvající územní řízení (výsledkem je územní rozhodnutí a posléze teprve žádost o stavební povolení). Zákon říká, že souhlas se stavbou byste měli dostat do měsíce, jenže mnohé úřady dramaticky nezvládají nával žádostí. Proto je v rámci vašeho duševního zdraví vhodné zjistit si, pod jaký úřad katastrálně spadáte a dopředu se přeptat, s jakým časem počítat. Řízení se může i zkomplikovat např. námitkou souseda. Pokud žádáte nejprve o územní rozhodnutí, celý proces spolkne alespoň 3 měsíce.

HLEDÁNÍ STAVEBNÍ FIRMY

Tohle můžete sfouknout i paralelně s vytvářením projektové dokumentace. Firma, která vám dělá dokumentaci pro stavební povolení, může být docela dobře totožná s tou, která bude nakonec stavět. Spořicí prasátko taková součinnost potěší, ale z druhé strany přijdete o cenný protínázor, a pokud se v projektu objeví nějaký problém, riskujete, že se ho projektově-realizační firma pokusí zamést pod koberec.

KONEČNĚ STAVÍTE

Hrubou stavbu i dokončovací práce je dobré si časem rozdělit do dílčích činností, především pokud stavíte částečně svépomocí, a přidat k nim také časový odhad.

ZDĚNÁ STAVBA

Tady platí úplně totéž. Stihnout se to dá za rok, ale častěji se práce protáhne na 2 roky.

DŘEVOSTAVBA

Když vše šlape dobře, zhotovení může zabrat od 6 měsíců do 1 roku, záleží na typu konstrukčního systému, na velikosti domu, umístění a samozřejmě na tom, kolik si toho děláte sami.

6 měsíců–1 rok

1 rok–2 roky

DOLADĚNÍ INTERIÉRU

A tady bychom už věštili ze skleněné koule. Ladění interiéru je totiž velmi individuální. Každopádně, i když jste rychlí jako fretky, přinejmenším se 2 měsíci se vyplatí počítat.

2
měsíce
a víc

CÍL

ÚPRAVA POZEMKŮ

Už vás nic nehoní, takže tomuhle už můžete věnovat zbytek života.

PROJEKTANT, MŮJ NOVÝ NEJLEPŠÍ PŘÍTEL

SÉRIE ÚVAH A PLÁNOVACÍCH KROKŮ už je skoro za vámi, právě najíždíme k cílové rovině. Poslední velké rozhodnutí, které před vámi stojí, je, kdo dá vašemu vysněnému domovu konkrétní obrysy. Doslova.

PROJEKTANT, NEBO ARCHITEKT?

Než začnete „svého“ člověka hledat, je zapotřebí mít jasno v tom, jaký výsledek od něj očekáváte. V základu jde o toto: projektantství je technické řemeslo, kdežto architekt je kreativce. V ideálním případě vám jeden postaví dům, jaký chcete, a ten druhý navrhne dům v takové podobě, o níž jste předem ani nevěděli, že po ní toužíte. Ale pojďme to načrtnout o něco konkrétněji...

PROJEKTANT

- + je o něco levnější volbou
- + navržené řešení bude funkční a bude odpovídat vašim potřebám
- + podle zadání se vám bude dobře stavět a dům bude z kvalitních materiálů
- na estetiku projektant obvykle moc nehledí

ARCHITEKT

- + dům bude mít osobitý styl a bude malým uměleckým dílem
- + vnitřní i vnější prostory budou mít logiku a funkční návaznost
- + architekt dokáže přijít se skvělým řešením, které by běžného smrtelníka nenapadlo
- připlatíte si (v některých případech i dost)

JAK NAJÍT TOHO SPRÁVNÉHO ČLOVĚKA

Abychom pořád nemuseli psát „architekt, nebo projektant“, budeme na následujících stranách mluvit už jen o projektantech, přestože většina řečeného platí i pro architektonickou profesi. Nejprve něco k samotnému hledání. Projektantů, kteří nabízí své služby, je jako máku, takže vybrat si jednoho z nich může být oříšek. Při rozhodování by měla být cena tím posledním vodítkem, protože špatný projekt vás může nakonec stát daleko víc peněz, než kolik ušetříte. Jaká jsou ta důležitá kritéria?

➤ **Reference.** Podívejte se, co o daném člověku píší bývalí zákazníci, nebo se ptejte známých, s kým mají dobrou zkušenost. Zalistovat můžete i seznamem členů CPD (www.pasivnidomy.cz/firmy). Za ty ručíme!

➤ **Osobní setkání.** Vytipujte si pár kandidátů a zaskočte za nimi na krátkou seznamovačku. Ptejte se jich, jak obvykle pracují, jaké hodnoty jsou pro ně důležité, zjistěte, jak jsou zahlcení a jak obvykle řeší, když se zákazníkům něco nelíbí. Nechte si ukázat nějaké předchozí realizace (omrkněte je klidně i fyzicky).

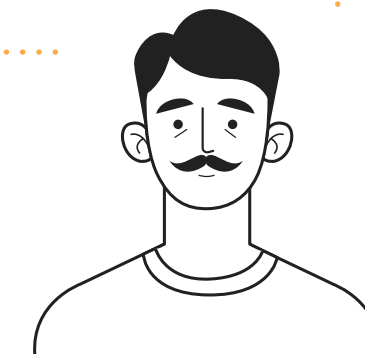
➤ **Lidská chemie.** Až se vrátíte domů, zhodnoťte pro sebe, jak důvěryhodně na vás daný člověk působil, jestli máte pocit, že vám naslouchal... zkrátka, jestli vám na první dobrou lidsky sedne.

➤ **Dostatek času.** Než si řeknete „ano“, měli byste být přesvědčeni, že váš odborník má čas se věnovat vaší zakázce. Poznáte to třeba podle toho, že bude ochoten vám dopředu slíbit termíny k osobním setkáním.

➤ **Podobný styl.** Pokud máte o domě specifickou představu (víte, že chcete dřevostavbu, nebo jste rozhodnutí pro pasivní standard), ujistěte se, že projektant má s tímhle typem budov už zkušenost.

➤ **Otevřenost.** Každý dobrý projektant s vámi dopředu, před samotným podpisem, projde smlouvu a vysvětlí vám každý její bod. V každém případě, pokud máte dojem, že je pro odborníka důležitější vlastní kreativní ego než vaše potřeby a nebere vás jako partnera, běžte raději o dům dál.

„Hledání projektanta mě stálo hodně času, ale nelituju toho, našli jsme si skvělého člověka. Paradoxně nerozhodla ani cena, ani informace z webovek, ale osobní setkání. Přesvědčil nás hlavně svojí skromností a taky časem, který byl ochoten nám věnovat ještě před tím, než jsme si vůbec plácli na spolupráci.“



NA CO SE PTÁT PŘI PRVNÍM ROZHOVORU?

Před osobním setkáním s každým projektantem si s sebou vezměte tužku, papír a následující seznam otázek. Udělejte si alespoň stručnou poznámku ke každému bodu, ať víte, na čem si s daným člověkem stojíte.

☐ NECHTE SI POPSAT PROCES, JAK NAVRHUJE DŮM.

- Jezdí se na místo podívat, nebo řeší projekty od stolu? Alespoň jednou by měl místo vidět.
- Kolik času mu podobně velký projekt zabere?
- Kolik variant vám projektant udělá?
Pokud tápete, vězte, že ideální model je, když bude projektant ochoten udělat v koncepční fázi např. 2–3 možná řešení, a teprve potom rozpracovat podrobně jedno z nich.

☐ ZJISTĚTE, JAK KOMUNIKUJE S KLIENTY.

- Zapojuje je do procesu vytváření projektu?
- Je ochoten se několikrát sejít ke konzultaci, případně za vámi i dojet?



UDĚLEJ

☐ NECHTE SI POPSAT NEZDARY Z PŘEDCHOZÍCH ZAKÁZEK.

- Co vlastně považuje za (klidně dílčí) neúspěch?
Cílem je zjistit, zda je vůbec ochoten přiznat, že se něco pokazilo.
- Jaký průšvih už se mu stal? A jak ho řešil?

☐ ZJISTĚTE, JAK ROZUMÍ NAVRHOVÁNÍ VYSOCE ÚSPORNÝCH DOMŮ.

- O co svou zkušenost opírá?
Nenechte se odbýt frázemi o „letech praxe“. Mluví o konkrétních domech s konkrétními standardy?
- Vzdělává se v problematice?
Poznátky v tomhle odvětví se neustále rozvíjí, člověk od fochu by s novými informacemi měl být v kontaktu.

☐ NAŤUKNĚTE I OTÁZKU SMLOUVY A NACENĚNÍ JEHO PRÁCE.

- Je ochoten mluvit konkrétněji o penězích, nebo chodí kolem horké kaše?
- Shoduje se odhad ceny s vaší představou?
- Je ochotný bavit se o změnách ceny, pokud je vaše představa jiná?

Na schůzku s projektantem jděte ideálně ve dvou. Dopředu se domluvte, kdo rozhovor povede a kdo bude hlavně pozorovat, dělat poznámky a hlídat, že se na nic nezapomnělo.

Na setkání mluvíte o sobě, o tom, co potřebujete, jak fungujete, jak si představujete komunikaci a spolupráci. Dobrému projektantovi není jedno, jakou zakázku přijímá, ale chce si s klientem taky rozumět. Protože podmínkou kvalitního projektu je dobrá lidská souhra.

Jakmile se ze setkání vrátíte, ještě začerstva si odškrtněte, jestli jste si s projektantem po lidské stránce rozuměli.

Pokud máte aspoň 6 „fajfek“, znamená to, že by to mohl být váš člověk. Pokud vám vyšlo bingo, skočte po něm!



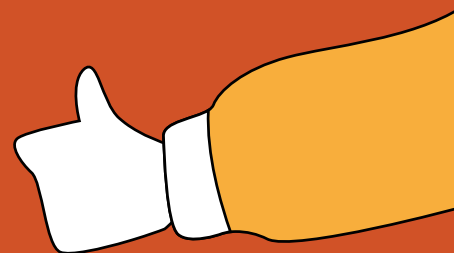
UDĚLEJ

EMPATICKÝ CHECKLIST

- ☐ Je to moje krevní skupina.
- ☐ Umí se vcítit do člověka, ale je i racionální.
- ☐ Bavilo mě si s ním povídat.
- ☐ Reagoval na moje otázky a podněty.
- ☐ Jeho profesní osobnost je inspirativní.
- ☐ Líbily se mi jeho předchozí realizace.
- ☐ Říká méně „já to mám tak“ a víc „my spolu.“
- ☐ Vysvětluje, takže rozumím tomu, co říká.



HOTOVO?



PROSTOR PRO MOJE POZNÁMKY Z TÉTO KAPITOLY

Nemám jasno?
Tak zpátky!

- ☐ Vím, jak má můj budoucí dům vypadat, a jsem si jistý, že rodina stavbu zvládne.
- ☐ Vím, jestli budeme stavět (částečně) svépomocí.
- ☐ Mám naplánováno, jak budu relaxovat, aby mi během stavby nepraskla hlava.
- ☐ Mám rozpracovaný finanční plán pro celý projekt.
- ☐ Mám vybraný, případně zakoupený, stavební pozemek.
- ☐ Vím, jaké prvky zajistí mému domu úsporu energie, a tudíž peněz.
- ☐ Mám hotový scénář projektu, který můžu dál upravovat a zpřesňovat.
- ☐ Mám vybraného projektanta (příp. i architekta), který zpracuje moji vizi vysněného bydlení.

str. 19–25

str. 26–33

str. 34–37

str. 38–48

str. 49–53

str. 54–62

str. 64–68

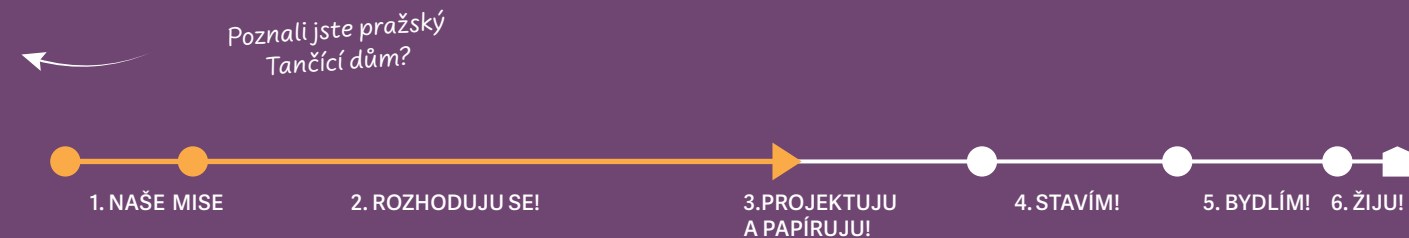
str. 69–73

**„Snažím se
stavby jako
na lidské**

**projektovat
odpověď
pocity.“**

– Frank Gehry





3

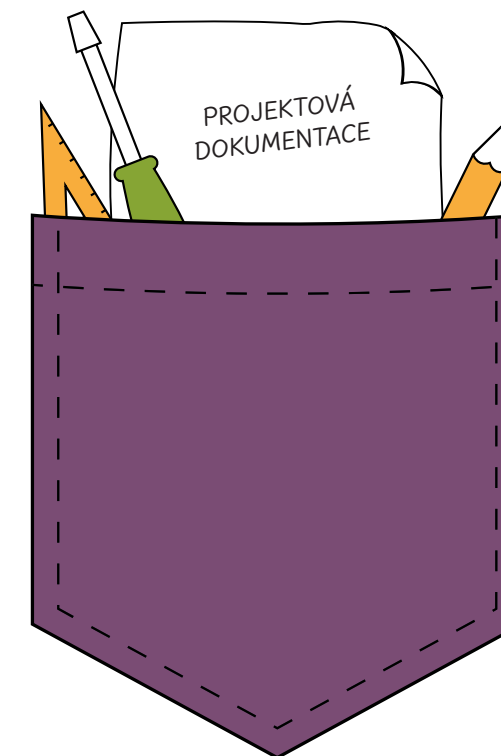
PROJEKTUJU A PAPIRUJU!

Jakmile dočtete tuto kapitolu budete:

- si jistí, že zvoleného architekta či projektanta nebudete muset změnit
- vědět, na čem se s ním máte domluvit
- znát, podle čeho poznat dobře naceněný projekt
- vědět, co od vás budou chtít úřady
- schopní předejít problémům se sousedy a úředníky

MÁM ZADÁNÍ V KAPSE!

TOHLE NENÍ MYŠLENO OBRAZNĚ. Teď už jste svého člověka našli a čeká vás skutečný začátek společné práce s projektantem, jenž podle vašeho zadání postaví dům, před kterým, když se postavíte, budete rvát „hurá“ (pro introverty – počítá se i niterný radostný výskot). Abyste toho docílili, skutečně musíte mít před první pracovní schůzkou v kapse papír s perfektně ucelenou představou o budoucím bydlení (a nejen v kapse, projektantovi to raději pošlete dopředu, ať se máte osobně o čem bavit). Takže vyhrňte rukávy a pojďte si to pěkně a podrobně sepsat.





CO BY MĚL MŮJ PROJEKTANT VĚDĚT?



ÚDAJE O POZEMKU

Rozloha, terén, kde se nachází, pod jakým katastrálním číslem. Přiložte i fotku pozemku.



ČLENOVÉ DOMÁCNOSTI

Kolik nás popř. je, kolik očekáváme, že nás v určitém časovém horizontu bude.



VELIKOST DOMU

Počet místností a k čemu budeme kterou používat, počet hygienických zařízení, kde chceme parkovat, kolik skladovacích prostor potřebujeme, jestli (a na co) chceme sklep.



ZPŮSOB UŽÍVÁNÍ DOMU

Jaký máme životní styl, jak chceme v domě a kolem něj trávit volný čas, jestli někdo plánuje pracovat z domu, jaké priority máme.



FINANČNÍ MOŽNOSTI

Celkový objem peněz, který jsme ochotní a schopní investovat.



PŘEDSTAVA O MATERIÁLECH

Jen obecná a pocitová. Odmítáme nějaké materiály striktně, nebo naopak po nějakých toužíme?



SPECIFICKÉ VYBAVENÍ DOMÁCNOSTI

Už jsme sice řekli, že vybavení domu máte zatím pustit z hlavy. Ale pokud uvažujete o chytré (automatizované) domácnosti nebo o unikátním interiéru, který vyžaduje usazení ve zdech (niky), porad'te se s projektantem zavčas.



ENERGETICKÁ NÁROČNOST

Chceme určitý energetický standard? A z jakého důvodu? Kolik peněz chceme dát na provoz domu? Plánujeme sáhnout po dotacích?



EXISTENCE SÍTÍ V OKOLÍ POZEMKU

Projektant je schopný si to zajistit i sám, ale pokud už víte, jaká je poloha sítí, šetří to čas.



VYUŽITÍ OKOLÍ DOMU

Jsme nadšení pěstitelé, kteří se už těší na sázení? Jak chceme v okolí domu odpočívat? Budeme se scházet s přáteli večer u ohně nebo spíš přes den na terase? A jaký výhled při tom chceme mít? Chceme se mít kde koupat? A co děti, mají si kde hrát?



ZPŮSOB VYTÁPĚNÍ

Tady je to opět jen o obecné představě: chceme, či nechceme krb, nebo nám naopak vůbec nezáleží na vytápění atd.



INSPIRAČNÍ ZDROJE

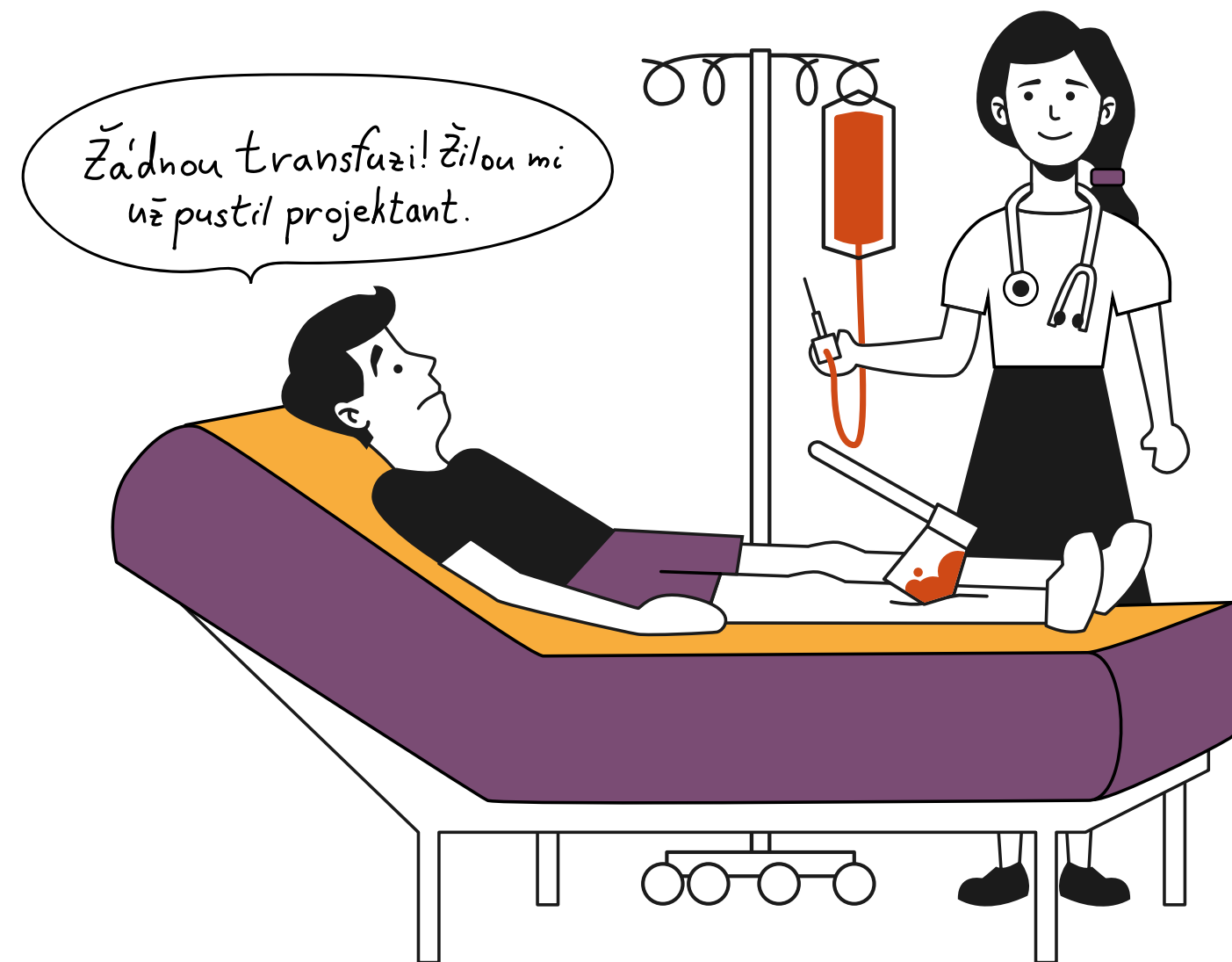
Odkazy a reference k domům a prvkům, které nás oslovily.

NA CO SI PLÁCNOUT?

PŘED PODEPSÁNÍM SMLOUVY S PROJEKTANTEM byste měli mít společně vyjasněno několik věcí. V první řadě by měla stát úmluva na **termínu** dokončení práce a termínech průběžných konzultací.

Neméně důležité je vědět, **jak často budete v kontaktu** a jakým způsobem, tzn. jestli půjde o osobní schůzky (na stavbě nebo v kanceláři), nebo si budete volat či mailovat. Setkání tváří v tvář je samozřejmě vždycky lepší – a mělo by se každopádně odehrát po vyhotovení první (příp. jakékoli další) verze projektu, abyste měli možnost probrat důkladně zpětnou vazbu. Pravidelné konzultace vám ušetří hodně nervů s pozdějšími úpravami projektu v průběhu stavby. A pořád platí, že je lepší přijít na schůzku ve dvou (třebas i se zkušenějším kamarádem).

Cena za projekt se odvíjí od ceny celkového díla, ale obvykle platí, že na kvalitní projektovou dokumentaci vynaložíte 5–10 % z ceny stavby. Záleží samozřejmě na tom, jak detailní dokumentace je a co všechno obsahuje. Tady se nám zakusuje had do vlastního ocasu, protože cenu stavby můžete spočítat až poté, co máte v rukou podrobně zpracovaný projekt. Nacenění podle projektu vám vyhotoví stavební firma. Není vůbec na škodu poslat projekt k ocenění třeba 3 různým subjektům. Pokud stavíte svépomocí, máte i možnost rozebrat projekt na prvočinitele a jednotlivé materiály (např. typy zdiva) si nechat nacenit od různých výrobců.





ZBYSTŘI

CESTA DO PRŮŠVIHU

Projektantská část stavby může být i docela frustrující záležitost. Svůj podíl na tom má nepochybně fakt, že tuhle fázi nemáte tak docela ve svých rukách. Ale už jsme říkali, že stavebník musí být taky trochu manažer. Tady to určitě platí. Kdy byste měli zbystřit?

- ▶ **Projektant s námi nekomunikuje.** Není to nezbytně předzvěst špatného výsledku, projektanti i architekti toho mají zkrátka hodně, ale měli byste být ostražití.
- ▶ **Nejsou dodrženy termíny konzultací,** zejména opakovaně.
- ▶ **Projektant nedodává slíbené podklady.**
- ▶ **Vaše nápady a připomínky nejsou zapracovány** do projektu, přestože jste se na tom dohodli.
- ▶ **Nejste schopní z projektu vyčíst potřebné informace** nebo se projekt jeví i z laického pohledu neprofesionálně.
- ▶ **V projektu se nemluví o energetické náročnosti.**
- ▶ **V projektu chybí přibližná cena,** případně se cena po úpravách nemění.
- ▶ **Projektant neustále mění termíny a cenu za své dílo.**
- ▶ **Podezřele nízká cena za projekt.**



ZBYSTŘI

KDY PROJEKTANTA ZMĚŇTE?

- ▶ **Je nespolehlivý.** Opakovaně posouvá termíny, které pak stejně nedodrží. Vyměnit projektanta je levnější a jednodušší, než si platit ozdravný pobyt kvůli psychickému vypětí.
- ▶ **Není férový.** Neustále zkouší, co mu dovolíte – zmenšuje slíbený počet návrhů, hýbe s cenou...
- ▶ **Začíná vás lidsky štvát.** Konzultace s ním vás vytácejí do piruet a rodinná večere se mění ve společné litanie.
- ▶ **Máte pocit, že ho nezajímáte.** Když se na něco ptáte, snaží se vás odbýt, nad vašimi návrhy mávne bohorovně rukou nebo pro něj zkrátka nejste priorita.



ZBYSTŘI

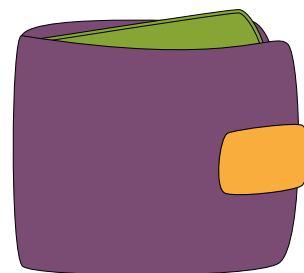
ABY PENĚŽENKA NEPRASKLA

PROJEKT VÁM PŘISTÁL V RUKOU, teď je tedy čas zjistit, jestli nebudete muset pracovat pětadvacet hodin denně, abyste na svůj dům měli. Projektant je obvykle schopný nacenění udělat podle tabulkových cen, případně – jak už jsme si řekli – můžete zapojit jednu či více stavebních firem. Výsledkem by měl být **reálný odhad**, na kolik vás ta legrace přijde.

Pokud vás naopak všechna sranda přejde – což je obvykle způsobeno tím, že se výsledná cena liší od té, kterou jste zadali projektantovi – je nejlepší čas požádat o **přepracování projektu**. Nejrozumnější je **ušetřit na velikosti nebo tvaru domu** (čím jednodušší tvar, tím méně složitých detailů a tím i méně vynaložených peněz), případně zvážit, jestli potřebujete třeba zděnou garáž (nebo postačí třeba kryté stání). Naopak levnější (méněvrstvá) okna nebo méně izolačního materiálu vás opravdu nevytrhnou a zbytečně zhoršíte kvalitu svého domu.

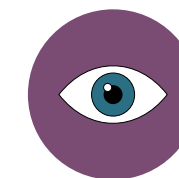
Neberte změny v projektu tragicky jako úmrtí v rodině, vhodný kompromis se dá najít vždycky. A dobrý projektant nebo architekt vám pomůže najít rozumné úpravy. **A mnozí stavitelé i přiznávají, že škrtání sice zprvu bolelo, ale zpětně**

jsou za ně rádi, protože pod tím tlakem nakonec vymysleli efektivnější a celkově lepší řešení. Jedna z nejčastějších reakcí na zmenšení prostoru je, že majitelé si nakonec užívají, že nemusí tolik uklízet a nemají tolik věcí.



DRUHÉ OČI SE HODÍ

Když chcete realistické nacenění, je vždycky jistější, když máte možnost srovnání. **Architekt** je především vizionář, takže se občas stává, že jeho nacenění není stoprocentně realistické. Proto se hodí, aby **spolupracoval s projektantem** už v průběhu architektonické práce. Podobně není na škodu si ověřit projektantův odhad u stavební firmy.



Naše zkušenost říká, že architekti s příliš velkým egem mají občas tendenci tlačit své klienty, aby volili drahé – byť architektonicky kvalitní – řešení s tím, že peníze se „někde schrastí“. Do téhle pasti se nenechte vlákat, mohli byste pak splakat nad výdělkem. **Raději dopředu důrazně komunikujte, jaký je váš finanční strop**. A pokud se zdá, že architekt na vaše obavy nedbá, poohlédněte se po jiném.

STAVTE SE ZA ÚŘEDNÍKEM

Před podáním projektu na podatelnu stavebního úřadu není vůbec od věci jít se s „vaším“ úředníkem seznámit a zjistit si přesně, jaké dokumenty bude instituce vyžadovat a v jaké formě. Ať potom zbytečně neprotahujete (často už tak dlouhou) lhůtu potřebnou ke schválení. Snažte se už dopředu nechat dobrý dojem – asi jako byste šli k rodině partnera na námluvy. Může to být rozhodující faktor například v tom, jestli nebudete muset místo ohlášení stavby žádat o stavební povolení. Teorie říká, že je to dané pevně zákonem, ale praxe ukazuje, že v tom ochota úředníka hraje velkou roli.

HURÁ NA STAVEBNÍ ÚŘAD!

DOBŘE, TO „HURÁ“ může působit trochu nepatřičně s ohledem na to, že podle zkušeností mnoha stavitelů šlo o nejbolestnější část celého procesu. Je samozřejmě možné, že vám po několika měsících čekání začne z tváře úsměv stékat jako zmrzlina v červenci, ale o to důležitější je nebýt pesimista už od začátku. Navíc si uvědomte, že tohle je poslední zdržení před tím, než se začne fyzicky rodit váš budoucí domov. A pokud vyplníte svoje papíry poctivě a doložíte všechno potřebné, nemusíte se bát ničeho horšího než trochy zdržení.

Pojďme tedy optimisticky na to! Co vás čeká?

I. OHLÁŠENÍ STAVBY

Tohle je ta jednodušší cesta. Pokud se spokojíte s maximálně jedním podzemním podlažím (do hloubky max. 3 metrů) a maximálně dvěma nadzemními podlažími a podkrovím, měli byste na ohlášení stavby dosáhnout.

Vyřízení zabere standardně 30 dnů od podání žádosti a nelze ho přerušit. Je tedy třeba dodat veškeré podklady hned se žádostí. Správní poplatek dělá 1 000 Kč.

POTŘEBNÉ DOKUMENTY PRO OHLÁŠENÍ STAVBY

- ☐ žádanka „Ohlášení stavby“
- ☐ projektová dokumentace dle vyhlášky č. 499/2006 Sb. (průvodní zpráva, souhrnná technická zpráva, situační výkresy, dokumentace objektů a technických a technologických zařízení)
- ☐ souhlas s provedením stavby od všech dotčených sousedů
- ☐ územní souhlas (pokud o něj nežádáte ve společném jednání spolu s ohlášením stavby)
- ☐ závazná stanoviska dotčených orgánů (nejčastěji: hasičský záchranný sbor, krajská hygienická stanice, odbor památkové péče, odbor životního prostředí, odbor územního plánování a rozvoje, ale podle lokace může jít např. i o úřad pro civilní letectví)
- ☐ stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury (vyjádření síťářů) k možnosti napojení se, případně dodržení ochranných a odstupových vzdáleností

II. STAVEBNÍ POVOLENÍ

Stavební povolení úřad vyžaduje, pokud stavba přesahuje výše zmíněné parametry k ohlášení stavby, ale také v případě, že se vám nepodaří sehnat souhlas sousedů (stavební úřad poté vyzve dotčené sousedy k připomínkování nebo svolá místní jednání). A konečně – stejně dopadnete i v případě, že jste nedoložili všechny potřebné papíry k odklepnutí ohlášení stavby.

Vyřízení by mělo trvat 60 dní a platí se za něj správní poplatek 5 000 Kč. Pokud nejsou podklady kompletní, obdržíte výzvu k doplnění a lhůta vyřízení je po tu dobu pozastavená.

POTŘEBNÉ DOKUMENTY PRO STAVEBNÍ POVOLENÍ

- ☐ žádost o stavební povolení
- ☐ projektová dokumentace dle vyhlášky č. 499/2006 Sb.
- ☐ územní rozhodnutí
- ☐ závazná stanoviska dotčených orgánů
- ☐ stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury

ÚŘEDNÍK JE TAKY ČLOVĚK



KONKRÉTNÍ ČLOVĚK SEDÍCÍ na stavebním úřadě za stolem nebo přepážkou má velkou moc nad tím, jak snadné a jak rychlé vyřízení vaší žádosti bude. Kdyby kvůli ničemu jinému, pro toto má smysl být s ním zadobře. Snažte se všechno řešit s úřadem **co nejvíc napřímo a vstřícně**. Úředník mnohem raději dává rady, než řeší problémy, a jeho zkušenosti vám můžou být k užitku. Tady je pár tipů, jak získat úředníkovu přízeň.



**ZAČNĚTE ŠÍŘIT DOBROU NÁLADU
UŽ MEZI DVEŘMI.**

Pozdravte a usmějte se. „Přicházím s prosbou“ je lepší začátek věty než „Mám dotaz“.



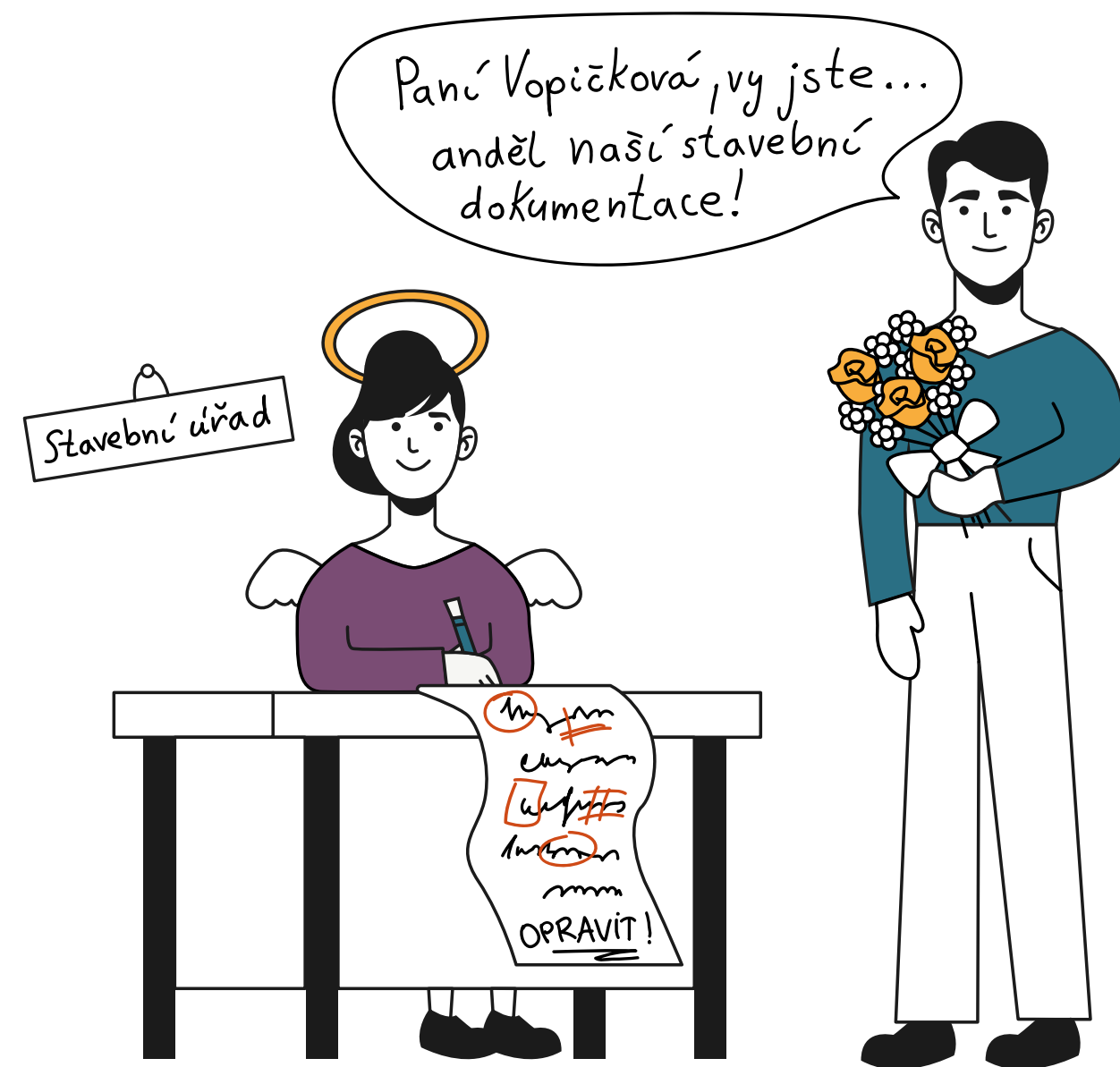
**ZJISTĚTE, KDO ÚŘEDNÍKOVÍ
LÉPE SEDNE.**

Jděte na úřad ve dvou a soustřed'te se na to, na koho pracovník reaguje lépe.



BUĎTE JINÍ NEŽ VŠICHNI.

To neznamená, že si ráno nemáte obléct kalhoty. Spíš přemýšlejte nad tím, co pracovníci úřadu slyší pořád (výčitky, rozčilené věty), a snažte se toho vyvarovat.





TIP



BUĎTE EMPATIČTÍ.

Vyjádřete pochopení pro to, jak náročnou má práci, oceňte ho za dobrou radu a na konci rozhovoru mu řekněte, že byl úžasný a ohromně vás posunul v tom, co řešíte. To dokáže obměkčit nejedno byrokratické srdce. Ověřeno!



BUDUJTE VZTAH DROBNÝMI DETAILS.

Oslovujte úředníka jménem („paní Nováková“ je o kus lepší než „Vy“ nebo „Jiřino“). Výzkumy říkají, že když slyšíme své jméno, cítíme osobní zájem. Pochvala fotky dětí na stole nebo sukně je pro stavění mostů také skvělá.



BUĎTE AUTENTIČTÍ.

Přiznejte, že se neorientujete nebo jste nešťastní a už nevíte, co máte dělat. Poproste o radu.



MALÉ DĚTI NA ÚŘAD PATŘÍ.

Zejména ženy-úřednice se chovají podpůrně, pokud vidí, že za nimi přišel rodič.



OSOBNÍ PŘÍSTUP FUNGUJE LÉPE.

Pokud vám není něco jasného, raději volejte, než pište. Ideálně přijďte osobně.



RAĎTE SE V PŘEDSTIHU.

Nezkoušejte metodu pokus-omyl. Než se zastavíte na podatelně, raději jděte papíry ukázat úředníkovi a zeptejte se, jestli je to obvykle dostatečné. Ušetříte si tak spoustu času.

NAKLOŇTE SI SOUSEDA

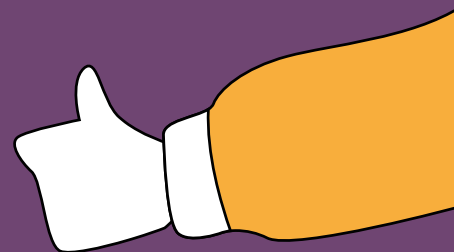
S nejbližšími sousedy je ideální být zadobře. Zaskočit za nimi na kus řeči stojí za zvážení, už když vybíráte pozemek, každopádně to udělejte ve chvíli, kdy máte hotový projekt. Pokud od nich potřebujete souhlas pro ohlášení stavby, jsou dobré vztahy obzvlášť důležité. Nabízíme vám tři dobré tipy, jak na to.



- ▶ **Ukažte jim svůj plán.** Nikdo není nadšený z toho, že mu bude za okny nejbližší půlrok bušit sbíječka a lomozit bagr. Pokud ale sousedovi představíte svůj harmonogram toho, co se kdy bude dít, můžete hodně z jeho obav předem rozptýlit.
- ▶ **Pečujte o vřelé vztahy.** Ochotní sousedé se vám mohou setsakramentsky hodit. Mohou převzít přivezený materiál, když budete zrovna v práci, a ti ochotnější vám mohou dokonce pohlídat děti nebo přiložit ruku k dílu, když to bude zrovna potřeba. A to je k nezaplacení. Pokud na takového dobráka poblíž narazíte, předcházejte si ho. Dejte mu najevo, jak je pro vás důležitý. Malá pozornost, jako je třeba láhev vína, jednou za čas neuškodí.
- ▶ **„Ten soused je nějaký divnej...“** Doposud jsme mluvili jen o nekonfliktních sousedech. Ne každý má bohužel takové štěstí. Pokud už zkraje narazíte o dveře vedle na nepříjemného a hádavého člověka, zvažte, jestli chcete na takovém místě bydlet. Nejde jen o samotnou stavbu, špatné sousedské vztahy vám mohou především zkomplikovat život v už postaveném domě.



HOTOVO?



- ☐ Mám sepsané potřebné podklady pro diskuzi s projektantem nebo architektem.
- ☐ Víím, jak má vypadat dohoda, kterou s projektantem podepíšu.
- ☐ Víím, na čem můžu ušetřit, pokud je návrh projektu dražší, než na kolik mám.
- ☐ Jsem připraven vyrazit na úřad a víím, jaké dokumenty bych měl mít s sebou.
- ☐ Chystám se zajít za sousedy, abych si pojistil, že všechno půjde jako po másle.

Nemám jasno?
Tak zpátky!

str. 79–81

str. 82–85

str. 86–87

str. 88–92

str. 93

PROSTOR PRO MOJE POZNÁMKY Z TÉTO KAPITOLY



ZE ŽIVOTA

„Od začátku nám všichni úředníci tvrdili, že k vydání územního rozhodnutí potřebujeme kompletní projekt. Měli pravdu, nikdo nám ale neřekl, že k samotnému podání žádosti stačí přiložit předběžnou studii, kterou jsme už měli hotovou, a projekt doplnit až v průběhu schvalování. Mohli jsme si tak ušetřit několik měsíců čekání na zhotovení projektu.“



**„Bud' to udělej,
Neexistuje žádné**

**nebo ne.
,zkusím to'."**

– Mistr Yoda





4

STAVÍM!

Jakmile dočtete tuto kapitolu budete:

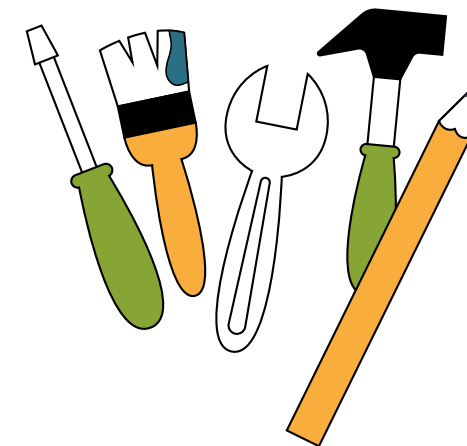
- si jistí tím, co si odpracujete sami a kde raději povoláte firmu
- vědět, proč mít na stavbě technický dozor
- schopní hlídat si toky peněz, abyste se nezruinovali
- vědět, jak často byste měli být přítomní na stavbě
- vědět, jak komunikovat dodavatelům svoji nespokojenost
- si jistí, kdy dává smysl sáhnout do hotového projektu

NEDĚLEJ, CO NEMUSÍŠ

UŽ JSTE MOŽNÁ ANI NEDOUFALI, ALE KONEČNĚ JE TO TADY! Stavba je doslova za dveřmi. Pokud stavíte na klíč, stačí si jenom hlídat, jestli domluvené termíny se stavební firmou odpovídají dohodě. V případě stavby (částečně) svépomocí vás čeká rozhodnutí, **co všechno si uděláte sami** a co přenecháte odborníkům.

Rady zkušených obecně říkají: **neplývejte vlastními silami na hrubou stavbu**. Jde totiž o náročné a zdoluhavé činnosti, které snadněji zvládne sehraná stavební parta s patřičnou technikou. Směřujte raději svou energii do následného dokončování domu. Vyplatí se vám to dvakrát. **Za dokončovací práce totiž ve výsledku ušetříte víc peněz** a vaše vynaložené úsilí na výsledku bude víc vidět. Nad betonem vylitým do základové desky zkrátka s hrdostí za pár let nepostojíte – narozdíl od dobře udělané podlahy.

Ať už se rozhodnete jakkoliv, domluvte si externí dodavatele a podepište si s nimi objednávky co nejdřív, ať vám následně práce nestojí. Níže najdete seznam činností, které vás pravděpodobně čekají. Ne všechny typy staveb ale vyžadují vše, co zde uvádíme, proto je lepší si nechat soupis upřesnit od projektanta. Vůbec nejlepší je následně seznam překlopit do vaší roadmapy a přidat ke každé činnosti datum, kdy se začne a kdy má být hotovo, a jméno firmy nebo řemeslníka, s nímž jste domluvení.





UDĚLEJ

Pro začátek si do každého políčka napište písmeno: S, jestliže hodláte danou část stavby **odpracovat sami**, a F, pokud chcete k činnosti přizvat **firmu**.

PŘÍPRAVNÉ A ZEMNÍ PRÁCE

- ☐ Geodetické zaměření, výškové a polohopisné vytyčení stavby.
- ☐ Zemní práce (shrnutí a uložení ornice, vykopání základů, základových jam, tras pro přípojky, případně rovnou shrnutí a zarovnání části přístupové komunikace).
- ☐ Příprava rozvodů, které povedou pod deskou (např. kanalizace, voda, elektřina, přívod vzduchu ke krbu apod.).

HRUBÁ STAVBA

- ☐ Založení stavby (ať už na pasech, základové desce, zemních vrutech, pilotech nebo patkách).
- ☐ Provedení hydroizolačních úprav.
- ☐ Vytvoření stěn stavby (zdění či montáž dřevostavby).

- ☐ Zdění komínu (pokud jej budete mít).
- ☐ Vytvoření stropu (pokud má stavba více podlaží).
- ☐ Schodiště.
- ☐ Vnitřní nosné stěny a příčky atd.
- ☐ Konstrukce střechy (masivní, dřevěná apod.).
- ☐ Pokrývačské práce.
- ☐ Osazení oken.

DOKONČOVACÍ PRÁCE

- ☐ Tepelné izolace stěn, podlah a střechy.
- ☐ Práce na venkovních povrchových úpravách stěn.
- ☐ Vnitřní podlahy.

- ☐ Příprava rozvodů, drážky, umístění do předstěn, instalátérské práce, elektro, osvětlení.
- ☐ Předstěny, lehké příčky.
- ☐ Vnitřní povrchové úpravy.
- ☐ Blower-door test (test průvzdušnosti stavby odhalí případné netěsnosti, které na stavbě nechceme, a v této fázi je můžeme opravit).
- ☐ Podhledy, obložení.
- ☐ Zařizovací předměty, technologie větrání, vytápění.
- ☐ Osazení dveří a zárubní.
- ☐ Vnitřní vybavení domu.



TIP

TERMÍNY? DEJTE JE NA PAPIR!

Už na začátku prací byste měli mít jasno v tom, kdy která činnost začne a kdy bude hotový výsledek. Domluvu s firmou či řemeslníkem ideálně **stvrďte smlouvou**. Nezapomeňte v ní uvést i dohodu o tom, kdy a z jakých důvodů může dojít k prodloužení termínu dokončení (povětrnostní podmínky, nedodání materiálů atd.) a co se stane, pokud není termín dodržen (sankce, slevy apod.).

PŘED PODPISEM

Minimálně u větších prací se vyplatí konzultovat smlouvu s dobrým právníkem. Smlouvy jsou zpravidla nastavené tak, aby chránily zájmy firmy, která je vydává, nikoli ty vaše. Seriózní fachmani nebudou mít problém pojistky férovosti do smlouvy na vaše přání doplnit.



ZBYSTŘI

KAMARÁD MI TO UDĚLÁ ANEB VÝHODY A NEVÝHODY DODAVATELŮ PO ZNÁMOSTI

- | | |
|---|--|
| + reference z první ruky | — nedodržování termínů |
| + možnost nadstandardní domluvy (např. práce o víkendu) | — špatná páka na vymáhání (reklamací atd.) |
| + lepší cena | — často bez smlouvy, bez sankcí a požadavků na kvalitu |
| + flexibilnější domluva termínů | — převádění pracovních problémů do osobní roviny |
| + kamarádská komunikace | |

Jmenované plusy a mínusy vyplývají ze zkušeností stavitelů a s vyjmenovanými problémy se nemusíte v případě volby správného člověka vůbec setkat. Přesto bychom doporučovali smlouvu nebo dohodu, která bude obsahovat popis a kvalitu díla, termíny, možnosti reklamace a cenu, uzavřít i v případě, že jste svého dodavatele získali po známosti. Možnost, že raníte city rodinného kamaráda, by neměla převážet nad opatrností.

Pepa a Pepa (ještě před chvílí)
nejlepší kámoši



TECHNICKÝ DOZOR DÁ NA STAVBU POZOR

AŽ UŽ STAVÍTE NA KLÍČ NEBO ČÁSTEČNĚ SVÉPOMOCÍ, potřebujete k ruce někoho, kdo proces stavby zná jako své boty a **kdo bude zastupovat čistě vaše zájmy a vy mu můžete plně důvěřovat**. Prostě taková vaše stavební maminka. Tomuto člověku se říká „technický dozor investora“ (dále TDi). Neměli byste si ho splést se stavbyvedoucím, což je člověk, který řídí stavbu z pohledu stavební firmy, zajišťuje dodávky materiálu, pohyb lidí a hlídá harmonogram prací. Dozor se oproti tomu stará o to, aby stavba běžela podle platných norem a vyhlášek, aby byly dodrženy technologické postupy prací, aby byly použity správné materiály – a aby stavba celkově odpovídala projektu a správným postupům.

TDi bývá obvykle na samotné stavbě asi dvakrát do týdne, určitě by se měl ukázat pokaždé, když má dojít k předání částí stavby nebo konstrukcí, které se následně zakryjí, aby zkontroloval kvalitu odvedeného díla (výztuž před betonáží,

strop před položením sádkartonu, izolace podlahy a vedení rozvodů před zakrytím podlahou).

Vzhledem k tomu, že je to prakticky vaše pravá ruka, měli byste si být před uzavřením dohody sakramentsky jistí, že si onu ruku nebudete chtít později uřezat. Jinými slovy – **hledejte opravdu dobře**. Ideálně poptávejte někoho mimo stavební firmu, abyste si zajistili nezájatost, pátrejte po referencích a ptejte se známých. V některých případech může technický dozor vykonávat i projektant, pokud k tomu bude svolný. O to důležitější ale je, abyste si ho osobně proklepli a byli o jeho kvalitách stoprocentně přesvědčení.



ODKAZY

KDE NAJDU STAVEBNÍ DOZOR?

Při hledání shánění kontaktů na TDi vám může pomoci i seznam členů Centra pasivního domu, kde najdete i užitečné odkazy na prověřené odborníky a spolupracující stavební firmy:

www.pasivnidomy.cz/firmy

ABY MĚ CASH FLOW NESPLÁCHLO

VÍC NEŽ KDY JINDY JE ZÁSADNÍ HLÍDAT SVOJE FINANCE

v průběhu samotné stavby. O tom, jak si založit rodinný rozpočet, už jsme psali v plánovací kapitole, takže tady uvedeme jen malou aktualizaci:

- ▶ **Mějte jeden rozpočet pro celou rodinu.** Všechny výdaje a příjmy sázejte do tabulky a každou kategorii (stavba domu, jídlo, bydlení atd.) si oddělte nějakým viditelným příznakem, abyste se v dokumentu vyznali a mohli snadno filtrovat to, co chcete zrovna vidět.
- ▶ **Odpovědnost za hlídání cash flow by měl mít jeden člověk.** Domluvte se s partnerem, kdo z vás je pečlivější a umí lépe pracovat s daným programem.
- ▶ **Dokument aktualizujte alespoň 1x měsíčně.** Důležitá je hlavně pravidelnost a důslednost. Udělejte si z nepříjemné povinnosti třeba malý rituál u skleničky vína, kdy budete mít na práci klid a nikdo vás nebude rušit. Daný termín si zanepte do kalendáře, abyste nezapomněli. Pokud to jde, potkejte se nad tabulkou ve dvou – pokud bude jeden diktovat, dohledávat informace v mailech a fakturách a druhý zapisovat, budete to mít rychleji z krku.
- ▶ **Pravidelné příjmy a náklady,** s nimiž můžete už teď počítat (školka, výplata, kurzovné apod.) nasázejte do dokumentu alespoň na rok dopředu.





▶ **Střádejte si poctivě všechny informace o vašich financích.** Aby mohla evidence proběhnout hladce, musíte mít údaje o všech příjmech a výdajích, které jste za poslední měsíc uskutečnili. Všechny faktury dávejte do jedné složky. Běžné výdaje na živobytí zapisujte do aplikace hned po zaplacení a poznámky o očekávaných platbách zaznamenávejte do deníku (např. že vám bagrista pošle fakturu příští měsíc na tolik a tolik).

▶ **Plánovat dopředu je základ kvalitně vedeného cash flow.** Do tabulky značte náklady, které vás čekají, pokud máte alespoň rámcovou představu o výši částky a termínu platby. Jestliže je částka jenom odhadem, označte si ji barevně, ať víte, že ji musíte časem upřesnit (a nezapomeňte k ní připočítat 20% rezervu).

S pečlivě vedeným rozpočtem si budete vždycky u večere jistí, že si můžete přidat další plátek masa, aniž byste měli strach, že pak nezaplatíte truhláři. A moct se v klidu najíst a v noci spát je to nejlepší, co můžete pro sebe i svoji rodinu dělat.

„Věnoval jsem poměrně velké množství času tomu, že jsem si dopředu hledal ceny různých materiálů a pracně je porovnával, abych našel nejvýhodnější řešení. Jenže ceny jdou pořád nahoru a pokud věnujete rok přípravě a pak třeba dva roky stavbě, tak se vám stejně stane, že bude všechno dražší, než jste si to spočítali. Prostě musíte mít rezervu.“



HLÍDÁNÍ STAVITELSKÉ CHOBOTNICE

STAROST O KONTROLU NAD STAVBOU by měl mít technický dozor. Se svými znalostmi a zkušenostmi dokáže nejlépe argumentovat dělníkům a mistrům v případném sporu. U svépomocné stavby vás zase může upozornit na chyby a nedokonalosti, které vás mohou později kousnout do zadku.

JAK KONTROLOVAT CIZÍ PRÁCI

Hodně záleží na tempu práce, ale obvykle se s vámi stavbyvedoucí domlouvá na průběžné kontrole podle intenzity činnosti 1x za týden až 1x za měsíc. Pokud jste ve stavebním sprintu, doporučujeme se na zevrubný postup prací jít mrknout alespoň 2x týdně. Mimo tyto pravidelné kontroly je potřeba zkontrolovat veškeré části stavby, které se budou zakrývat a nebudou později dostupné. Na místě řešte také

všechny problémy, které vyvstanou, změny materiálů nebo technologií oproti projektu. A nezapomeňte být u každého předání stavby od jednoho řemeslníka druhému, ať jste v obraze.

V průběhu stavby je **povinností stavitele vést stavební deník**, který obsahuje termíny, záznamy o dělnících, teplotách vzduchu a o tom, na čem se který den pracuje. V praxi se jeho vyplňování obvykle deleguje na dodavatele nebo na technický dozor.

JAK NEPLAKAT NAD ROZLITÝM MLÉKEM

Komunikaci s dodavateli by měl řídit stavbyvedoucí, případně TDi, pokud se ale rozhodnete řešit problémy sami, je dobré se držet několika základních rad:

- ▶ sežeňte si dostatečné informace,
- ▶ neeskalujte problém,
- ▶ držte se věcné roviny,
- ▶ to nejdůležitější – snažte se najít řešení každé situace.

Pokud se řeší nějaká **změna vůči projektové dokumentaci**, zkonzultujte ji s projektantem, protože navzdory argumentům řemeslníků nemusí být vždy navržená alternativa lepší (vhodnější, levnější). Pokud se vám cokoli nepozdává, nebojte se zeptat, nechte si vše vysvětlit a přeměřit, případně zkontrolujte obal od materiálu, abyste věděli, že surovina je v souladu s projektem.

OSVĚDČENÉ TIPY PRO ŘÍZENÍ STAVBY



TIP

- ▶ **Hledejte recenze řemeslníků** na internetu, a to i v případě, že vám daného člověka doporučil kamarád.
- ▶ **Domluvte si pravidla hry.** Na začátku každé spolupráce s novým řemeslníkem mu řekněte, co jsou vaše priority, přes které nejede vlak (termíny, zápisy do stavebního deníku apod.). Už úvodní reakce na vaše požadavky často ukáže, o jakého člověka jde.
- ▶ **Stavba je týmový mač**, proto věnujte čas nalodění každého nového řemeslníka. Ukažte mu, na koho se může obrátit, předejte kontakty na TDi nebo stavbyvedoucího a řekněte mu, jak fungujete. Buďte maximálně přátelští a dejte najevo, že se na spolupráci těšíte.
- ▶ **Volejte nebo esemeskujte řemeslníkovi** o den dříve, než má přijet. Snažte se ho nezdržovat a zbytečně „nebuzerovat“, jen mu sdělte, že s domluvou napevno počítáte a těšíte se na jeho práci. Je to dobrá pojistka, abyste neztráceli čas a peníze marným čekáním.

- ▶ **Nezlehčujte věci, na kterých vám záleží.** Dělat si šoufky z vedení stavebního deníku, technologických postupů nebo (byť v dobrém) shazovat roli technického dozoru se vám může ošklivě vymstít. Věta typu „něco do deníku napište“ nebo „udělejte to, jak jste zvyklí“ by z vaší pusy nikdy neměla vyjít.
- ▶ **Buďte upřímní a naučte se vyjádřit otevřeně kritiku.** Pokud se vám něco nelíbí, řekněte to na rovinu, zároveň však hledejte konstruktivní řešení. A pokud se vám něco naopak hodně líbí, řekněte to taky. I chlapi se zednickou lžící mají srdce a potěší je, když někdo pochválí jejich kumšt.
- ▶ **Neútočte na člověka, ale řešte problém.** I když jste naštvaní, přemýšlejte o tom, co říkáte a jak to říkáte. Zkuste si dopředu formulovat, co vám vadí a co potřebujete nastavit jinak. Větou „jste neschopný“ si možná ulevíte, ale nevyřešíte zhola nic.

- ▶ **Nečekejte, až se vám někdo ozve.** Buďte aktivní, volejte a ptejte se. Zjišťujte, jak to vaší partě jde a jestli nenastal nějaký problém. Mimo jiné tím dáváte řemeslníkům najevo, že vám na provedení stavby záleží.
- ▶ **Přepadovka neuškodí.** Jednou za čas se na stavbu zastavte neohlášeně. Zvlášť pokud máte nějaké pochybnosti. Pokud nechcete, aby to působilo jako buzerace, můžete návštěvu skrýt pod úmysl přivést dělníkům hrnec guláše.

Ten, na kom nejvíc záleží, tramtadadá ... jste vy. Působte v komunikaci zdravě sebevědomě a kompetentně. Vy celou tu švandu platíte, proto by měl výsledek odpovídat vaší představě. I když si zaplatíte TDi, neusínejte na vavřínech. Zajímejte se o stavbu, snažte se sledovat, co se na ní děje, a dohledávejte si informace. I technický dozor může selhat a hlídačem hlídačů jste nakonec vy.

PŘEKOPÁNÍ PROJEKTU

DOBŘÍ PROJEKT JE JAKO MAPA, když vyrazíte s plnou polní do divočiny. Pokud je nakreslený špatně, neumřete sice hladu v srdci džungle, ale jistojistě časem ztratíte správnou cestu. To ale neznamená, že je to věc tesaná do kamene, se kterou nejde hnout – ačkoli ideální stav je natolik dobrý projekt, že ho v průběhu stavby měnit nemusíte.

Je samozřejmé, že změny je nutné udělat ve chvíli, kdy zjistíte, že projekt není kvalitní nebo dostatečně podrobný. Určitě je ale v pohodě požádat o jeho přepracování ve chvíli, kdy seznáte, že chcete vy sami něco řešit jinak, nebo když vám stavební firma navrhne jiné řešení. V tom posledním případě se poraďte s technickým dozorem, jestli dává navrhovaná úprava smysl.

V každém případě změnu projektu konzultujte s projektantem a nechte ho odsouhlasené změny zapracovat do

projektové dokumentace. Pokud se mění zásadní parametry (výška a velikost domu, statika stavby, materiály z pohledu požární odolnosti), čeká vás i další cesta na stavební úřad, abyste jim ohlásili změny. Pokud jste si žádali o dotaci, budete muset o úpravách referovat i na SFŽP.



TŘI MOUDRÉ RADY

- ▶ **Poměřujte přínosy i ztráty.** Vždy dejte na jednu misku vah přínos inovace a na druhou její cenu měřenou penězi a časem (nejen stavby samotné, ale i časem na úřadech a časem projektanta). Rozhodnutí, jestli vám to za to stojí, je nakonec vždycky jen na vás.
- ▶ **Přizvěte k diskuzi někoho zvenčí,** a to zejména, pokud změnu navrhuje odborník (stavebník, projektant). Člověk, který není do projektu ponořený, bude mít odstup a nebude mu v úsudku stát vlastní ješitnost.
- ▶ **Účastněte se procesu změn.** Snažte se co nejlépe porozumět navrhovaným úpravám, aby stálo vaše finální slovo na informovaném podkladu.



A TEĎ UŽ INTERIÉR?

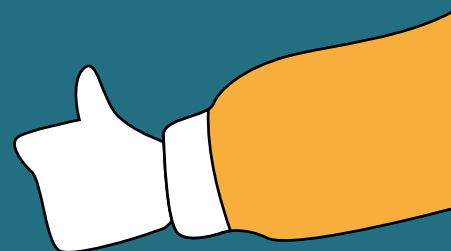
Ted' už ano! Přinejmenším rámcově. Stavba vám roste doslova pod rukama, takže můžete z první řady sledovat reálné rozměry místností a představovat si, kde se bude co vyjímat. To vám dovolí v průběhu stavby udělat nějaké drobné úpravy – třeba přizpůsobit povrchy konstrukcí pro **vestavěné skříně** nebo vytvořit **niky pro úložné prostory** (pokud už s tím nepočítal projekt).

Spíše než o barvách závěsů zatím přemýšlejte o interiérových prvcích zabudovaných v konstrukci domu, o řešení povrchů (obkladů, dlažeb a omítek), případně o typech zařízení, jako jsou záchody, umyvadla či vodní baterie.

Pokud se chcete svěřit do rukou profíka, najměte si **interiérového architekta**. Sdělte mu dopodrobna, jaké máte stylové a praktické preference, a především se s ním domluvte, jak bude vypadat výstup jeho práce. Je velký rozdíl mezi tím, jestli dostanete textový popis s pár náčrtky, vizualizaci s umístěním konkrétních předmětů nebo jestli vám poskytne odkazy, kde koupit jednotlivé kusy nábytku.



HOTOVO?



PROSTOR PRO MOJE POZNÁMKY Z TÉTO KAPITOLY

Nemám jasno?
Tak zpátky!

☐ Mám plán, co si udělám sám a na co si pozvu raději odborné fachmany.

str. 99–103

☐ Už pátrám po technickém dozoru, který bude zastupovat moje zájmy na staveništi.

str. 104–105

☐ Pracuju na rozpočtu, kterému můžu věřit.

str. 106–108

☐ Jsem si jistý v tom, jak bych měl dohlížet na průběh stavby.

str. 109–111

☐ Víím, kdy dává smysl přepracovávat projekt a kdy ne.

str. 112–113

☐ Pomalu začínám uvažovat o vnitřním vybavení domu.

str. 113

**„Na konci všechno
Pokud ne, dopadne dobře.
ještě není konec.“**



– Fernando Sabino



5

BYDLÍM!

Jakmile dočtete tuto kapitolu budete:

- vědět, kdy se do nového domu nastěhovat
- vědět, jak zvládnout v poklidu převoz vašich věcí
- schopní řešit drobné závady a nedostatky po práci dodavatelů
- mít nápady, jak svůj dům vybavit
- vědět, jak uvažovat o úpravách okolního pozemku

SPĚCHEJTE POMALU

ÚPLNĚ VÁM ROZUMÍME – zdi už stojí a vy se nemůžete dočkat, až za sebou zavřete dveře a začnete ve svém novém domově žít. **Přesto je lepší jít do hotového.** A tím myslíme opravdu hotového. Je jasné, že mohou nastat okolnosti, za nichž je oprávněné přemýšlet o okamžitém stěhování. Možná se už nevejdete do stávajícího bytu, končí vám v něm smlouva anebo už to s tchyní není k vydržení. Pokud ale tenhle krizový scénář neřešíte, **raději počkejte**, až budete mít kam složit oblečení, kde si pohodlně uvařit, kde odpočívat a kde si nemusíte číst knížku při svíče.

Vezměte v úvahu i **okolí domu**. Když nemáte kde zaparkovat vůz a ke dveřím musíte chodit oraništěm, brzy vám šťastný úsměv zvadne. A nezapomeňte si taky nechat **čas na základní úklid**. Okna a podlahy mohou po stavbě vypadat jako po bujarém mejdanu. Pokud se rozhodnete tyto klíčové věci dodělávat už v „hotovém“ domě, bude mnohem obtížnější

dokončit, co máte na seznamu finalizačních prací, protože „to už se někdy udělá“. Usínat v zápachu schnoucí barvy a ráno vstávat z matrace položené na zemi vás taky nejspíš do nového dne nenastartuje s úsměvem na rtech.

PÁR DOBRÝCH RAD, JAK SE STĚHOVAT



PŘED STĚHOVÁNÍM

- Nejste dobří baliči? Nebalte. Tohle není rada pro teenagery, kteří vyrážejí na diskotéku, i když to tak vypadá. Když si zabalíte halabala, můžete si zadělat na problém (předměty se poškodí, nemůžete najít důležité věci atd.). Pokud jste v tomhle ohledu tak trochu jelita, přiznejte si to a nechte si pomoci od kamarádů, příbuzných nebo od specializované firmy.
- Dopředu vyhod'te, co nepotřebujete. Alespoň půl roku před stěhováním začněte třídit a zbavte se všeho, bez čeho se obejdete. Pokud jste na váškách, pravděpodobně daný předmět nepotřebujete. Vraťte vypůjčené věci, vyhod'te nefunkční spotřebiče a funkční věci, co vám roky leží ve skříních, darujte. S každým odhozeným kouskem si ušetříte jeden bílý vlas, protože nebudete v novém domě řešit, co s ním. Na internetu najdete spoustu tipů, jak odlehčit svému domu (např. videa a knihy Marie Kondo).

PŘI BALENÍ

- Tříd'te a popisujte. Do jedné krabice dávejte věci, které k sobě logicky patří, ať nehledáte pánevku mezi ponožkami. Bedny nezapomeňte důkladně popsat – ideálně z více stran, ať si udržíte přehled.
- Stěhujte se po etapách, pokud je to možné. Jestliže jste si už pořídili nějaké skříně, převezte v první várce věci, které do nich patří, a rovnou je uložte. Stěhování není strhávání náplasti – a neplatí tedy, že naráz to méně bolí. V opačném případě budete dennodenně přeskládat desítky krabic, abyste se dostali k tomu, co hledáte.





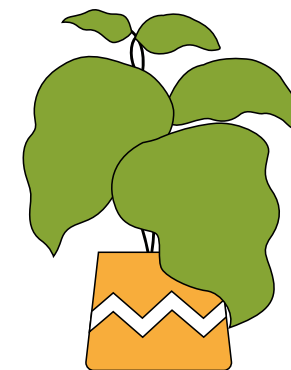
AŽ SE PŘESTĚHUJETE

- Po nastěhování přijde únava. A bude velká. Raději si proto neplánujte žádné velké úkoly a dovolte si odpočívat. Řada lidí přiznává, že po nastěhování žili ještě měsíce v domě plném krabic, aniž by byli schopní s tím cokoli udělat.
- Připomínejte si svůj úspěch! Stavba představovala váš ultramaraton. Nebylo to jednoduché, ale jste v cílové rovině. Oslavte to. Podpořte se s partnerem a udělejte jeden druhému radost. Nezapomeňte i na děti – ani pro ně to určitě nebylo snadné.



STAVBA JE U KONCE. OPRAVDU?

I POKUD SE STĚHUJETE DO KOMPLETNĚ ZAŘÍZENÉHO DOMU, čeká vás pořád spousta práce. Kromě zabydlení se a úklidu se musíte sžít s novým prostředím, naučit se v domě orientovat, zvyknout si na systémy vytápění, větrání, na nové spotřebiče a tak dále. A pak samozřejmě přijde na řadu zkulturnování a zvelebování okolí domu.



POČÍTEJTE S TÍM, ŽE...

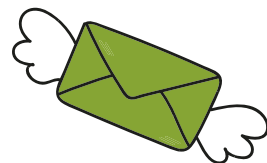
- ne všechno v domě bude fungovat. Nenechte se tím otrávit a přijměte to jako přijatelnou daň za lepší zítřky.
- ani vy nebudete hned fungovat. Naordinujte si dva až tři týdny volnějšího režimu, abyste se zvládli co nejpohodlněji zabydlet.
- i pro vaše děti to může být těžké. Proto se jim věnujte, ptejte se jich, jak se cítí, a zjišťujte, co potřebují. Utvářejte dům společně.



ZBYSTŘI

ÚŘEDNÍ ŠIML JEŠTĚ NESPÍ

Vyřizovačkám na úřadech se nevyhnete ani teď, když máte střechu nad hlavou. Je jich už ale minimálně.



Na co tedy nezapomeňte:

- Před nastěhováním proveďte všechny předepsané zkoušky a měření (tlakové zkoušky, revizní zprávy apod.).
- Kolaudace už není povinná. Ovšem, pokud jste si vzali hypotéku, banka bude kolaudaci vyžadovat. Od stavebního úřadu musíte získat potvrzení, že je dům schopen užívání. Součástí je doložení dokumentace k ohlášení stavby a kontrola z úřadu na místě.
- V každém případě požádejte o přidělení čísla popisného a nechte stavbu zapsat do katastru.
- Konečně, pokud jste si žádali o nějakou dotaci, třeba od Státního fondu životního prostředí ČR, nezapomeňte zaslat úřadu potřebné dokumenty.

NEDODĚLKY ŘEŠTE SVIŽNĚ

Málokterá stavba se obejde při předání majiteli bez chyb a nedodělaných částí. Může jít i o drobnosti, jako jsou lišty podlah, popraskaná omítka, nesprávná barva vypínačů nebo neseřížená okna a dveře, přesto byste je neměli odbýt mávnutím ruky. Už **při převzetí domu sepište všechny problémy** v maximální úplnosti a podrobnosti a předejte seznam dodavateli, s nímž se domluvíte na **odstranění vad**.

Při převzetí by měl být přítomen technický dozor, jehož oko lépe odhalí jednotlivé nesrovnalosti. Pokud TDi nemáte, je na místě najít odborníka, který bude schopen problémy vidět a vyargumentovat je stavební firmě. Ta se vás totiž může snažit odbýt s tím, že „je to běžné a nebude to mít vliv na funkčnost domu“. Teprve po odstranění posledních vad z pohledu smlouvy je váš dům opravdu **hotový**. A teprve poté byste měli předání díla podepsat.

ZAŘIZUJU A ZABYDLUJU!

DŮM MŮŽE ZVENKU VYPADAT ÚTULNĚ jako chaloupka od Josefa Lady, ale bez dokončení interiéru budete pořád žít jako myš v krabici od bot. Výsledek bude vzdušný, ale zato neobyvatelný. Jak si domácnost vybavíte, záleží na vašem vkusu, ale dáme vám alespoň pár podnětů k přemýšlení.

NÁBYTEK, KTERÝ VYDRŽÍ

Pokud jste se vydali z posledních peněz, je lepší nakupovat nábytek ve velkých řetězcích. U malých nebo atypických prostor byste ale měli zvážit řešení na míru. Dokážete tak ideálně využít místo, aby vám skladovací prostory ukrojily z prostoru co nejméně, a vzniklé řešení bude přesně odpovídat vašim potřebám.

► **Pořizujte jen to nezbytné.** Vaše potřeby v novém domě často vyplynou obvykle až po nějakém čase. Co je to „pravé ořechové“, bez něhož se neobejdete, zjistíte během několika měsíců. Dopřejte si proto čas, abyste se s novým prostorem sžili.

► **Nemusíte mít všechno hned.** Možná už víte, jaký nábytek přesně chcete, ale nenacházíte ho. Pokud to není klíčová součást vašeho fungování v domě, raději tomu dejte čas a hledejte dál. Zajímavou komodu můžete sehnat třeba za rok, dva – a třeba bude přesně taková, jakou jste si ji vysnili.

► **Netlačte na pilu.** Zařizování mnozí zpětně hodnotí jako nejhezčí etapu tvorby nového domova. Tak si z té radosti nedělejte povinnost. Dům jste taky nepostavili za měsíc.

JAK ŠETŘIT PENÍZE PRŮBĚŽNĚ

U elektrických zařízení se snažte myslet dopředu. Nízká pořizovací cena se už nemusí zdát tak výhodná, když vezmete v potaz, kolik vás stojí provoz spotřebiče. To se netýká jen elektřiny, ale i vody.

Nezapomeňte i na drobnosti, jako jsou **žárovky**. Hezky to můžeme vidět, když porovnáme dva základní druhy osvětlení se stejnou svítivostí: obyčejné žárovky a LED osvětlení.

Z uvedeného příkladu v tabulce vyplývá, že pořízením LED osvětlení bylo v tomto případě ušetřeno **456 Kč za jediný rok**. Návratnost výměny zářiče se tak většinou pohybuje v řádu měsíců. Výhodou je také možnost volby barvy světla od (chladné) bílé, která se hodí např. do kuchyně, až po (teprou) nažloutlou, ideální pro domácí pohodu (např. v obývací či ložnici). LED osvětlení také nevytváří tolik tepla jako běžné světelné zdroje, takže nepřehřívá váš interiér.

Pokud si chcete nastudovat blíž **porovnání úsporných a běžných spotřebičů**, mrkněte se např. na stránku www.uspornespotrebice.cz.

Parametry	Klasická žárovka	LED žárovka
Příkon	60 W	10 W
Hodnota osvětlení	660 lm	810 lm
Životnost	1000 h	25 000 h
Průměrné svícení za den	5 h	5 h
Spotřebovaná energie za rok	109,5 kWh/rok	18,3 kWh/rok
Cena spotřebované el. energie za rok*	548 Kč	92 Kč

*Uvažovaná cena elektřiny 5 Kč/kWh



TIP

CHYTRÁ DOMÁCNOST

Současné technologie umožňují **automatizovat** v domácnosti skoro všechno – rekuperaci, vytápění, garážová vrata atd. A nejde o řešení z lenosti. Představte si třeba, že se po parném dnu večer vrátíte domů a najdete tam příjemný chládek, protože senzory na venkovních žaluziích usoudily, že se mají v pravý čas naklopit, aby místnost zastínily před ostrými paprsky slunce. Pokud to zní jako lákavá vize zítřka, poptejte se u odborníků.

„Já jsem trochu hračka, takže mě hrozně bavilo hledat a vymýšlet, čím náš dům technicky obohatit. A když chvíli pátráte, zjistíte, že těch vychytávek je na trhu hrozně moc. **A je to vážně praktické.**

Máme třeba automatizované žaluzie, které se otevrou zrovna v době, kdy obvykle vstáváte, takže vás budí denní světlo. Nebo senzory, které spustí podlahové topení namísto radiátorů. A večer se nám taky samo spouští žluté světlo místo bílého, což je před spaním podle různých studií lepší...“



ZE ŽIVOTA

OKOLÍ DOMU

POKUD MÁTE HNED NA STARTOVNÍ ČÁŘE dostatek prostředků, neuškodí zakomponovat úpravu pozemku už do projektu. Druhá možnost je zaplatit si zahradního architekta, který vytvoří řešení přímo jako dělané pro vaše potřeby. Pokud se ani jedno nestalo, nezbyvá než si po zabydlení domu natáhnout montérky a pustit se do toho sami. Myslete při tom na toto:

- **Míň je víc!** Zahrada není místo, kterým se budete chlubit před sousedy, ale prostorem, v němž se budete cítit dobře. A pokud přitom nebude vypadat jako syntéza pěti obálek různých zahrádkářských a floristických časopisů, ničemu to nevadí.
- **Zahrada by vás měla těšit i v zimě.** Přemýšlejte, na co se chcete dívat a kdy se na to chcete dívat. Vezměte v úvahu, že v různých ročních obdobích vypadá zahrada úplně jinak.
- **Neodkopněte každý kámen.** Snažte se najít společnou řeč s místem, které vás obklopuje. Využijte toho, co vám příroda nadělila, i když to vypadá zpočátku jako problém – ať už jde o stromy, balvany nebo různé terénní výstupky.
- **Bude sucho a větrno, připravte se na ně.** Víme, že už jsme to zmiňovali, ale je to vážně důležité, takže to raději opakujeme. Stromy vám pomohou zadržovat vodu v půdě a jezírko vytvoří příjemné mikroklima.

- **Vezměte do úvahy slunce.** Při vytváření míst k odpočinku a při sadbě řešte, kam dopadají v jakém období sluneční paprsky. Ať vám rostliny neusychají a váš piknik nepřipomíná kočku na rozpálené plechové střeše.
- **Projděte si okolí a zjišťujte,** jakým rostlinám se v dané lokalitě daří a jakým naopak ne. Nejlepším zdrojem informací o „prověřených“ rostlinách je váš soused.
- **Pozvěte na hostinu včely a motýly.** Vybírejte rostliny tak, aby vám v zahradě pořád něco kvetlo – nejen proto, že je tento hmyz v ohrožení, ale také proto, že vám pomůže v péči o zahradu.
- **Nic není hned.** Nezapomeňte, že nějakou dobu trvá, než budou stromy vzrostlé a živý plot vysoký. Ostatně i trávník potřebuje několik let, než bude dokonalý.
- **Opravdu potřebujete bazén?** Neudělá přírodní koupací jezírko větší službu vám i vašemu okolí?
- **Buďte pokorní k místu, kde žijete.** Žijete na vesnici? Vykašlete se na túje zastřižené do tvaru kužele a zkuste si pořídit opravdovou venkovskou zahradu s lučním kvítím.

MAGIE HOSPODAŘENÍ S KRAJINOU

Jedním z nejznámějších českých zahradních architektů, který se rád dělí o své tipy a doporučení, je **Ferdinand Leffler**. Kromě několika knih má na kontě i stránky www.flera.cz, kde najdete i spoustu užitečných videí.

Zajímavou inspirativní osobnost představuje i **Adam Gebrian** – architekt, který netouží navrhovat domy. Jeho rozhovory a reportáže pojednávají především o urbanismu a veřejném prostoru, takže jeho přínos tkví hlavně v tom, že učí své diváky přemýšlet o místě a krajině všeobecně. A to je také dobrý trénink.



HOTOVO?



Mám svůj dům a vím, kdy se do něj nastěhuju!

str. 119, 123–125



Pomalu začínám balit a řeším vybavení nového domova.

str. 120–122, 126–128



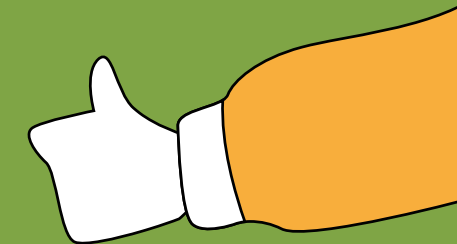
Už promýšlím, jak nejlépe využít pozemku kolem budovy.

str. 129–130



Ale především: mám hotovo a zasloužím si pořádnou oslavu!

Nemám jasno?
Tak zpátky!





„Zítřek patří těm,
kdo ho slyší
přicházet“.

– *David Bowie*

ŽIJU NA PEVNÝCH ZÁKLADECH!

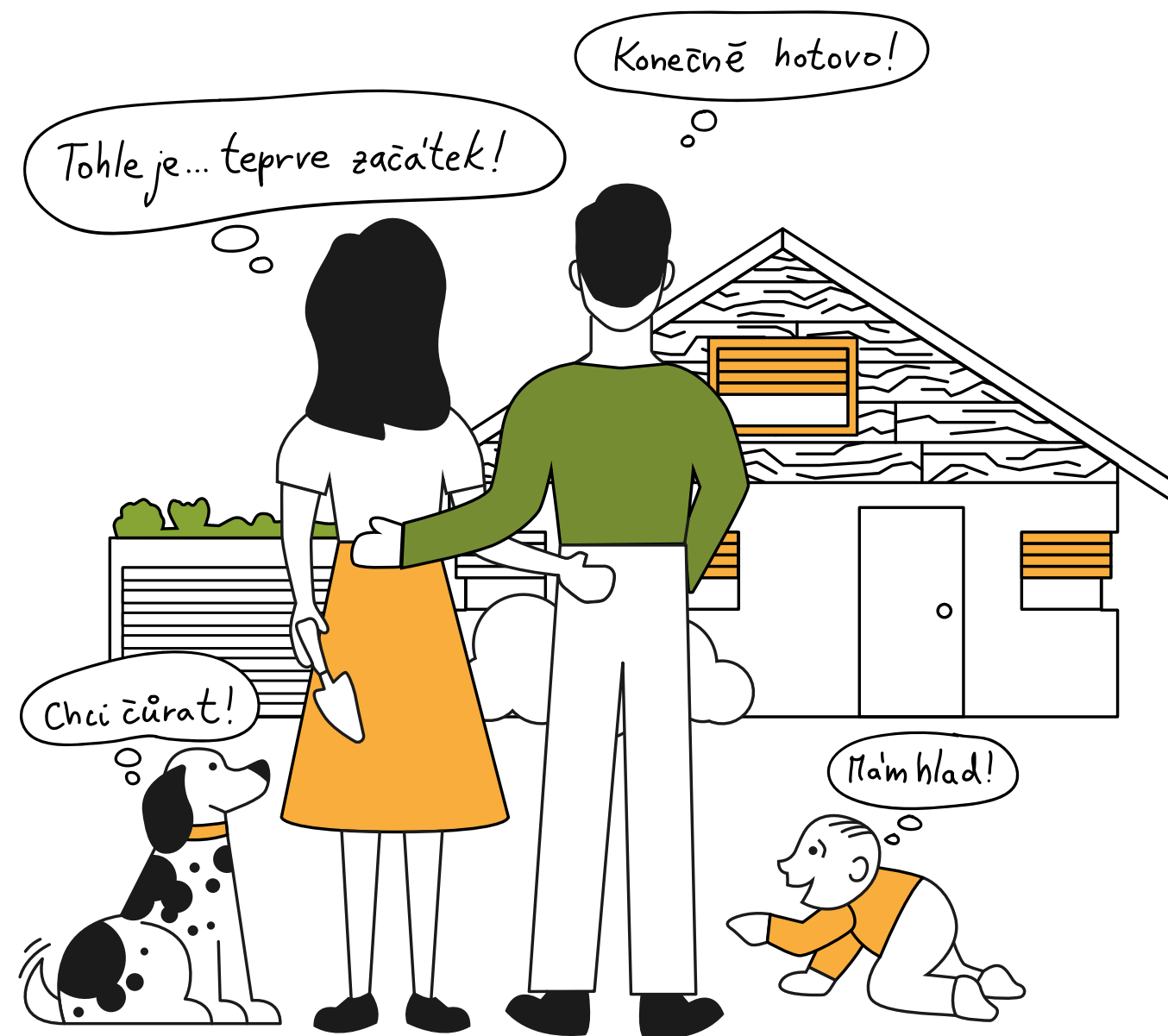
STOJÍTE NA KONCI (ať už čtenářského nebo stavitelského) maratonu. Můžete už vyklusávat, dát si drink nebo se v tom nejlepším případě pomalu šourat k stupínkům vítězů. Pokud už bydlíte ve vlastním, **můžeme vám jenom pogratulovat, že jste tenhle dlouhý běh zvládli.** Ne každý to dokáže!

Předpokládejme ale, že jste zatím příručku jen pročetli a to hlavní vás teprve čeká. Na předchozích stránkách jsme toho sepsali mnoho. Snažili jsme se být tak pečliví a otevření, jak jsme jenom mohli, ale stejně se určitě na vaší cestě objeví překážky, na které jsme vás nedokázali připravit. Stavba každého domu je prostě jedinečným dobrodružstvím se vším všudy.

Pokud bychom měli ale teď na závěr shrnout ta nejdůležitější doporučení, budou to takhle...

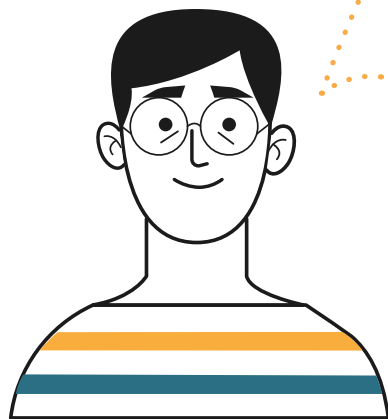
■ **Stavte co nejpečlivěji a s těmi nejlepšími lidmi, materiály a technologiemi,** které najdete. Čímkoli jiným budete šdit sami sebe. My sami po letech praxe a naslouchání klientům věříme, že tím nejlepším, co pro sebe může člověk pořídit, je pasivní dům. Pokud se ale na něco díváte jinak, a přesto s pomocí téhle knížky vybudujete vlastním úsilím skvělý zdravý domov, tak jsme svoji misi splnili.

■ **A konečně, nestavte dům pro dnešek, ale pro budoucnost.** Tím, že při práci na svém příbytku myslíte na přírodu, prospíváte i sobě. Velmi úsporný dům je lépe připraven na rozmary počasí, které nás čekají, a zároveň šetří vaše peníze. Díky energetické soběstačnosti a využívání obnovitelných zdrojů získáte jistotu, že když z politického rozmaru jednou někde „utáhnout kohouty“, vy budete mít pořád čím svítit a topit.





TIP



Chápejte dům ne jako hotovou věc, ale jako **živý organismus**, který se může stále vyvíjet a vylepšovat. Je jasné, že zelená průmyslová odvětví jako elektromobilita nebo fotovoltaika mají ještě k dokonalosti kus cesty. Ale při současném vývoji je to spíš otázka let než desetiletí, kdy se stanou dostupným a jednoznačně ekologickým řešením. Tím chceme zkrátka říct, že s kvalitní přípravou na budoucnost nemůžete prohrát.

A když si s čímkoli nebudete vědět rady, ozvěte se nám. Jsme tady v Centru pasivního domu pro vás!

www.pasivnidomy.cz

Zdravý dům od základů je praktická příručka, která vás provede celým procesem stavby nového domu od prvních úvah až po stěhování. Pomůže v plánování a rozhodování začínajícím stavitelům, lidem, kteří si chtějí pořídit dům “na klíč”, ale i těm, kteří se na cestě za vysněným bydlením zasekli a potřebují nový impuls, aby se pohnuli z místa.

Za příručkou stojíme my, poradci z Centra pasivního domu. Pomáháme lidem, firmám i městům v jejich snaze budovat moderní a zdravé bydlení. Tato kniha je naším příspěvkem k vizi lepší budoucnosti Česka.

Podporovatelé:

Ministerstvo životního prostředí



STÁTNÍ FOND
ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ
ČESKÉ REPUBLIKY



DOMY
ATREA
bydlet lépe



DŮM NA
ZELENOU.CZ
PASIVNÍ DOMY A DOTACE



Nature Systems



Text příručky vznikl díky projektu „Environmentální hrdinové všedního dne“ a byl spolufinancován Státním fondem životního prostředí ČR na základě rozhodnutí ministra životního prostředí.



CENTRUM
PASIVNÍHO
DOMU

Chcete knížku jako e-book?
Stáhněte si ji na www.dumodzakladu.cz.

