

Začínáme krok za krokem - postup výstavby od rozhodnutí po nastěhování

Na následujících řádcích vás seznámíme s průběhem stavby vašeho domu od prvotního impulsu přes projektovou dokumentaci až po předávku domu. Po celou dobu vám samozřejmě budeme plně k dispozici, ať už my na vzorovém domě nebo naši specialisté.

Výběr domu

Jako první krok doporučujeme vybrat si z naší nabídky domů na webových stránkách. V nabídce máme několik řad domů, jako třeba přízemní domy Largo, domy se sedlovou střechou a klasickým obytným podkrovím Nova nebo moderní domy z řady Kubis, vyznačující se vyšší stěnou v patře a nižším sklonem střechy. Číslo domu v jeho názvu označuje počet metrů zastavěné plochy, uděláte si tak snadno obrázek o přibližné velikosti.

Zároveň se na stránkách můžete informovat o konstrukci a skladbách stěn. Naše firma používá a preferuje difuzně uzavřený systém stěny s parotěsnou folií. Důležitou součástí naší obvodové konstrukce je šedý grafitový polystyren zvenku a instalační předstěna zevnitř, kde instalujeme veškeré kabely, trubky a krabice elektro bez narušení parotěsné folie.

Na našem webu najdete i standardní výbavu domu na klíč. Některé naše domy již mají základovou desku v ceně (Smart, Economy), u domů Standard je možné si základovou desku doobjednat nebo si ji zajistit vlastními silami. Také dodáváme dva typy standardního vytápění - elektrokotel s teplovodními rozvody s radiátory a termohlavicemi (řady Economy a Standard) a domy s vytápěním pomocí přímotopů, řízených inteligentní regulací Siemens Synco living se vzduchotechnikou a čidlem CO₂ navíc.

U jednotlivých typů domů doporučujeme prostudovat varianty půdorysů, což jsou změny dispozice, které jsme pro naše klienty vytvářeli a které vám mohou nastínit, jaké úpravy jsou u daného typu možné. Určitě vám pomůže i fotogalerie, videoprohlídky a nezapomeňte navštívit i naše aktuality.

Domy stavíme jak úpravou našeho typového projektu, tak na bázi individuálního projektu klienta. Nebojte se nás oslovit s vaší vlastní studií, rádi vám na základě půdorysů a pohledů domu a po specifikování vybavení vypracujeme přesnou kalkulaci.

Koupě pozemku a konzultace na stavebním úřadě

Před koupí pozemku je dobré mít představu o typu domu, který chcete stavět. Ne každá lokalita je vhodná například ke stavbě vámi preferovaného bungalovu nebo se třeba na hezký, ale úzký pozemek nevejdete s domem a pro vás nezbytnou dvojgaráží. Váš stavební záměr konzultujte na stavebním úřadě, stačí donést typovou studii domu z našich webových stránek a dostat buď ústní, nebo písemné vyjádření ve formě územně-plánovací informace, že tento typ domu je možné na daném pozemku postavit. Zároveň se dozvíte, jestli je regulována výška domu, sklon střechy, natočení domu či vzdálenost od uliční čáry.

Zjistěte si přítomnost sítí u pozemku a možnost se na ně napojit a to nejen dle tvrzení vašeho realitního agenta, ale na obci nebo na stavebním úřadě. Někdy zdánlivě levný pozemek se zasiťováním výrazně prodraží.

Jakmile budete mít alespoň zarezervovaný pozemek, plánujte individuální úpravy dispozice domu. Bez zakoupené parcely neřešte třeba uspořádání a velikost oken, nevíte jestli povedou na sever či na jih a jestli budete mít výhled do krajiny nebo na sousedův plot. Každá individuální úprava domu je vždy závislá na parametrech pozemku.

Návštěva vzorového domu, možnosti úprav

Zavolejte nám a domluvte si termín návštěvy, máme mnoho schůzek a chceme si vyhradit čas pouze pro vás. Na vzorovém domě vám rádi ukážeme, jak vypadá realizace domu ve skutečnosti, společně probereme možnosti úprav vašeho domu a předběžně vás budeme informovat o cenách změn půdorysu a vybavení domu.

Náš stavební systém má mnoho možností vnitřní dispozice, materiálů a vybavy. Nemusíte se bát, že budete omezeni pouze typovým řešením, na webu jsou desítky různých variant dispozic jednotlivých typů domů, přičemž vaše provedení může být samozřejmě úplně jiné. Co se týče vybavení domu, systému vytápění a jednotlivých doplňků, rádi vám poradíme.

Výše úvěru

Pro výběr domu a jeho vybavení si dopředu ujasněte, jaký je pro vás dostupný objem financí. Domluvte si schůzku s hypotečním poradcem a zjistěte přibližnou výši hypotéky, odvíjející se od vašich příjmů a plánované doby splácení. Po přičtení vlastních úspor, výnosu z prodeje bytu a dalších zdrojů víte celkovou částku, kterou jste schopni do stavby domu vložit. Nezapomeňte, že budete muset financovat i přípojky sítí, chodník, plot atd.

Pro vyřízení hypotéky vám doporučujeme využít našeho finančního poradce, který za vás zcela zdarma a bez vaší námahy absolvuje kolečko po bankách a vybere vám hypoteční ústav, který vám nabídne nejnižší úrok, žádné poplatky a nejvyšší možnou částku úvěru. Naše rychlost výstavby, splátkový kalendář a systém kalkulace jsou unikátní a systému neznalý finanční poradce vám zbytečně zpomalí, prodraží a zkomplikuje proces vyřizování úvěru.

Studie domu a kalkulace

Nejprve s vámi vytvoříme budoucí dispozici vašeho domu. Většina klientů se nechá inspirovat různými variantami provedení, které jsou k dispozici na našich webových stránkách a tyto následně upravíme dle orientace pozemku a vašich představ o dispozici domu. Posuneme okna, vyměníme za menší či větší, upravíme vnitřní příčky, stanovíme si dispozici koupelen a další úpravy. Také s vámi specifikujeme předběžné vybavení domu, tak aby následná kalkulace co nejvíce odpovídala budoucí ceně stavby.

O tom, zda s námi budete chtít stavět dům, se rozhodujete na základě položkové kalkulace, kterou vám dopředu zpracujeme. Dispozici domu a vybavení můžete samozřejmě i nadále měnit, vždy vám dům překreslíme a spočítáme, dokud nebude zcela dle vašich představ a finančních možností. Studie i kalkulace jsou zcela zdarma.

V rozpočtu budete mít zahrnutou i cenu dopravy, která je při splnění smluvních podmínek (řádném zaplacení domu) zdarma. Z této částky můžete hradit případné vícenáklady na základové desce, přípojky a nadstandardní výběry v koupelnovém studiu a u konečné specifikace. Zbytek se vám vrací po předávce domu.

Stejně tak vám bude odečtena v konečném vyúčtování i případná sleva z ceny domu.

Smlouva o smlouvě budoucí

Pokud na základě studie domu a kalkulace usoudíte, že jsme pro vás ta pravá firma na vybudování vašeho vysněného domova, následuje podpis smlouvy o smlouvě budoucí. Touto smlouvou si garantujete čtvrtletí, v kterém se bude dům stavět, základní cenu domu, případné slevy a částku zálohy za projektovou dokumentaci ke stavebnímu povolení (ohlášení stavby).

Zároveň se zavazujete k termínu uvedenému ve smlouvě dodat stavební povolení a podepsat smlouvu o dílo, toto si prosím pohlídejte.

Po podpisu vám bude poštou doručena smlouva podepsaná jednatelem firmy a zálohová faktura za projektovou dokumentaci, která je zdarma a v případě realizace domu se v závěrečném vyúčtování odečítá.

Projektová dokumentace domu (OPD)

U podpisu smlouvy s vámi ještě projdeme půdorysy, pohledy domu, předběžnou specifikaci a zaznačíme úpravy, které v projektu domu a jeho vybavení chcete udělat. Zároveň si kvůli nasměrování domu vůči světovým stranám zhruba zakreslíme osazení domu na katastrálním snímku. Poté necháme studii domu na projekčním oddělení překreslit.

Před začátkem prací na projektu vás emailem vyzveme k odsouhlasení upravené studie domu. Teprve po vašem souhlasu se spustí práce na projektové dokumentaci. Nejdříve vypracujeme

stavební část, tedy půdorysy, pohledy, řezy domu, půdorys a detaily základové desky a tyto vám zašleme emailem. Pokud není základová deska naší dodávkou, může vám dokumentace sloužit k nacenění základové desky vaší dodavatelskou firmou. Poté začnou zpracovávat zbytek OPD specialisté v Rýmařově. Dle smlouvy se zavazujeme vypracovat čtyři paré projektové dokumentace orazítkované autorizovaným projektantem, obsahující všechny nezbytné výkresy horní stavby ke stavebnímu řízení.

K této dokumentaci je třeba dopracovat místním autorizovaným projektantem výkres osazení domu na pozemku a projekt přípojek sítí. Pokud budete mít zájem, jsme vám schopni tyto podklady zajistit. Zároveň si už můžete shánět další podklady ke stavebnímu řízení dle požadavků, které vám sdělili na stavebním odboru, například vyjádření jednotlivých správců sítí a souhlas s připojením - elektřina, plyn, voda, kanalizace splašková a dešťová, dále povolení vjezdu na pozemek, souhlas majitelů okolních pozemků s vaším stavebním záměrem, radonový průzkum pozemku atd.

Po vypracování projektové dokumentace vám bude přepočítána cena domu dle vámi odsouhlasené dispozice a předběžné specifikace. Tato cena bude později uvedena ve smlouvě o dílo. Veškeré změny této ceny jsou možné pouze na základě vašich úprav domu a především dle výběru materiálů v koupelnovém studiu a u konečné specifikace. Pokud se budete chtít držet našich standardů, je tato cena pro vás již konečná.

Žádost o stavební povolení

Po obdržení projektové dokumentace RD Rýmařov a doplnění dokumentace vypracované místním projektantem žádá klient o stavební povolení nebo souhlas s ohlášením stavby. Stavební úřad vás dopředu upozorní na podklady, které bude k vydání rozhodnutí potřebovat.

Na vyřízení stavebního povolení je možné najmout projekční firmu, většina klientů si ale ohlášku řeší sama.

Specifikace koupelen a dlažeb

S odsouhlaseným půdorysem domu můžete kontaktovat SIKO a začít řešit návrhy koupelen. Domluvte si termín schůzky s jejich specialistou na pobočce, kde máte zájem dělat specifikaci. V Siku vám budou zdarma vypracovány vizualizace koupelen a kalkulace. Koupelny je nutno mít odsouhlaseny před konečnou specifikací domu. Nezapomeňte vyspecifikovat mimo koupelny i všechny ostatní místnosti, kde chcete mít dlažbu.

Doporučujeme řešit koupelnové studio co nejpozději, ideálně až po přidělení termínu konečné specifikace. Sortiment se často mění a mohlo by se stát, že budete muset výběry dělat znovu.

Specifikace kuchyňské linky

Ke konečné specifikaci je třeba dodat výkresy kuchyňské linky - elektro, vodu, odpady a půdorys. Jen tak jsme schopni zajistit přípravu pro budoucí montáž kuchyňské linky. Pokud zvolíte jako dodavatele firmu LAMONT, cenu kuchyňské linky vám zahrneme do kalkulace domu a tím pádem i do smlouvy o dílo a do hypotéky. Ve zvláštním katalogu firmy LAMONT jsou připraveny varianty kuchyní k jednotlivým typovým domům včetně kalkulace, avšak každá kuchyň se navrhuje jako originál v závislosti na dispozici, vybavení kuchyně a použitých materiálech. Doporučujeme osobní schůzku s panem Obručником na vzorovém domě nebo v kuchyňském studiu firmy LAMONT v Rýmařově a obdržíte zcela zdarma cenovou nabídku a grafický návrh kuchyně dle vašich představ.

Smlouva o dílo

Před konečnou specifikací, nejpozději v den uvedený ve smlouvě budoucí, je třeba odsouhlasit a podepsat smlouvu o dílo. Zde bude uveden termín odevzdání stavebního povolení a předpokládaný termín montáže. Pokud by později došlo ke zpoždění a případnému posunu některého termínu, vyřešíme tuto změnu dodatkem, přičemž samozřejmě neztrácíte nárok na dopravu zdarma či případnou slevu.

Součástí smlouvy o dílo je i cena díla - kalkulace domu po OPD. Podrobně se ve smlouvě řeší splátkový kalendář, záruky, předání základové desky, přípojek atd. Na základě uzavřené smlouvy o dílo firma garantuje oboustranně odsouhlasenou a podepsanou cenu sjednanou dle této smlouvy po celou dobu až do stádia konečné realizace domu (změna může nastat pouze v případě změny DPH nebo obecně závazných právních předpisů). Cena sjednaná ve SOD může být změněna pouze na základě požadavku zákazníka o změnu sjednaného rozsahu dodávky při konečné specifikaci.

Platební kalendář v případě využití hypotečního úvěru

- 1) záloha ve výši 36 300,- Kč za projektovou dokumentaci, odčítá se v konečné faktuře
- 2) záloha ve výši 100 000,- Kč u domů bez základové desky a 250 000,-Kč u domů se základovou deskou v ceně po podpisu smlouvy o dílo
- 3) záloha ve výši rozdílu sjednané ceny díla a výše hypotečního úvěru, po odpočtu dosud zaplacených záloh, splatnou nejpozději 25 dnů před zahájením montáže, v případě 100% hypotéky se tato záloha nevystavuje
- 4) záloha ve výši 90% poskytovaného hypotečního úvěru na základě faktury, kterou zhotovitel vystaví v průběhu montáže s termínem splatnosti 15. den po předání a převzetí domu
- 5) doplatek ve výši 10 % poskytovaného hypotečního úvěru na základě konečné faktury, kterou zhotovitel vystaví po předání a převzetí díla se splatností 60 dnů po předání a převzetí díla
- 6) doplatek sjednané ceny je splatný na základě konečné faktury, kterou zhotovitel vystaví po předání a převzetí díla.

Konečná specifikace

Termín specifikace vám bude přidělen patrně až po zaslání stavebního povolení či ohlášky. Při konečné specifikaci si na vzorovém domě s naším specialistou vybíráte konkrétní materiály do vašeho domu s možností posledních úprav dispozice a rozsahu dodávky domu oproti uzavřené smlouvě. Nezapomeňte ke konečné specifikaci donést schéma kuchyňské linky a uzavřít specifikaci koupelen. Změny dispozice, mající vliv na konstrukci domu a zásadní změnu topného systému, je třeba vyřešit před konečnou specifikací.

Dobře si dopředu rozmyslete budoucí dispozici nábytku, má to vliv mimo jiné na umístění zásuvek, světel, topných těles...

Vybíráte například:

- podlahové krytiny – kde budou plovoucí laminátové nebo vinylové podlahy, koberce, dlažba,
- střešní krytinu – typ a barvu krytiny, střešní doplňky,
- barvu fasády a venkovních dřevěných prvků (lazuru podhledů, sloupů, dřevěného obkladu),
- přesné umístění a počet elektrických, televizních nebo datových zásuvek, vypínačů, vývodů světel a antény, venkovních světel a zásuvek, venkovních vývodů elektro (brána, altán, bazén...) – vycházíte z výkresů elektro z vaší projektové dokumentace, kde je zakreslen typový počet,
- garážová vrata – barva (folie), způsob otvírání (manuální nebo elektrické), dveře do garáže,
- okna – kde bude klika, která polovina u dvoukřídlových se otvírá první, barevné nebo ornamentní sklo do koupelny, vnitřní žaluzie nebo venkovní žaluzie a rolety, sítě proti hmyzu,
- střešní okna – velikost, výklopný nebo otočný typ, dřevěný nebo bílý poplastovaný rám, doplňky jako venkovní rolety, žaluzie, markýza a další formy zastínění,
- vstupní dveře – materiál (dřevo nebo plast), typ dveří (u plastových dveří vybíráte z nabídky modelů VP Trend), barva lazury nebo folie, venkovní kování klika nebo koule,
- vnitřní dveře – typ dveří z nabídky Kasard, velikost prosklení, druh skla, směr otvírání, kliky Twin nebo Leco,
- schodiště – dřevina, případně jaké moření, tvar špruší a hlavic sloupků, s podstupni nebo bez, umístění madel,
- umístění radiátorů a topných žebříků, typ kotle z naší nabídky, umístění prostorového termostatu,
- umístění zahradního ventilu, ventilu pračky, umístění přívodu vody do domu, vodoměru,
- komín - směr, výšku a průměr napojení kouřovodu, způsob přivětrávání (přívod vzduchu základovou deskou nebo komínem s větrací šachtou), úprava nadstřešní části komína, ideální je mít předběžně vybraný typ krbových kamen nebo krbové vložky,
- alarm, hromosvod, centrální vysavač, kdo zařizuje odvoz odpadu apod.

Po ocenění změn ve vybavení domu po konečné specifikaci obdrží od nás klient nejdříve kalkulaci po KS a později cenový dodatek ke smlouvě o dílo.

Spodní stavba

Klient zajistí napojení všech přípojek do domu – vody, elektřiny, splaškové kanalizace, případně plynu a dešťové kanalizace dle technického rozsahu dodávky. V případě domu bez základové desky i její výstavbu. Přípojky sítí i základovou desku jsme schopni zajistit. Kontrolu a převzetí spodní stavby provádí vždy odborný pracovník RD Rýmařov.

Pokud si na základovou desku najímáte externí firmu, tolerance rozměrů desky bude mít váš dodavatel na výkresech od nás. Dopltek za základovou desku tedy můžete jednoduše dohodnout až po úspěšném převzetí základové desky naší firmou.

Přípojky k domu se budují většinou až po výstavbě základové desky. Naší dodávkou jsou vodorovné rozvody kanalizace v desce a chráničky pro protažení vody a elektřiny.

Izolace soklu (svislé zateplení boku základové desky proti promrzání) není součástí dodávky a kvůli možnému poškození extrudovaného polystyrenu při montáži domu je třeba dělat až po předávce.

K nacenění možných víceprací na základové desce oproti standardnímu rozsahu dodávky, je třeba dodání následujících podkladů:

- výkres osazení domu na pozemku (koordinační situace s přípojkami),
- příčný a podélný řez pozemkem (pokud bude váš dům ve svahu či budete chtít základovou desku zvednout oproti standardní výšce desky 30cm nad terénem),
- radonový průzkum pozemku (při středním a vyšším indexu je třeba přidat do základové desky protiradonovou folii),
- geologický průzkum popř. doložení třídy těžitelnosti zeminy (zajistí váš projektant osazení domu, většinou se vychází z map a průzkum není třeba),
- výkres základů dle místních podmínek na staveništi (pokud se nemění například hloubka a šířka základových pasů, třídy betonu a výška základové desky nad terénem, může váš projektant pouze orazítkovat naše výkresy základů svým autorizačním razítkem a tím potvrdit naše doporučené řezy jako vyhovující na vaší parcele),
- foto pozemku.

Zařízení staveniště

Zařízení staveniště pro vás představuje pouze likvidaci odpadů při montáži domu, reálně se jedná o odvoz asi dvou kontejnerů směsného odpadu. Většina klientů si likvidaci zajišťuje sama, tuto službu je možné objednat i od nás. Potvrzení o likvidaci odpadů bude třeba pro kolaudaci.

Výstavba domu

Po dobu montáže domu zajistí klient dodávku vody a elektřiny, pro výstavbu základové desky přípojky ještě nejsou třeba. Pro samotnou výstavbu domu je nutné, aby k pozemku dojel jeřáb a kamion, po dobu montáže stojí na zpevněné ploše pozemku nebo často na příjezdové

komunikaci. Pokud přístup neumožňuje vjezd kamionu, musí se stavební díly za příplatek překládat na menší auta. O sjízdnosti cesty k pozemku rozhoduje pracovník firmy při převzetí základové desky.

Samotná montáž domu na hotovou základovou desku je dokončená vždy do měsíce, běžná doba je dva až tři týdny v případě dodávky na klíč. Poté se můžete hned nastěhovat, naše stavba je vyrobena suchým systémem výstavby a nemusí tedy zdlouhavě vysychat.

Montáž domu probíhá celoročně, nezastaví nás ani mráz. Jediný rozdíl je ve finální barevné úpravě fasády, ta se dodělává až na jaře.

Pojištění domu a kolaudace

Po dobu výstavby si zajišťujeme pojištění domu a jeho ostrahu. Před předávkou domu doporučujeme sjednat pojistku domu v rozsahu dle uvážení klienta a požadavku hypoteční banky.

Při předávce obdržíte výkresy skutečného provedení domu, certifikáty, záruční listy, návody, kopie stavebního deníku apod., potřebné pro kolaudaci domu. Kolaudaci si zajišťuje klient.