

LOKALITA. Atraktivních pozemků pro novostavby v Česku ubývá. A ty volné uvnitř měst většinou skrývají nějaký problém.

Rekonstrukce versus novostavba

Novostavbu si můžete naplánavat podle svých představ, oproti starší nemovitosti ale bude postrádat historický náboj a většinou na ni zbude nepříliš atraktivní lokalita. Oprava domu zase skrývá finanční rizika. Kdy je výhodnější stavět a kdy rekonstruovat?

Když se architekt Oldřich Hájek rozhodoval, co s domem po svých rodičích, kdekdo mu radil, ať ho zbourá a postaví nový. „Já v něm ale prožil skoro celý život, tak jsem volil rekonstrukci a rozhodně nelituji,“ vzpomíná dnes a dodává: „V oblasti soukromých vil

a rodinných domů ale podle mých zkušeností převažují v Česku nyní spíše novostavby. Rekonstrukce jsou zase častější u bytových domů.“

Dilema, zda se pustit do rozsáhlé rekonstrukce domu či bytu, nebo si pořídit zbrusu nové obydlí, řeší snad každý, kdo

se rozhodne pro zásadní změnu v otázce bydlení. Každá varianta má své výhody i rizika. Něco je zjevné na první pohled, spousta záležitostí vás ale překvapí až ve chvíli, kdy se po nastěhování chystáte užívat si zasloužené domácí pohody.

Stavět je levnější

Postavit si dům přesně podle vlastních představ je lákavé. Nemovitost si snadno přizpůsobíte svému životnímu stylu, velikosti rodiny, specifickým potřebám. „Nákup pozemku a výstavba nového domu je navíc často levnější než pořízení domu a jeho kompletní rekonstrukce,“ říká

stavební projektant Martin Perlík. Nevýhodou takových novostaveb je ale větší lokalita. „Těch dobrých samozřejmě ubývá. Volné pozemky uvnitř měst, jsou-li vůbec, mají většinou nějaký technický problém. Jinak by již byly zastavěny,“ říká architekt Hájek. Nová zástavba v atraktivních místech vzniká především díky demolici starších budov, což je ale finančně náročnější.

Pozemky pro novostavby jsou často situovány na okrajích měst v oblastech bez občanské vybavenosti, s horší dopravní obslužností a chybějícími inženýrskými sítěmi. Jejich vybudování se pak samozřejmě promítne do celkové ceny stavby a navíc může prodloužit dobu její realizace. Výhodou novostaveb je naopak energetická úspornost. „Ta je u rekonstrukcí

jistě problematictější. Potřebné zlepšení technických parametrů původních konstrukcí není jednoduché,“ potvrzuje Hájek.

Finanční nejistota

Jedním z klíčových faktorů při plánování nového bydlení je cena. Postačí vlastní úspory, nebo bude třeba vypomoci si hypotékou? A kolik jsem vůbec ochoten do domu nebo bytu investovat? Pokud chcete mít hned na začátku stavby nebo při koupi nemovitosti o ceně jasno, výhodnější je pro vás opět novostavba – at už jde o dům, nebo byt. Při rekonstrukcích je totiž běžné, že se objevují zpočátku netušené problémy vyžadující další investice. „Často se stává, že odkryjeme skryté vady, které nám stavbu zdrží a zkomplikují. Jde například o nevyhovující trámové stropy,

NOVOSTAVBA

Výhody Větší svoboda při plánování stavby, často nižší pořizovací cena než v případě rekonstrukce, energetická úspora, parkovací místo v obydlí nebo v těsné blízkosti.

Nevýhody Méně atraktivní lokalita, horší dopravní dostupnost, nejistá budoucnost vývoje blízkého okolí, nutnost založit zahradu.

STARŠÍ STAVBA

Výhody Většinou lepší občanská vybavenost, genius loci, historický ráz stavby, již existující zahrada.

Nevýhody Vysoké náklady na rozsáhlejší rekonstrukci, skryté vady a s nimi související nejistá cena oprav, omezené možnosti v případě větších stavebních zásahů, horší tepelné a izolační vlastnosti.

kteří se musejí nákladně sanovat či měnit, zjišťujeme malý podíl cementu v maltách původního zdiva, neznámou kvalitu cihel a nehomogenost jejich typu v celém domě,“ říká Pavel Štáf, ředitel společnosti Bytecheck zabývající se inspekce staveb.

Při rekonstrukci zkrátka musíte počítat s nutností improvizace, a tím pádem také daleko otevřenějším rozpočtem. Rozhodně se vyplatí myslet na dostatečnou finanční rezervu. Při menších úpravách domu se málokdy dostanete pod částku jednoho milionu korun, kompletní opravy se v průměru pohybují mezi třemi a čtyřmi miliony. „Setkávám se s tím, že lidé koupí dům, zadluží se hypotékou a na další úpravy si vyhradí jenom několik stovek tisíc. To ale nestačí,“ varuje projektant Perlík.

Když je lepší demolice

Přes komplikace související s rekonstrukcí a určitým krokem do neznáma, jímž opravy starších domů a bytů obvykle bývají, má rozhodnutí upravit si taková obydlí své kouzlo. A také několik výhod. „Jsou to zejména prověřená lokalita a genius loci. Většinou zde nehrozí riziko ztráty soukromí změnami staveb na okolních pozemcích, můžeme snadněji prověřit sousedské vztahy,“ připomíná Štáf. Výhodou mohou být také vzrostlé stromy a již existující zahrada v okolí domu. Její nové budování spolu s nutnými terénními úpravami patří mezi položky, které u novostaveb citelně zvyšují celkovou cenu. Při kvalitním architektonickém návrhu je naopak možné i starší dům přetvořit ▶

v působivou nemovitost, která dokáže naplnit potřeby majitelů a zároveň respektuje vztah k tradici a původního ducha stavby.

Před každou rekonstrukcí je zásadní důkladně zmonitorovat stav domu či bytu. Získáte tak přesnější představu o nutných opravách, jež vás čekají. A tím i o ceně úprav. Může se navíc stát, že vám odborník rovnou doporučí starý dům zbourat a postavit nový. „Z finančního hlediska se tento krok vyplatí u domu, který je hodně vlhký, má statické praskliny, které jdou špatně opravit. Nebo je příliš malý a při přestavbě by z původní nemovitosti nic nezbylo,“ vypočítává Perlík.

Počítejte s tím, že demolice něco stojí. Často to přehlížejí i lidé kupující stavbu s tím, že ji bez ohledu na její stav zbourají a pozemek využijí k nové zástavbě. Ceny demolice se v rámci Česka liší, promítá se do nich třeba vzdálenost konkrétní skládky a poplatek za uložení suti. Například likvidace běžného dvoupodlažního domku se sedlovou střechou vyjde při nejlevnější variantě na 200–300 tisíc korun, klidně se ale může vyšplhat až na 700 tisíc.

Důkladný rentgen

Pokud je nemovitost vhodná k rekonstrukci, je nutné ještě před jejím nákupem (případně započítáním prací) odhalit možné komplikace. Rozhodně se zaměřte

■ Nenechte se nachytat

Předjet nepříjemným překvapením při koupi domu nebo bytu můžete také využitím služeb odborného inspektora staveb. Nemovitost ještě před nákupem důkladně prohlédne a o zjištěných závadách sepíše podrobný protokol. Získáte tím lepší představu o finančních nákladech na dodatečné opravy, zároveň můžete zjištěných nedostatků využít jako argumentu při domlouvání ceny. „Ve většině případů inspekce nemovitosti klientovi ušetří peníze v řádu desítek až

na důkladné prověření odvodnění pozemku a ochranu zdiva proti vztlínání vlhkosti. Následné investice do drenáží či podřezání zdiva jsou v lepším případě záležitostí dalších desítek tisíc korun, někdy ale i větších částek. Důležité je také prozkoumat stav trámových stropů a zaměřit se na případné trhliny ve zdech. „Odborník podle jejich směru odhalí příčinu a závažnost problému a navrhne potřebné opravy,“ doplňuje Štáf. Stejně důležité je zmapovat stav krovů a odhalit eventuální napadení nosných prvků houbami a škůdci.

O kvalitě nemovitosti může leccos napovědět doba jejího vzniku. Například domy postavené na přelomu 19. a 20. století či ještě lépe v meziválečném období

stovek tisíc korun,“ připomíná Pavel Štáf. Developeři si totiž s nedodělky hlavu nelámou.

Jenom u nových bytů dosahuje jejich průměrná cena 73 tisíc korun, v případě novostaveb rodinných domů jde o částku 177 tisíc. Ještě vážnější problém představují skryté vady u starších staveb. U bytů je jejich průměrná zjištěná cena 157 tisíc korun, přehlédnete-li nedostatky u rodinného domu, zaplatíte za jejich nápravu až 365 tisíc.

byly obecně budovány z lepších materiálů a s větší precizností. To lze jenom stěží říct o stavbách poválečné socialistické éry, u kterých jsou pak jakékoliv opravy komplikovanější. „Vždy je ale nutné soudit podle konkrétního příkladu,“ doplňuje architekt Hájek. Zejména u památkově chráněných domů mějte na paměti, že drtivá většina zásahů bude vyžadovat souhlas památkářů.

Pasivní byt ušetří

Dokonalý rentgen stavby je potřebný, i když se chystáte pořídit si „pouze“ byt. Ani tady se nevyplatí ignorovat stav budovy jako celku. Jinak se vám může snadno stát, že vás po nastěhování přivítají sousedé s dlouhým seznamem oprav, které je na domě nutné provést. A vy budete po koupi a rekonstrukci vlastního hnízdečka opět platit.

V bytě samém určitě zajistíte revizi elektroinstalace a vytápění, přesvědčte se o kvalitě zateplení a ověřte skutečnou velikost prostor. „S prohlášením vlastníka často nesouhlasí. Navíc se v inzerátech mnohdy uvádí plocha bytů včetně půdorysné plochy všech zdí uvnitř. Z právního hlediska je to v pořádku, ale s využitelnou plochou bytu to příliš společného nemá,“ varuje Štáf.

Starší byty jsou obecně vhodné pro lidi, kteří s nastěhováním nespěchají a mají čas na jejich rekonstrukci. Naopak u nových bytů je jednou z velkých výhod skutečnost, že jsou často postaveny v pasivním standardu. „Nový pasivní byt bych doporučil tomu, kdo ocení nižší režijní náklady a také čerstvý vzduch uvnitř, který zajistí rekuperace,“ inspirované potenciální kupce Perlík. Podobně jako v případě domů platí také u bytů, že ten zbrusu nový je často levnější než nákup a oprava starého. **Lukáš Seidl ■**



▲ **ÚSPORA.** Nové byty se často staví v pasivním standardu, díky kterému ušetříte na energiích.



▲ **NEJISTOTA.** Rekonstrukce donutí vaši peněženku improvizovat. Náklady často nečekaně narostou.

Foto: 1, 3 ČTK, 2, 4 Profimedia



▲ **VÝSTAVBA** nového domu je často levnější než kompletní rekonstrukce. Tu mohou výrazně prodražit třeba demoliční práce.

UYHRAJTE EKOLOGICKÉHO OSKARA!

Máte v hlavě nápad, který šetří energie nebo chrání přírodu?

Přihlaste jej zdarma do 15. 4. 2016 a vyhrajte vůz ŠKODA Octavia Combi G-TEC a další ceny!

www.ekologickyoskar.cz



E.ON ENERGY GLOBE AWARD ČR
Ocenění nejlepších energeticky úsporných projektů

e-on