

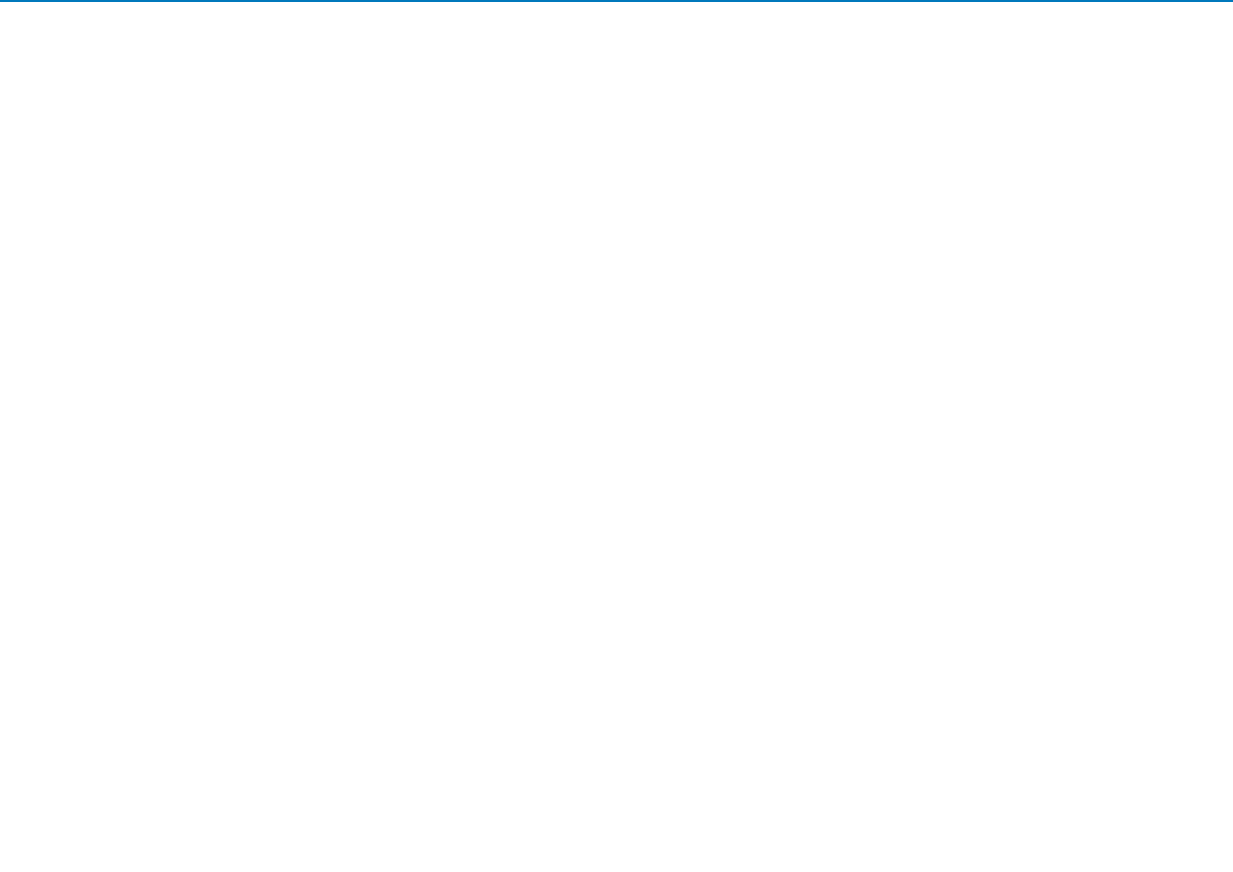
Rekonstrukce rodinného domu

100+10
tipů

Martin Perlík

4., aktualizované
a rozšířené vydání

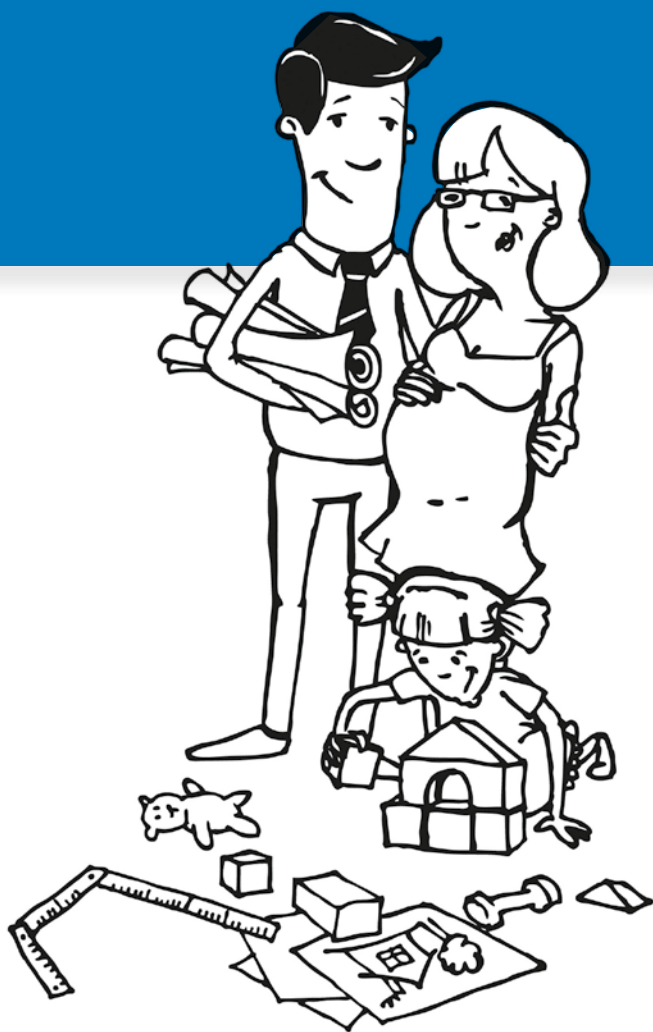
Aktualizace k 1. 8. 2025



Martin Perlík

Rekonstrukce rodinného domu

100+10
tipů



Grada Publishing

Rád bych poděkoval své ženě Pavle za podporu a několika desítkám testerů za komentáře a doplnění tipů v průběhu psaní knihy. Hance Vavřínové za krásné doprovodné ilustrace a mnoha dalším, kteří mě při psaní inspirovali.

autor

Ing. Martin Perlík

Rekonstrukce rodinného domu 100+10 tipů

4., aktualizované a rozšířené vydání

Vydala Grada Publishing, a.s.

U Průhonu 22, Praha 7

obchod@grada.cz, www.grada.cz

tel.: +420 234 264 401

jako svou 10088. publikaci

Odpovědná redaktorka Eva Škrabalová

Grafická úprava a sazba Eva Hradiláková

Fotografie na obálce – fotobanka Allphoto

Fotografie v textu autor, Pavel Dvořáček (str. 36), RNDr. Kateřina Klánová, CSc. (str. 78)

Jaroslav Závacký (str. 150), Depositphotos/Andreas (str. 168), Depositphotos/Ynakotina

(str. 169), TZB-info (str. 171), Ing. Pavel Kopta (str. 227), Roman Šiplák (str. 238),

ERKADO CZ s.r.o. (str. 255), Glynwed, s.r.o. (str. 269), Depositphotos/aa-w (str. 270)

Ilustrace Hana Vavřínová

Počet stran 304

4., aktualizované a rozšířené vydání, Praha 2025

Vytiskly Tiskárny Havlíčkův Brod

© Grada Publishing, a.s., 2025

Cover Design © Eva Hradiláková, 2019

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

Upozornění pro čtenáře a uživatele této knihy

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

ISBN 978–80–271–8017–2 (pdf)

ISBN 978–80–271–5353–4 (print)

Obsah

Úvod	9
------------	---

I. KAPITOLA

PRVNÍ OTÁZKY	11
Přestavělovi koupili dům	12
Tip 1 Proč má smysl dům rekonstruovat	13
Tip 2 Kolik stojí rekonstrukce	15
Tip 3 Kdy nejlevněji změníte stavbu	18
Tip 4 Kolik času zabere rekonstrukce	20
Tip 5 Stavět s firmou, nebo svépomocí	21
Tip 6 Co obnáší rekonstruovat nad hlavou	24
Tip 7 Stavění po etapách	26
Tip 8 Jak ušetřit na režijních nákladech	29
Tip 9 Kdy dům raději zbourat	31

II. KAPITOLA

CO SKRÝVÁ STARÝ DŮM	33
Dům Přestavělových pod drobnohledem	34
Tip 10 Sklep	35
Tip 11 Stropy, podlahy a podhledy	36
Tip 12 Nosné a nenosné zdi	39
Tip 13 Pozor, schody	41
Tip 14 Okna a dveře	44
Tip 15 Střecha a podkroví	46
Tip 16 Elektrorozvody	49
Tip 17 Topení a tepelná izolace	50
Tip 18 Přístavky a přestavby	52
Tip 19 Historické stavby a dřevěné roubenky	54
Tip 20 Domy postavené po roce 1989	56
Tip 21 Částečně zrekonstruovaný dům	58
Tip 22 Dům v těsné zástavbě	62
Tip 23 Sondy	65

III. KAPITOLA

PORUCHY	69
Poruchy domu Přestavělových	70
Tip 24 Trhliny ve zdech	71
Tip 25 Radon a vzlínání vlhkosti	73

Tip 26 Dřevokazné houby a hmyz	76
Tip 27 Plísňe a srážení vodní páry	78

IV. KAPITOLA

STAVEBNÍ ÚŘAD	81
Přestavělovi na úřadě	82
Tip 28 Proč je třeba povolení úřadu	83
Tip 29 Stavební úřad, předpisy a územní plán	85
Tip 30 Jak jednat se stavebním úřadem	86
Tip 31 Povolení stavby a zrychlení řízení	90
Tip 32 Dotčené orgány, správci sítí a sousedé	93
Tip 33 Kdy nepotřebujete stavební povolení	95
Tip 34 Kolaudace a pasport stavby	97
Tip 35 Studna, žumpa, čistírna	99
Tip 36 Dodatečné povolení, výjimka a změna záměru před dokončením	101
Tip 37 Stavební předpisy a jak jim rozumět	102

V. KAPITOLA

PROJEKT, DOZOR, FIRMY	105
Přestavělovi chystají projekt a vybírají stavební firmu	106
Tip 38 K čemu potřebujete projektovou dokumentaci	107
Tip 39 Kdo může připravit projekt	108
Tip 40 Stavební inženýr, architekt a odborné vedení stavby	110
Tip 41 Studie	112
Tip 42 Projektová dokumentace	113
Tip 43 Struktura stavebního výkresu	115
Tip 44 Jak číst stavební výkresy	118
Tip 45 Stavební firmy	122

VI. KAPITOLA

DISPOZICE MÍSTNOSTÍ	125
Přestavělovi plánují interiér	126
Tip 46 Světové strany a místnosti v domě	127
Tip 47 Obytné místnosti	129
Tip 48 Obývací pokoj, jídelna a kuchyně	131
Tip 49 Kuchyňská linka	133
Tip 50 Ložnice a dětský pokoj	137
Tip 51 Koupelna a WC	139
Tip 52 Hala, komora, schodiště a technická místnost	142
Tip 53 Garáž	144

VII. KAPITOLA

VYTÁPĚNÍ A OHŘEV VODY	147
Přestavělovi vybírají kotel	148
Tip 54 Čím topit	149
Tip 55 Jak topení funguje	151
Tip 56 Plyn	153
Tip 57 Elektřina a tepelné čerpadlo	155
Tip 58 Dřevo a pelety	158
Tip 59 Uhlí	161
Tip 60 Radiátory, nebo podlahové vytápění?	162
Tip 61 Ohřev teplé vody	165
Tip 62 Teplovodní kolektory a akumulační nádrž	168
Tip 63 Domácí fotovoltaická elektrárna	170
Tip 64 Jak srovnat náklady	172

VIII. KAPITOLA

ÚSPORY ENERGIÍ	177
Přestavělovi zateplují dům	178
Tip 65 Jak uniká teplo a syndrom nemocných budov	179
Tip 66 Jak izolovat dům po částech	181
Tip 67 Průkaz energetické náročnosti	184
Tip 68 Přehled tepelných izolací	185
Tip 69 Polystyren	187
Tip 70 Slabá místa polystyrenové fasády	190
Tip 71 Minerální a skelná vata	192
Tip 72 Přírodní tepelné izolace	194
Tip 73 Vakuová izolace, polyuretan a pěnové sklo	196
Tip 74 Vnitřní zateplení	198
Tip 75 Nadkroevní zateplení	200
Tip 76 Rekuperace	202
Tip 77 Rekonstrukce domu na pasivní	205

IX. KAPITOLA

NOVÉ KONSTRUKCE	211
Přestavělovi a nové konstrukce	212
Tip 78 Vestavba podkroví	213
Tip 79 Cihly, keramické bloky, beton a pórobeton	215
Tip 80 Hydroizolace, parozábrany, pojistné folie	218
Tip 81 Sádkartonové a sádrovláknité desky	220
Tip 82 Krov	222

Tip 83	Výběr střešní krytiny pro šikmé střechy	225
Tip 84	Plochá střecha	230
Tip 85	Zelená střecha	233
Tip 86	Plovoucí podlaha	235
Tip 87	Jak vybrat podlahovou krytinu	237
Tip 88	Jaká vybrat okna	243
Tip 89	Zasklení a stínění oken	248
Tip 90	Jak se vyznat v nabídkách oken	251
Tip 91	Kritická místa oken	253
Tip 92	Střešní okno, nebo vikýř?	256
Tip 93	Dveře a vrata	258
Tip 94	Komín	262

X. KAPITOLA

VNITŘNÍ ROZVODY, VNITŘNÍ KLIMA	265	
Přestavělovi ladí poslední detaily	266	
Tip 95	Napojení na uliční sítě a jejich alternativa	267
Tip 96	Vodovod	269
Tip 97	Kanalizace	271
Tip 98	Vsakování dešťové vody	273
Tip 99	Užitková voda v rodinném domě	274
Tip 100	Plyn v domě	276
Tip 101	Domovní elektroinstalace	278
Tip 102	Slaboproud, uzemnění a hromosvod	281
Tip 103	Chytrý dům	283
Tip 104	Zabezpečení domu před zloději	285
Tip 105	Hluk v domě	287
Tip 106	Zdravý vzduch v domě	289
Tip 107	Denní světlo v domě	291
Tip 108	Kvalitní zdroje informací pro rekonstrukci	292
Tip 109	10 kroků k rekonstrukci domu	295
Tip 110	Checklist údržby rodinného domu	297
O autorovi	302	

Úvod

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

Kniha je rozdělena do deseti kapitol, jejichž obsahem je 110 tipů vedoucích k úspěšné rekonstrukci domu. Mezi prvními jsou odpovědi na otázky, zda má vůbec smysl se do rekonstrukce pustit. Dále je uvedeno, které specialisty budete potřebovat nebo jak jednat se stavebním úřadem. Nahlédnete pod povrch stavebních konstrukcí a naučíte se číst stavební výkresy. Dozvíte se, čím vším je možné v domě topit a jaké jsou výhody a nevýhody různých tepelných izolací. Po přečtení publikace se vám budou daleko lépe vybírat okna, dveře nebo podlahy.

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

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

Martin Perlík, stavební inženýr

I. KAPITOLA

PRVNÍ OTÁZKY

TIP 1

Proč má smysl dům rekonstruovat

TIP 2

Kolik stojí rekonstrukce

Tip 3

Kdy nejlevněji změníte stavbu

Tip 4

Kolik času zabere rekonstrukce

Tip 5

Stavět s firmou, nebo svépomocí

Tip 6

Co obnáší rekonstruovat nad hlavou

Tip 7

Stavění po etapách

Tip 8

Jak ušetřit na režijních nákladech

Tip 9

Kdy dům raději zbourat





Přestavělovi koupili dům

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

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

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

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

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

Dům má užitnou plochu 150 m² a zastavěnou 100 m². Přestavělovi mají na rekonstrukci domu 8 milionů korun, ale rádi by ho zrekonstruovali za 7 milionů, zbytek je rezerva. Doufají, že tyto peníze nepoužijí a zbyde na úpravy zanedbané zahrady.

tip
1

Proč má smysl dům rekonstruovat

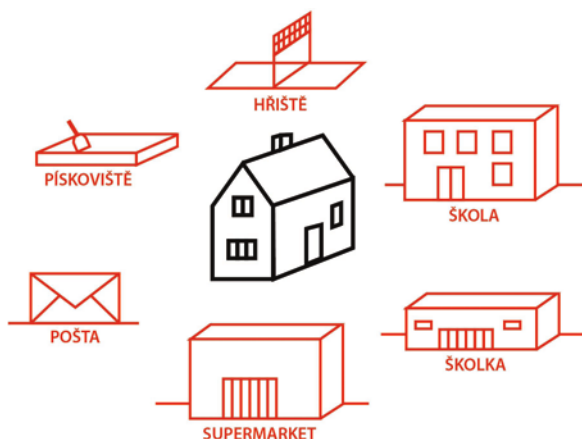
Situací, ve kterých se k rekonstrukci staršího domu dostanete, může být několik. Často starý dům zdědíte, nebo v něm už nějakou dobu žijete a chcete ho zmodernizovat. Situace směřující k rekonstrukci domu nastává také v případě, že chcete bydlet na nějakém konkrétním místě, třeba v centru města nebo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

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

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

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

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



*Dojete pěšky všude,
kam potřebujete?*

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

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

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

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

Shrnutí

Hlavní výhody rekonstrukce domu:

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

Hlavní nevýhody rekonstrukce domu:

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

tip
2

Kolik stojí rekonstrukce

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

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

Hlavní faktory ovlivňující cenu rekonstrukce

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

Nároky na komfort ■ Vystačíte si s kuchyňskou linkou za 150 000 Kč, nebo do ní investujete třičtvrtě milionu? Bude v koupelně stát plastová vana, nebo vířivka? Obložíte dům kamenem? Budou okna plastová, nebo dřevohliníková? Pořídíte si solární ohřev teplé vody, tepelné čerpadlo, a to vše ovládané přes mobil? Rozsah ceny za vnitřní vybavení a technologie, které se v domě chystáte použít, může být velký a pořizovací velký a pořizovací cenu domu dokáže i zdvojnásobit.

Poruchy v domě ■ Jsou to nejčastěji vlhkost a trhliny. Mohly je způsobit nekvalitní postupy při stavbě domu, dosloužilé izolace proti vlhkosti, prasklý okap, stavba tunelu či rušné silnice v sousedství nebo některý z mnoha dalších vlivů. Když se spojíte s tím, že sklep zkrátka vlhký bude a uděláte alespoň částečná protipatření, například dům podříznete pod podlahou přízemí, budou potřebné investice daleko nižší. Nebo se rozhodnete problém řešit celkově, sklep obkopete a zaizolujete proti vlhkosti stěny i jeho podlahu, to bude nákladnější, ale zároveň prostor sklepa lépe využijete. Podobné je to u statických trhlin.

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

Jak zjistit cenu

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

Obestavěný prostor ■ Každý rok se určuje pro Českou republiku průměrná cena stavby podle statistik už postavených staveb. Pro rodinné domy je to přibližně 9840 Kč za 1m² obestavěného prostoru bez DPH dle cenových ukazatelů pro rok 2025, k tomu je třeba přičíst i další náklady. Obestavěný prostor domu je objem celého domu včetně půdy, všech pater i sklepa.

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

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

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

I s veškerou podrobností projektu firma nedokáže odhadnout cenu stavby přesně, do konstrukcí nevidí, a tak se může cena stavby zvýšit například tím, že se odhalí narušené nosné stěny nebo je třeba zbourat poškozený komín, s čímž se předem nepočítalo. Cenu často navýší i změny od majitele domu. Když vidíte, jak dům roste, napadají vás další zlepšení, ty ale také stojí peníze.

Rekonstrukce není jen samotný dům

Cena rekonstrukce se úplně přesně odhadnout nedá. Podle zkušeností se obvykle cena celkové rekonstrukce rodinného domu o rozměrech 10 × 10 m s malým sklípkem, přízemím a podkrovím pohybuje mezi 6 000 000 Kč a 14 000 000 Kč (platí pro rok 2025). Proto je dobré už před přípravou projektu vědět, kolik peněz můžete do stavby investovat, aby s tím projektant počítal a mohl vás upozornit, pokud

Příklad: Odhad ceny dle cenových ukazatelů pro rok 2025

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

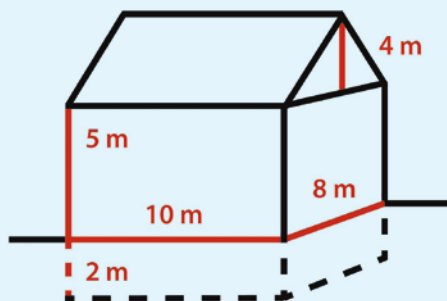
Podzemní část	$8 \times 10 \times 2$	$= 160 \text{ m}^3$
Nadzemní část	$8 \times 10 \times 5$	$= 400 \text{ m}^3$
Střecha	$1/2 \times 8 \times 4 \times 10$	$= 160 \text{ m}^3$

Celkem obestavěný prostor	$= 720 \text{ m}^3$
Cena za 1 m ³	$= 9\,840 \text{ Kč}$
Cena obestavěného prostoru domu bez DPH	$= 7\,084\,800 \text{ Kč}$

K tomu je třeba přidat:

Vedlejší rozpočtové náklady	$=$ přibližně 7 %, tedy 440 000 Kč
Rezerva	$=$ 20 %, tedy 1 253 000 Kč
Celková cena domu bez DPH	$= 7\,957\,000 \text{ Kč}$

Tento výpočet je určen pro novostavby, cena rekonstrukce je přibližně 80 % ceny stavby nového rodinného domu. Tedy přibližně tolik, kolik by dělala DPH. Výpočet je velmi orientační hlavně vzhledem k velkým rozdílům mezi cenovými nabídkami firem.



začne být stavba příliš nákladná. Počítejte také s rezervou alespoň 20 % z ceny stavby na neočekávané výdaje. Ty mohou být způsobeny například neplánovaným bouráním komína nebo ztrouchnivělými trámy.

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

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

Shrnutí

- Celkovou cenu rekonstrukce domu je možné před stavbou a přípravou projektu odhadnout jen velmi přibližně.
- Použít můžete výpočet podle obestavěného prostoru, odhad od projektanta nebo stavební firmy a nebo předběžný odhad od specialisty rozpočtáře.
- Nejpřesnější cenu vám dá stavební firma, jakmile budete mít hotový projekt, ale ani firma nedokáže náklady odhadnout úplně přesně.
- Ze zkušeností se pohybuje cena kompletní rekonstrukce rodinného domu obvykle mezi 6 000 000 Kč a 14 000 000 Kč.
- Je vhodné nechat si rezervu alespoň 20 % na nepředvídatelné výdaje.

tip
3

Kdy nejlevněji změníte stavbu

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

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

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



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

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

Změny stavby bývají drahé ■ Nejhůře se dělají změny přímo na stavbě. Stěny stojí a některé úpravy už nejsou možné vůbec, nebo budou velmi nákladné. Například se rozhodnete přesunout příčku, tu je třeba zbourat, výdaj to je jistě velký, ale stále možný. Ale v případě, že změníte umístění koupelny nebo kuchyně v domě, který už je rozestavěný, narušíte tím mnoho dalších vazeb, jako jsou rozvody vody, kanalizace nebo elektřiny, které už jsou často připravené pro původní dispozici. Při větších změnách může být nutné požádat stavební úřad o změnu záměru před dokončením, což je náročné na čas.

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

Shrnutí

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

tip
4

Kolik času zabere rekonstrukce

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

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

Rekonstrukce má pět etap

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

2. Zaměření a studie (2–6 měsíců) ■ Stavební inženýr nebo architekt dům zaměří, prodiskutuje s vámi představy o rekonstrukci, dá tvar vašim myšlenkám. Zároveň přidá ještě řadu vlastních nápadů a připraví několik variant, jak by mohl dům vypadat. Pomůže vám vyvarovat se možných technických problémů ještě před tím, než se začne stavět. Zaměření a zakreslení skutečného stavu domu zabere 1–2 měsíce. Příprava studie pro rekonstrukci obvykle trvá 2–5 měsíců. Stejně jako při úvodním plánování je lepší přípravu studie neuspěchat a nechat si dost času na přemýšlení. Zároveň se to stejně jako při úvodním plánování je lepší přípravu studie neuspěchat a nechat si dost času na přemýšlení.

3. Projekt (3–6 měsíců) ■ Projektová dokumentace je podrobné řešení jednotlivých podlaží domu s návaznostmi konstrukcí, použitými materiály a všemi rozvody. Projekt říká, co se bude bourat, co se bude stavět a jak bude dům navazovat na okolí. Příprava projektu trvá obvykle 3–6 měsíců.

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

5. Stavba (1–2 roky) ■ Pokud dům staví stavební firma, samotné práce jí zabere 1–2 roky. Nejlepší čas pro zahájení stavebních prací je jaro, tedy březen nebo duben. Proto je dobré načasovat tak i přípravu. Ideálně začněte spolupracovat

s projektantem nejpozději v září. V teplé sezoně dalšího roku provede stavební firma hlavní práce na domě a celý dům uzavře novými okny, postaví střechu a pak, jakmile se ochladí, může pracovat uvnitř. V dalším roce stavbu dokončí a můžete bydlet.

Příklad: Časový průběh rekonstrukce

2026	březen–srpen:	rozmýšlení, zaměření a studie
	září–prosinec:	projekt, začátek jednání s úřady
2027	leden–květen:	dokončení projektu, jednání s úřady, dokončení stavby
	červen–prosinec:	bourání, stavba střechy, nové venkovní stěny, okna
2028	leden–listopad:	práce uvnitř, dokončení stavby, stěhování

Shrnutí

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

tip
5

Stavět s firmou, nebo svépomocí

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

Stavění svépomocí

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

Úplně sami ale stavbu nezvládnete. Kromě zedníka budete potřebovat specialisty na části, které si sami ani dělat nemůžete, což jsou například rozvody vody,

topení, plynu nebo elektřiny. Některé práce je daleko levnější nechat udělat někým jiným, třeba nechat si přivést beton na vylití podlahy je lepší, než si ho míchat doma. Pro stavbu svépomocí také musíte mít stavbyvedoucího, který kontroluje, zda postupujete správně.

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

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

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

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

Klady a záporny stavění svépomocí

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

Stavění se stavební firmou

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

Vážení čtenáři, právě jste dočetli ukázkou z knihy ***Rekonstrukce rodinného domu***.
Pokud se Vám ukázka líbila, na našem webu si můžete zakoupit celou knihu.