

Rekonštrukcia alebo radšej novostavba?

Kedy sa čo oplatí

Mnoho slovenských rodín si kladie otázku, či sa oplatí kúpiť starší dom alebo byt

a potom ho kompletne rekonštruovať, alebo si radšej zaobstaráť novostavbu. Univerzálna odpoveď na ňu neexistuje, nás zo zoznam výhod a nevýhod oboch riešení vám však môže pomôcť pri rozhodovaní.

Každý budúci majiteľ domu si túto dilemu musí vyriešiť sám. Starý dom je v každom prípade jedinečný originál, novostavba bas nemá história zásahov, na ktoré sme nemali dosah. Rozdielne sú aj požiadavky a možnosti jednotlivých domácností. V každom prípade je dobré rozhodovať sa pragmaticky, a nie emocionálne, a zvážiť nasledujúcich osiem faktorov, ktoré budú mať významný vplyv na vaše budúce bývanie.

1. Poloha domu a lokalita

Výhodou starších domov je, že sa obvykle nachádzajú v osídlenej oblasti s dobrou dopravnou dostupnosťou a vybudovanou infraštruktúrou. S tým súvisí aj existencia inžinierskych sietí. No ak starý dom leží na odlahlom mieste, je namiestne zvažovať, či bude pre vás cena rekonštrukcie a každennej dopravy únosná. Pri novostavbách na odlahlých pozemkoch zas treba často rátať s nedoriešenou infraštruktúrou a dopravou, prípadne podstúpiť rôzne byrokratické procesy. Kriticky treba vyhodnotiť marketing developerov a neželané prekvalenia môžu súvisieť aj s geologickými faktormi územia.

2. Ceny pozemkov

Mnohých záujemcov o nové bývanie súčasné ceny pozemkov odradia. Práve to je dôvod, prečo sa niektorí radšej rozhodnú hľadať starší dom, pri ktorom je už pozemok zahrnutý v cene. Môže to byť sku-

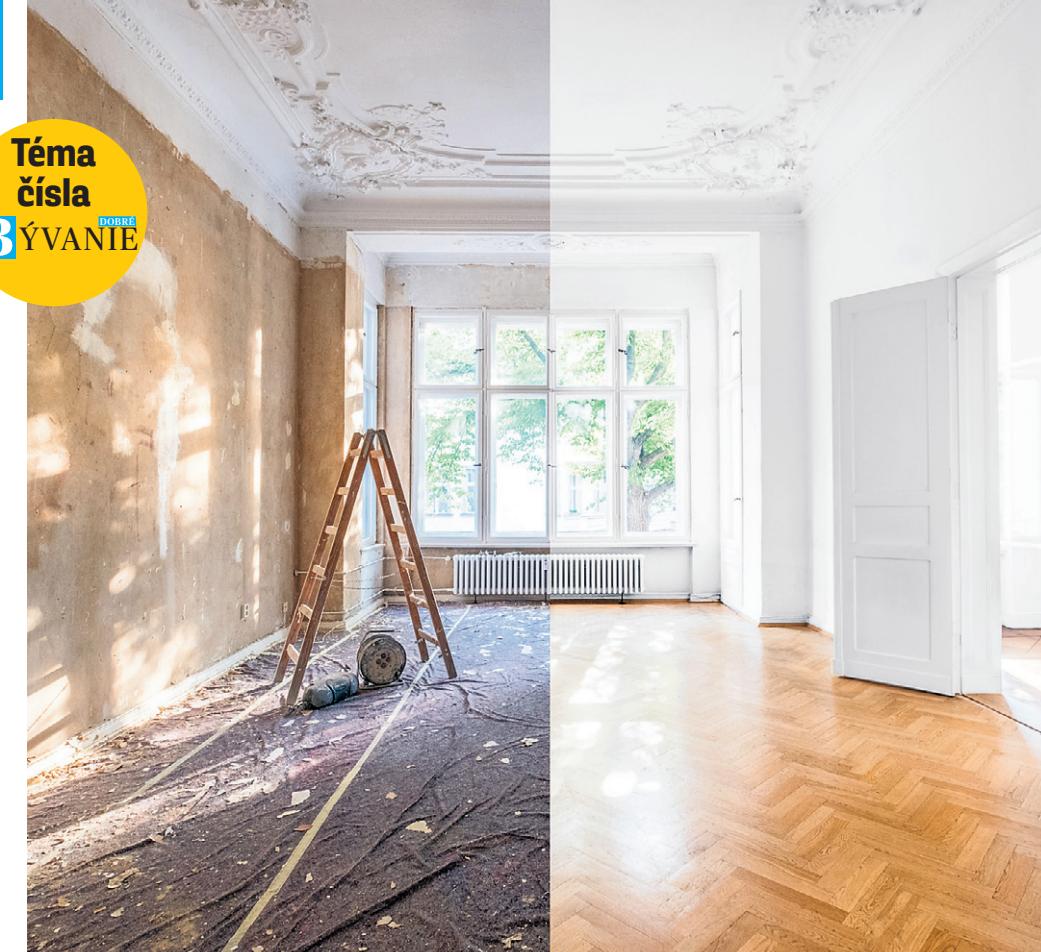
točne lepšia volba, no záleží aj na tom, aký je technický stav domu. Určite netreba zanechať odbornú ohľadku domu, pri ktorej sa dozviete, či sa stará stavba dá efektívne opraviť za prijateľnú sumu. V opačnom prípade, ak odborník odporúči starší dom radšej zbúrať, treba do ceny projektu prirátať aj náklady na demoláciu a odvoz stavebného odpadu plus, samozrejme, všetky výdavky spojené so stavbou novej nehnuteľnosti.

3. Lákavá ponuka nemusí byť dobrá

Vo všeobecnosti sa rekonštrukcia pravdepodobne skôr oplatí, ak ste zdeleni dom po babičke. Ak však nie ste jediným dedičom a musíte ostatných vyplatiť, pridáva to značnú položku do rozpočtu. Čoť cestou rekonštrukcie je lákavé aj vtedy, ak kúpna cena staršieho domu a cena rekonštrukcie neprevýšia cenu pozemku a novostavby na ňom. Treba si však dať pozor, veľmi nízka kúpna cena staršieho rodinného domu bude pravdepodobne vyvážená zvýšenými nákladmi na rekonštrukciu. Pri zdelenom starom dome môže byť technická história stavby približne známa, no pri kupovanom vás môžu čakať nemilé prekvapenia.

V každom prípade odporúčame každý starý dom kupovať až po podrobnej kontrole technického stavu. „Kontrolu má spraviť profesionál, nie otec murár či švagor elektrikár. Adekvátnu kontrolu takmer nikdy nezvládne ani znalec, ktorý dom finančne ohodnocuje kvôli banke. Máme

Téma čísla
BÝVANIE



8 faktorov, ktoré treba zvážiť pred kúpou

skúsenosti s kontrolou 50- až 300-ročných domov, preverili sme ich stovky od Humenného po Prahu. Niekedy sú udržiavané na slušnej úrovni, no častejšie sa pri ich rekonštrukciách použil prístup rýchlo, lacno a zle,“ hovorí stavebný inžinier Jozef Ilčík z firmy Kvalitné bývanie, ktorá preveruje technický stav nehnuteľností pred kúpou.

4. Riešenie problémov pred kúpou vyčíslite

Pri novostavbách sa dnes používajú moderné stavebné materiály a technológie, ktoré sú predpokladom kvalitného výsledku, ani to však nie je zárukou, že to tak v praxi aj bude. Rozhodne záleží aj na kvalite práce realizátorov, ktorí si treba vopred preveriť. Pri starších domoch treba pred rekonštrukciu zistiť, či nehnuteľnosť netrpí problémami, ktoré by ju mohli závratne predražiť alebo dokonca znehodnotiť.

„Niektorí majitelia alebo kupujúci si myslia, že je zbytočné volať odborníka na posúdenie technického stavu, veď na kvalitu rekonštrukcie si už sami dohliadnu.“

Môže sa však stať, že sa poriadna rekonštrukcia nebude dať vykonať, lebo dom stojí na geologicky rizikom pozemku, alebo budete limitovaní faktormi stavebnej fyziky a moderné technológie, napríklad tepelné čerpadlá, solárne panely, vegetačné úpravy striech, podlahové vykurovanie budú ekonomicky nenávratné, alebo aj fakticky neinštalovateľné,“ upozorňuje Jozef Ilčík. Ako ďalej dodáva, osobitne treba posúdiť akékoľvek trhliny, vznírajúcu vlhkosť v stenách, bezpečnostné otázkky, okolity terén, oslnenie pozemku, akustické vplyvy, susedské interakcie a podobne. Riešenie týchto problémov treba vyčísiť skôr, ako dom kúpite alebo sa pustíte do zateplenia.

5. Tepelná pohoda v dome

Tepelnno-technické vlastnosti stien a strechy pre novostavby sú určené v projekte, čiže by mali splňať platné normy. Stavebné predpisy však neuvádzajú iné hrubky pre novostavby a rekonštrukcie, takže aj starší dom sa dá zrenovať na súčasný štandard moderného bývania. Môže

mať nízku energetickú spotrebú a tepelnú pohodu, keď sa dostatočne a komplexne zateplí. Keďže však pri jednoduchom zateplení nie je potrebný projekt, majitelia domov sa často snažia ušetriť tak, že si zateplenie zrealizujú svojpomocne alebo šertia aj na kvalite stavebných materiálov, resp. na hrúbke izolácie. Aj pri najmenšom rozpočte by však mali rátať s odporúčanými hrubkami izolácie, aby si zabezpečili zdravé a úsporné bývanie, pritom treba prihladať aj na stavebný materiál pôvodných stien. „Hrubka izolácie pod 12 centimetrov môže byť rizikom. Pri malej hrúbke tepelnej izolácie dochádza k podchladzovaniu obvodovej steny, teda k presunu rosného bodu do stien, čo má za následok hromadenie vlhkosti v stene, ktorá následnej kondenzuje a vznikajú plesne. Zniženie hrúbky izolácie len o niekoľko centimetrov môže znížiť celkovú účinnosť zateplenia,“ upozorňuje Jakub Volanský, bezplatný poradca pre zateplenie rodinných domov Home By Knauf.

6. Rýchlosť výstavby

Samotná výstavba nového domu môže, paradoxne, trvať kratšie ako rekonštrukcia starého. Treba k nej však prípraviť aj pripravnú fazu a čakanie na

stavebné povolenie. Ak je starší dom v relativne dobrém technickej stave, môže sa jeho renovácia vykonať v celku rýchlo, navýše je tu možnosť v dome bývať a rekonštruovať ho súčasne. Tieto možnosti treba vopred dobre zvážiť, informujú odborníci z Knauf Insulation.

7. Rozmery a dispozícia domu

Tu má výhodu jednoznačne novostavba. Majiteľ si môže vybrať projekt na mieru a ovplyvniť finálny vzhľad stavby. Pri rekonštrukcii musíte vychádzať z pôvodnej dispozície a prispôsobiť sa jej. Pri niektorých typoch rekonštrukcií a obnovovacích prác nie je potrebné stavebné povolenie, stačí ich len ohlásiť príslušnému stavebnému úradu.

8. Životnosť domu

Pri starších domoch – aj napriek rekonštrukcii – má mnoho ich súčasti a materiálov vek už niekoľko desaťročí, takže treba rátať s tým, že časom ich bude treba opravovať či vymeniť. Naopak, novostavba je pri kolaudácii na začiatku svojej životnosti a je predpoklad, že by mala vydierať omnoho dlhšie.



Kedy sa do rekonštrukcie starého domu radšej nepúštať

dom stojí na geologicky rizikom pozemku

statika je narušená a dom sa nedá opraviť bez rozsiahlych búracích prác

vlnutie, pri ktorom je neistá prognóza úspešnosti opravy

neovplyvniteľné faktory okolia



Čo treba na starom dome skontrolovať

Pri kúpe akéhokoľvek starého rodinného domu odporúčame hľbkovú kontrolu bez ohľadu na to, čo sa píše v inzeráte alebo čo tvrdí predávajúci. A to bez ohľadu na to, že dom budete rekonštruovať. Môžu sa totiž zistiť také stavy, že jediné riešenie bude zbúranie a výstavba nového. Takáto kontrola sa nedá stihnuť za hodinu ani za dve. Vykonáva ju tím špecialistov, ktorí objektívne zhodnotia najmenej:

- ◆ statiku a stabilitu nosných konštrukcií
- ◆ izoláciu spodnej časti stavby (vlhnutie, riziko záplav, drenáže a pod.)
- ◆ celkové energetické parametre
- ◆ komíny a strechu (tesárske spoje, dimenzie prvkov krovu, biokorozívne činitele, tesnosť krytiny atď.)
- ◆ silnoprúdovú elektroinštaláciu
- ◆ opraviteľnosť/vymeniteľnosť poškodených prvkov
- ◆ stav okien, dverí, stropov, podhládov, stien, podláh a fasády
- ◆ riziko požiaru a ochrana voči blesku
- ◆ klampiarske a zámočnícke prvky
- ◆ prípojky na inžinierske siete

Poradňa
BÝVANIE

ILUSTRÁCNE FOTO: SHUTTERSTOCK

INZERCIA

FLOR SYSTEM
FLORASYSTEM.SK
EST.1993

- VEĽKOOBCHOD
- MALOOBCHOD
- E-SHOP

- KVETY
- SVIEČKY
- DEKORÁCIE
- ZÁHRADNÉ CENTRUM

KAMENNÁ 11, ŽILINA
TEL.: 041 / 72 46 200



Pre krajsie
Vianoce

ŠIROKÁ
PONUKA
BYTOVÝCH
DOPLINKOV
A SEZÓNNYCH
DEKORÁCIÍ
PRE VÁŠ
DOMOV

VÝHODY NOVOSTAVBY ▲▲▲

- ◆ Projekt na mieru alebo výber zo širokej ponuky katalógových domov
- ◆ Moderné stavebné materiály a technológie
- ◆ Možnosť stavby domu na klúč alebo svojpomocne
- ◆ Možnosť ovplyvniť finálny vzhľad stavby
- ◆ Rýchlosť výstavby
- ◆ Začiatok životnosti domu

NEVÝHODY NOVOSTAVBY ▼▼▼

- ◆ Vysoké ceny stavebných pozemkov
- ◆ Nie vždy vyriešená infraštruktúra a dopravná dostupnosť
- ◆ Pokračujúca výstavba v okolí
- ◆ Riziko nekvalitnej práce a použitia nekvalitných materiálov
- ◆ Vyššie ceny domov na klúč a časová náročnosť svojpomocnej výstavby



ILUSTRÁCNE FOTO: SHUTTERSTOCK


VÝHODY REKONŠTRUKCIE ALEBO OBNOVY STARÉHO DOMU ▲▲▲

- ◆ Možnosť bývať v overenej či lukratívnej časti mesta alebo obce
- ◆ Dobrá infraštruktúra, občianska vybavenosť, dopravná dostupnosť
- ◆ Existujúce inžinierske siete
- ◆ Trvalo udržateľný prístup k životnému prostrediu s použitím pôvodných materiálov
- ◆ V niektorých prípadoch možnosť bývať a rekonštruovať súčasne
- ◆ Jedinečný charakter, atmosféra a vzhľad pôvodného objektu

NEVÝHODY REKONŠTRUKCIE ALEBO OBNOVY STARÉHO DOMU ▼▼▼

- ◆ Obmedzené možnosti úpravy dispozície
- ◆ Nutnosť výmeny materiálov, ktoré už doslužili
- ◆ Skryté vadu ovplyvňujúce postup stavebných prac a výšku nákladov
- ◆ Dôraz na správne zhotovenie detailov - vyššie požiadavky na zručnosť realizátorov

Pri ktorých inzerátoch spozorniť

Veľký pozor si treba dať na dva typy inzerátov. Tým prvým je predaj domu po „kvalitnej rekonštrukcii“. „Toto takmer nikdy nie je pravda,“ upozorňuje Jozef Ilčík a dopĺňa, že skutočnosť býva presne opačná. Rekonštrukcia prebehla iba čiastočne, použili sa lacné a netrvácné materiály, viacero porúch sa zamaskovalo. Je to ukážkový príklad kúpy mačky vo vreci. Druhou situáciou je uistovanie predávajúcich, že náklady na rekonštrukciu budú minimálne. „V praxi sa stretávame s číslami, keď predávajúci s maklérmi zavádzajúco odhadujú náklady na 30–40 tisíc eur, pričom my vieme, že v skutočnosti to menej ako stotisíc nebude. Toto isté pritom tušia aj predávajúci, a práve preto sa dom predáva, lebo rodina nie je schopná takúto položku zvládnúť.“


Mám hrubé múry, zateplenie nepotrebujem

Niektorí majitelia starých domov podliehajú tomuto omylu. No fyzikálne výpočty neustupia. Energetická náročnosť domu bude z roka na rok predstavovať vyššie náklady. Navyše nároky pôvodného majiteľa (napríklad skromného dôchodcu) boli zaiste diametrálnie odlišné, ako sú potreby rodiny s tromi malými deťmi. V dome bude iný teplotný, ale aj vlhkosťný režim. Pri zateplení fasády by mal byť prvou voľbou izolant s čo najnižším faktorom difúzneho odporu, teda čo najprievodnejší. Toto ideálne splňa minerálna vlna.

Naše extra rady
BÝVANIE DOBRÉ