

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Nový byt ze starého

S rekonstrukcí bytu je to jako s příslovím "těžko na cvičišti, lehký na bojišti". Neboli rekonstrukce vyžaduje velmi dobrou přípravu, aby na jejím konci byl krásný a pohodlný byt. Odborníci proto tvrdí: Zvládnout lze všechno, ale je třeba dodržet správný postup.

Kdyby se měl napsat postup rekonstrukce, měl by mít tři základní body - koncepci, stavební plány a rozpis finančních nákladů. "Nejhorší jsou hurá akce. Protože první, co si musí člověk připravit, je koncepce," tvrdí architektka Šárka Daňková ze studia Megaron, které se rekonstrukcím bytů často věnuje. "Přemýšlet se musí dostatečně dlouho a pečlivě, s bytem by se totiž nemělo hýbat alespoň deset let. Proto je nutné si připravit víc variant, zvažovat je a postupně vyřazovat ty, které něčím nevyhovují. U velkých rekonstrukcí se tak většina lidí bez architekta neobejde.

Důležité jsou jeho technické znalosti, ale i jeho psychologický přístup. On by měl klienta uklidnit, zbavit ho obav a naučit ho těšit se na byt, jaký bude po rekonstrukci." A také upozornit klienta třeba na to, že většina rekonstrukcí začíná výměnou oken. K čemu by byly finančně náročné změny v bytě, kdyby vám oknem utíkaly tisíce korun za zbytečně protopenou energii?

Čím začít

O rekonstrukci uvažovala rodina Jelínkových snad tři roky. Všem děti nevyjímaje - totiž vadily příčky plné formaldehydu, odchlupující se tapety, jekor na podlahách i umakartová koupelna. Hlavně však nevyhovovala dispozice bytu. "O změnách velmi dlouho přemýšleli," popisuje Šárka Daňková jeden z bytů, který po rekonstrukci získal zcela novou tvář, "koncepce totiž neznámá, že si vyberete barvu obkladaček nebo nový nábytek do kuchyně.

Dispoziční řešení musí vyhovovat i za řadu let. Za minimum se tady počítá deset let." Proto Šárka Daňková radí všem, aby si kladli i takové otázky jako: Neodstěhuje se dcera či syn za dva či tři roky pryč? Nebudeme si muset vzít k sobě babičku, protože nevyjde pět podlaží v domě, kde teď bydlí? Snesou se za pět let sourozenci v jediném pokoji, až bude synovi čtrnáct a dceři jen o rok méně? Všechno samozřejmě předvídat nelze, ale mnohemu je možné předejít.

Třeba když si člověk rekonstruuje koupelnu a WC v pětapadesáti či šedesáti letech, měl by důsledně dbát na snadný přístup do vany, zvážit výhodnost sprchového koutu a nezapomenout na použití madel. A také raději zvolit širší dveře. Když je totiž člověk plný energie a síly, běžně používané dveře široké 60 centimetrů mu stačí, ale sotva se objeví hůlka nebo sádra na noze, může mu problémy dělat už jenom pouhý vstup do koupelny.

Ošidné je také ukázat na stránku časopisu a říci - takto chci bydlet. "Katalogy se připravují většinou v ateliérech, s reálným bydlením tak mají pramálo společného," tvrdí architekt Tomáš Janáček z firmy Interio, "kopírovat by se neměly ani byty vašich známých. Každá rodina má svůj životní styl, který se promítá i v bydlení. Převzít jej jen tak se nevyplácí."

Je třeba vydržet

Jakmile je jasná koncepce, měla by přijít takzvaně na papír. Dobrý architekt proto klientovi

předkládá hned několik variant, z nichž se postupně vybírá ta nejlepší, pro niž se vypracují potřebné plány. "Právě tady přichází často krize. Může se to zdát přehnané, ale spousta lidí se unaví jen z porovnání několika možností, z obíhání obchodů a veletrhů, kde hledají tipy pro svůj byt," vysvětluje Šárka Daňková, "jenže když to vzdají a pustí se do změn bez plánů a přesného finančního rozpočtu, doplatí na to."

Samozřejmě že se vám spousta stavebních firmiček pustí do stavby bez jakýchkoliv plánů, a to i tam, kde je nutné stavební povolení, o stavebním ohlášení nemluvě. Jenže pak se nesmíte divit, že se vám tento 'vyšlismus' pěkně prodraží. Tímto -ismem označuje architektka Daňková situace, kdy se staví, "jak to vyjde". Těžko se pak sejdou spáry u obkladů s hranou vany nebo kuchyňské skříňky. "Krása je v detailu, ne v tom, že si pořídím obklad za dva a půl tisíce korun," tvrdí Šárka Daňková. U "vyšlismu" se však většinou nesejdou ani představy majitelů bytu a řemeslníků při placení.

Hlavní etapy rekonstrukce

- * **příprava koncepce**
- * **vypracování plánů včetně finančního**
- * **realizace**
- * **kolaudace**

"Když máte přesné plány, udělá vám slušná firma kalkulaci na korunu, žádné patnáctiprocentní či jaké rezervy se nemohou objevit. Bohužel, lidé tyto finanční rozpisy nevyžadují a pak platí vatu," varuje Šárka Daňková, "do smlouvy si nedají časový harmonogram ani sankce za jeho nedodržení. I proto je tak výhodné zjednat si na rekonstrukci jednu firmu, třeba architektonické studio, které ručí za všechno, od autorského dozoru až po závady v elektroinstalaci." Ti, kteří mají smutné zkušenosti se stavebními firmami, pak radí nezapomenout na dobrou pojistku. Pracovníci pojišťoven hovoří většinou o pojištění na takzvanou novou hodnotu. Když se pak něco stane, hradí se nejen vzniklé škody, ale třeba i vymalování a úklid vám i sousedům.

Co se vyplatí u rekonstrukce

- * **v koncepci zvážit více variant**
- * **nechat si vypracovat stavební plány firmou, která zabezpečí i stavební povolení**
- * **mít předem potvrzené finanční náklady**
- * **u náročné rekonstrukce rozdělit práce na dvě etapy**
- * **nezapomenout na vhodnou pojistku**

ARCHITEKTKA ŠÁRKA DAŇKOVÁ RADÍ:

Tradičně nejobtížnější bývají rekonstrukce, kde je v bytě nutné bydlet i během stavebních prací. Zásada je poměrně jednoduchá - stavební práce by měly probíhat ve dvou etapách tak, aby fungovala alespoň jedna stoupačka, a byla tak k dispozici voda.

Rekonstrukce bytu s povolením, či bez?

Začít si opravovat byt nebo dům bez ohlášení či povolení se nemusí vždy vyplatit. Většinou se najde někdo, kdo to v "zájmu lidstva" oznámí. Ten, kdo stavěl načerno, může dostat pokutu až deset tisíc korun. A co lze tedy zvládnout bez stavebního povolení? Jde především o takzvané udržovací práce, zpravidla menší úpravy fasády, obklady stěn a podlah (pozor, nemusí to platit vždy!), opravy vnitřních omítek, střechy, výměna a oprava okapů i komínu. Ani na výměnu vany není nutné svolení úřadů. Je však nutné si pamatovat to, že každý stavební úřad mívá v určitých případech jiný metr. Typická je právě výměna podlahové krytiny, speciálně dlažby. Někde je to vůbec nezajímá, jiný stavební úřad vyžaduje dokonce povolení. Důvodem jsou spory sousedů kvůli hlučnosti, pokud se nepoloží pod dlažbu odpovídající protihluková podložka.

Celý text článku naleznete [zde](#).