

Rekonstrukce panelového bytu

Důvody, které nás vedou k rekonstrukci bytu v panelovém domě, můžeme rozdělit do dvou kategorií – nutnost řešit technicky nevyhovující stav a přání zlepšit úroveň bydlení po funkční, případně estetické stránce. Jaké máme možnosti a na co bychom měli dát pozor především?



CO OD NOVÉHO BYTU ČEKÁME?

Cíl rekonstrukce by měl vždy vycházet z našich konkrétních potřeb. Než se tedy do rekonstrukce pustíte, důkladně si projděte vše, co vám na současné podobě bydlení nevyhovuje.

Pravděpodobně nebude možné vše sto procentně splnit. Problém, který se i v nejlepším projektu podaří vyřešit pouze s kompromisem, se týká například nedostatku prostoru – jen někdy lze k bytu připojit část společné chodby nebo komory. Projekt tedy musí vycházet z dané rozlohy bytu, přesto však lze v naprosté většině případů dosáhnout podstatně efektivnějšího využití obytné plochy.

Důležité je, abychom byli schopni a ochotni přijmout nový pohled – velmi často se totiž při svých úvahách točíme v bludném kruhu a nejsme schopni zcela nových řešení. Právě proto je vhodné si nechat vypracovat projekt, který zohlední naše požadavky, ale na druhé straně nám přinese i nová řešení. Zásadní přítomnost je, aby respektoval nejen naše současné potřeby, ale bylo v něm myšleno i na budoucnost.

KDE ZAČÍT?

Když představy o rekonstrukci bytu začnou nabývat konkrétní podoby a jsou stanoveny první termíny, spousta lidí je zděšena. Legislativa, souhlasy, výběr stavební firmy, nepřeberné množství materiálů – kde začít? Většina z nás bude nejspíš obíhat obchody a listovat v katalozích. Všechno pěkně vybereme a pak jsme překvapeni, že na termín realizace budeme muset z různých důvodů (plné kapacity firem, vydání stavebního povolení) čekat ještě další dva měsíce.

V ideálním případě byste měli rekonstrukci začít řešit s půlročním předsti-

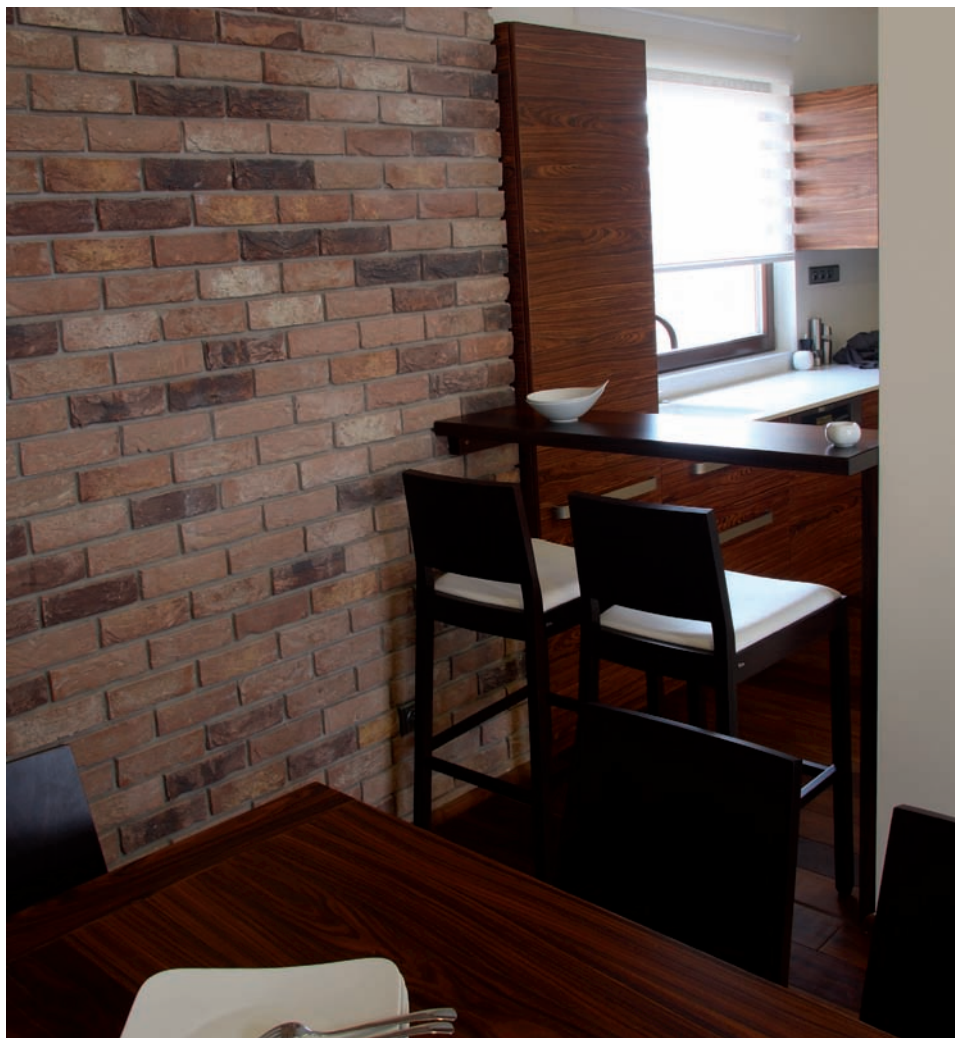
hem – určit si finanční hranici, případně se zajímat o možnosti financování, ujasnit si svoji představu a nechat si zpracovat návrh dispozičních změn. Nechat si vytvořit předběžnou kalkulaci, vybrat firmu a rámcově dohodnout termín a odsouhlasit finální projektovou dokumentaci.

Optimální časový harmonogram ale není možné dodržet vždy – například při stěhování do koupeného bytu, kdy není tolik času na plánování. Nicméně uvedenou posloupnost jednotlivých kroků je vhodné respektovat. Obvyklá doba od prvního rozhodnutí rekonstruovat po samotný začátek stavby bývá zpravidla okolo dvou měsíců.

JAK VYBÍRAT VYBAVENÍ, KDE UŠETŘIT...

Na trhu je nepřehledné množství stavebních materiálů, technologií a zařizovacích předmětů – není v silách jednotlivce vše znát, posoudit či prohlédnout a těžko se z tak široké nabídky vybírá.

Základním doporučením je důvěřovat osvědčeným značkám a výrobcům. Vybavení bytu, zejména kuchyně či koupelny, pořizujeme s výhledem na desítky let, neměli bychom tedy za každou cenu šetřit. Rozhodně ne na zařizovacích předmětech, které jsou pak obtížně měnitelné – baterie, závěsný systém WC, vana, lepené podlahy, dveře... Ušetřit lze například volbou jednoduššího a tudíž levnějšího (a mnohdy také nadčasovějšího) obkladu místo toho z nejnovější letošní kolekce. Někteří výrobci kvalitních baterií vyrábějí i levnější řady – je tedy možné orientovat se na ně.



DOBŘÁ RADA NAD ZLATO

Stále platí omílané a otřepané – nechte si poradit od odborníka. Toho si nejdříve pečlivě vyberte nebo nechte doporu-

čit a ověřte jeho reference – ale pak si opravdu nechte poradit.

Češi jsou národem kutilů – každý někde něco stavěl, opravoval, budoval na

Termíny, se kterými byste měli počítat

- zhruba půl roku před plánovanou rekonstrukcí:
 - promyslet a sepsat požadované změny v bytě
 - stanovit si objem financí, které můžeme na akci utratit
 - pokud požadujeme větší dispoziční změny, mít jasnou představu a nechat si zpracovat jejich návrh
 - oslovit pět až deset firem s žádostí o předběžnou kalkulaci
- zhruba tři měsíce před plánovanou rekonstrukcí:
 - vybrat realizační firmu
 - domluvit se na přesném rozsahu akce (nemusí být zatím konkrétní materiály, obklady a podobně, jde hlavně o rozsah (bourací práce, stavební práce)
 - nechat si vypracovat projektovou dokumentaci
 - začít vybírat konkrétní materiály
- zažádat o příslušná povolení (pokud jsou třeba)
- zhruba jeden až dva měsíce před plánovanou rekonstrukcí:
 - dokončit výběr konkrétních materiálů
 - podepsat smlouvu o dílo s realizační firmou
 - začít plánovat a postupně realizovat (stěhování, třídění nepotřebných věcí...)

chatě – a dost lidí má proto pocit, že stavebním úpravám opravdu rozumí. Bohužel tomuto názoru nahrává i vystupování a úroveň některých nekvalitních firem. Nepouštějte se do rekonstrukce vlastními silami, pokud skutečně nejste schopni zaručit kvalitní výsledek na úrovni profesionální práce. Často se snažíme ušetřit také tím, že místo jedné firmy, která by

nám garantovala komplexní výsledek, se rozhodneme najímat si jednotlivé řemeslníky – zedníka, instalatéra, obkladače, elektrikáře a podobně.

Tímto způsobem nejenom že neušetříte, ale rekonstrukce se nejspíš protáhne. Kontrole a hlídání budete muset věnovat podstatně více svého času. Problémy mohou nastat také při reklamaci, kdy

mají jednotliví řemeslníci často tendenci svalovat vinu jeden na druhého. Jediným kontaktem na ně obvykle bývá mobilní telefon, takže dosáhnout uspokojivého řešení v dohledné době může být opravdu velmi obtížné, ne-li nemožné. ■

*Odborné informace poskytla společnost
Kouba Interier, s. r. o.*



Spoločnosť Kouba Interier provádí veškeré stavební práce, rekonstrukce bytů, domů a bytových jader.

Kompletní rekonstrukce panelového bytu zahrnuje: vybourání bytového jádra, případné vybourání panelových či siporexových příček, likvidaci suti a odpadu po rekonstrukci, výstavbu nových příček, veškeré instalace (instalatérské práce, elektroinstalace, odpady, zednické práce), štuky a malby, obklady a dlažbu, osazení zařizovacích předmětů (vana, WC, umyvadlo, baterie...), nové podlahy, osazení dveří, výměnu oken, výměnu radiátorů, zakázkovou výrobu kuchyně (včetně kompletního osazení spotřebiči), vestavné skříně a vstupní bezpečnostní dveře. Rozpočet na rekonstrukci vám zpracujeme zdarma a zcela nezávazně.

Projektové práce se skládají z přípravy kompletní projektové dokumentace stavby, případného statického posudku a technické zprávy. Dalšími službami v rámci práce „na klíč“ jsou: vyřízení souhlasů příslušných orgánů státní zprávy, vyřízení ohlášení nebo stavebního povolení, poradenství v oblasti stavby, výběru dodavatele a asistence v případném kolaudačním řízení.

Návrh dispozičního řešení zahrnuje: zakreslení původního stavu a analýzu jeho nedostatků, návrh dvou až čtyř variant řešení interiéru (půdorysy, podrobný popis, tipy na zajímavé nápady a detaily). Pro vybranou variantu je možné vytvořit též vizualizaci kuchyňské linky nebo celého bytu. Více na www.kouba-interier.cz.

NEJČASTĚJŠÍ OMYLY, CHYBY A PŘEDSUDDKY

Závěsným záchodem ušetřím místo.

Není to tak – zabudovaná nádržka zabere zhruba stejné místo jako u klasického WC. Závěsný systém nelze „zapustit“ do instalační šachty, jak se někteří domnívají. Musí se postavit a ukotvit před ní. Každopádně závěsné WC ano – pozitiva převažují (snadný úklid, estetičnost).

Raději nebudeme měnit dispozice místností v bytě – měli bychom všude spoustu prachu ze sekání a bourání zdi. Raději se omezíme i ve výběru materiálů a některých technologií.

Některé technologie jsou prашnějši či hlučnějši. Nicméně jejich vyloučením nebude rekonstrukce bezprašná a bezhlučná. Je třeba počítat s tím, že prach bude v každém případě opravdu všude a hluk bohužel také.



Byt mám v osobním vlastnictví, tudíž do toho, co tam dělám, nikomu nic není.

Není to pravda. I když došlo ve stavebním zákoně ke změnám, upravujícím i nutnost stavebního povolení, řada podmínek zůstává i nadále. Zejména se to týká slučování koupelny s WC ve větších bytech, bourání (i částí) nosných příček a podobně.

Pračka musí být v koupelně.

Tato úvaha není chybná, ale vyzývá k zamyšlení, zda pro pračku nenajdeme jiné místo, kde by méně překážela (komora, vestavěná skříň, třeba i kuchyň). Moderní pračky jsou poměrně tiché, přesto je vhodné vybrat takové umístění, kde spotřebič svým provozem nebude rušit. Z pohledu kvality praní není žádné místo vyloučeno, jen je nutné zajistit přívod vody a odpad.

Na klasickou šatní skříň potřebujeme hloubku 60 cm.

Ano, klasická šatní otvíravá skříň (na pověšení ramínek) zabere na hloubku 60 cm. Musíme však rozlišovat vnitřní hloubku, která je skutečných 60 cm. Ale pozor – stejná šatní skříň, ovšem s posuvnými dveřmi, zabere 70 cm (10 cm potřebujeme na lišty, pojezdy a posuv dveří). Otevírání úložných prostor tímto způsobem je ale neefektivnějším řešením.

Dveře vyměníme pouze tam, kde rekonstruujeme (nejčastěji jádro).

Pokud je to jen trochu možné, vyměníme dveře v celém bytě. Je vyzkoušeno, že teprve nové dveře dodají bytu požadovaný vzhled novoty. Původní, i když se vám před rekonstrukcí zdály jako vyhovující, jsou v kontrastu s novými náhle nevhodné. Většinou také nebývá možné do nové kovové zárubně osadit původní (třeba i nedávno zrenovované) dveře – nemusí souhlasit některý z rozměrů, staré dveře bývají různě zkroucené a podobně.


KOUBA INTERIER
 návrh a realizace interiérů

Kouba Interier, s. r. o.
 Herink 11, 251 01 Praha-východ
 tel.: 777 568 220 ■ e-mail: info@kouba-interier.cz
www.kouba-interier.cz