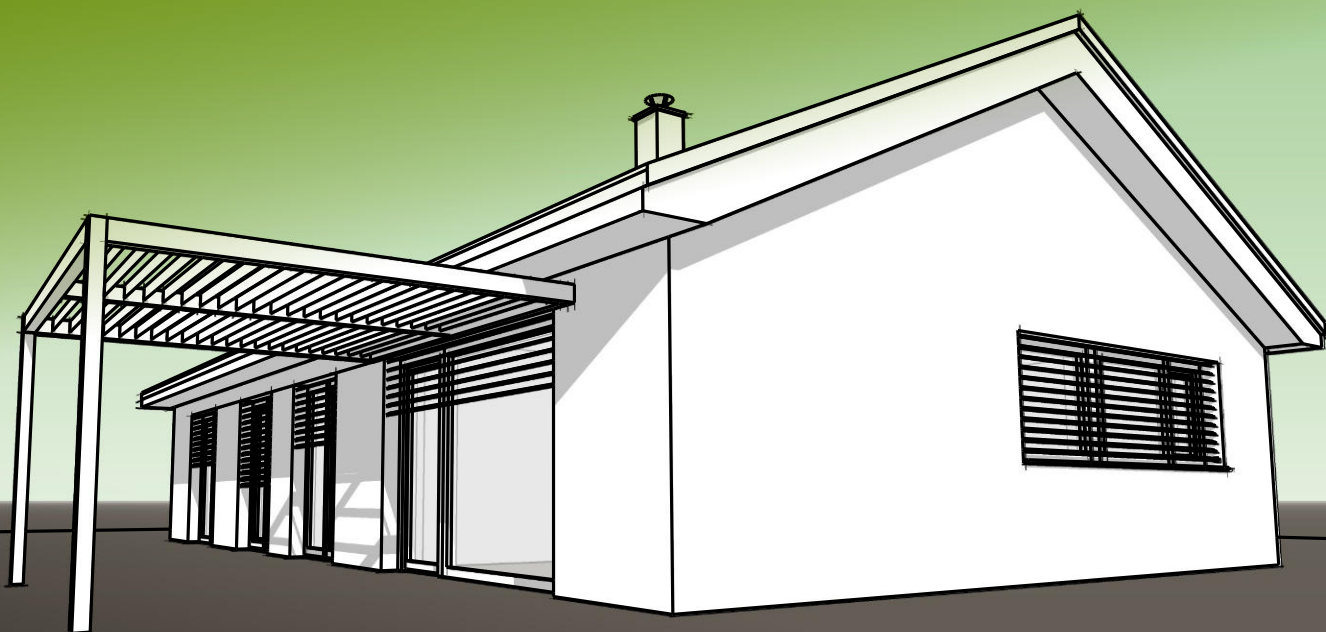


Fero Lehocký

KOŮKO STOJÍ RODINNÝ DOM

A0, A1, nízkoenergetické, pasívne, nulové rodinné domy



reálne ceny z projekčnej praxe

Prečo som napísal tento mini Ebook?

Za posledné roky som odsledoval jednu vec. Čoraz viac ľudí sa púšťa do stavieb domu, pričom majú skreslené predstavy o reálnych cenách a to čo plánujú stavať si jednoducho nemôžu finančne dovoliť a dostanú sa do stresujúcich situácií.

Cieľom tohto Ebooku je preto vysvetliť vám, kde podľa mňa sú tie nástrahy, ktoré vás presvedčia, že si „taký alebo onaký“ dom môžete dovoliť. Ale realita vás nakoniec môže pekne dobehnúť.

Nie je mojím cieľom vás od stavby domu odhovoriť. Ale už aj mňa celkom v posledných rokoch riadne unavuje, keď sa pustíme do projektu a niektorí klienti si nenechajú poradiť. Alebo možno skôr naše rady „prehluší“ ich túžba po vysnívanom riešení a odignorujú naše upozornenia o finančných nákladoch. Tlačia sa do investícií, ktoré im jednoducho nevojdú do rozpočtu.

A nebudem tu teraz tvrdiť, že je to len chyba klientov. Aj projektanti vedia napriek skúsenostiam niektoré veci na začiatku neodhadnúť a prepísknu rozpočet.

Priznávam, ani my nie sme výnimka. Stalo sa to už aj v našom ateliéri. A potom musíme projekt prerobiť, zmenšiť, vyhodiť „rôzne zbytočnosti“ a luxus...

To prerábanie je ubíjajúce aj pre nás a samozrejme najviac pre klientov.

Stane sa nám to napriek tomu, že v rámci ateliéru dosť tvrdo riešime finančnú stránku a od každého klienta na začiatku požadujeme informáciu o plánovaných rozpočtoch. Viacero ľudí sme už od stavby domu aj odhovorili. Zbytočne by sa vrhli do projektu a stavby, ktorá by ich vo výsledku finančne a psychicky vyťažila nad ich možnosti. Tiež by som asi pokojne nespával, ak by sme si nechali zaplatiť za taký projekt, ktorý si klient môže maximálne strčiť do šuplíka... Predsa len tomu venujeme kvantum času a klienti svoje peniaze.

Takže postupne prejdeme základné nástrahy, ktoré vás čakajú pri prvotnom zháňaní informácií o tom, koľko stojí rodinný dom.



Fero Lehocký, architekt

Špecializujem sa s kolegami z ateliéru na projekty rodinných domov s čo najnižšou spotrebou energie. Dôraz kladieme na vytvorenie príjemného zdravého bývania na základe princípov stavebnej biológie. Som autorom špecializovaného blogu a bezplatných e-bookov na www.inardex.sk

Stručný obsah

| | |
|---|----|
| Diskusie na internete | 3 |
| Známy postavili za xxx EUR, tak aj my to dokážeme | 5 |
| Zavádzajúca reklama | 6 |
| Cenu za m2 berte ako orientačnú | 8 |
| Príklady, ktoré navýšia štandardnú cenu domu | 11 |
| Pozor na svojpomoc | 14 |
| Koľko stojí rodinný dom pri svojpomocnej stavbe? | 15 |
| Tvar pozemku a podlažie | 16 |
| Dá sa vlastne uvažovať všeobecne so zjednodušením na cenu za m2 ? | 17 |
| Doplňky k domu | 18 |
| Ignorovanie času | 20 |
| Záver | 24 |

Podme postupne na to :)

Poznámka: Všetky ceny v ebooku sú uvádzané s DPH

Diskusie na internete

Ja plne chápem, ak začnete zisťovať prvotné informácie o cenách na diskusiách na webe. Tiež k tomu občas sklízmem, keď niečo riešim mimo svoj obor.

Môžete pokojne ísť trebárs na najväčšiu diskusiu o stavebníctve na Slovensku www.modrastrecha.sk a položiť tam bežnú otázku človeka, ktorý vlastne zatiaľ nemá predstavu a začína sa iba orientovať:

„Koľko stojí aktuálne rodinný dom? Za koľko sa dá postaviť?“

Je mi jasné, prečo sa toto ľudia v diskusiách pýtajú. Ale odpovedať sa na takúto otázku naozaj rozumne nedá. To je presne to isté, ako sa spýtať, ktoré z dvoch áut na obrázku je drahšie? A o koľko?

No tipnite si. Z obrázkov to je jasné predsa....



Malý Nissan Leaf



Audi A 3 A3

Máme tu vedľa seba malý Nissan verzus Audi A3...

No predsa Audi je drahšie, či?

Pozrieme sa na to na ďalšej strane...

Takto prvoplánovo by som aj ja povedal, že predsa Audi, veď Nissan je menší a značka Audi má „renomé“ luxusnejšej značky ...

Ale na obrázku je Nissan Leaf. Elektromobil v **plnej** výbave a stojí podľa cenníka **45 200 EUR** s DPH. (cenník december 2019)

Audi A3 v **základnej** výbave stojí **23 300 EUR** s DPH. (cenník december 2019)

Samozrejme Audi A3 v najvyššej výbave už stojí 47 190 EUR s DPH.

Takže menšie auto je skoro 2x drahšie pri **plnej výbave** ako Audi v **základnej výbave**. A v plnej výbave je menšie auto iba o máličko lacnejšie.

A teraz si predstavte tie diskusie na webe, kde dáte otázku o cene domu. To sú pritom pokojne aj diskusie o konkrétnych katalógových modeloch domov, ktoré sa často predávajú a stavajú.

„My sme ten dom postavili hrubú stavbu za 40.000 EUR“

„To sa vám ako podarilo? My už sme na 55.000 EUR a ešte nemáme zateplené...“

„ My sme tento domček dokončili minulý rok, super sa nám býva. Celé nás to stálo 130.000 EUR.“

A v diskusii sa pokračuje...

„Čo si sa zbláznil? Toľko peňazí za taký dom... ja som to dal za polovicu! Tá firma dobre odrb...“

„Ľudia nebláznite, postavte si to sami, stavebné firmy sú nenažranci, my sme to dali za polovicu oproti tým ponukám, čo nám ti nenažranci nacenili...“

No absolútna strata času...

To, za koľko dom postavíte vy sa tam jednoducho nemáte šancu dozvedieť. Lebo nepoznáte vôbec podrobnosti o ich stavbách, vnútornej výbave, kvalite použitých materiálov, koľko robili svojpomocou, čo platili „po slovensky“...

Známi postavili za xxx EUR, tak aj my to dokážeme

Podobné riziko ako pri diskusiách je, ak zbierate informácie od známych. Poviete si, známy by ma neoklamal, nemá dôvod... Ak vám aj povie niekto známy napríklad, že stavali svojpomocne a podarilo sa im 150 m² dom postaviť za 80.000 EUR, a že im tam už fakt veľa vecí netreba robiť... teda iba záhradu, ploty a nejaké tie chodníky a trochu dozariadiť, lebo nemajú už iba kuchyňu a obývačku...

Vtedy naozaj dobre spozornite.

Nechcú vás ani oklamať a ani nijako zaviesť... Ale ľudia majú tendenciu zjednodušovať a často si sami pred sebou nechcú priznať tvrdú pravdu.

V skutočnosti zobrali hypotéku na 80.000 EUR. Takže podľa nich toľko dom stál. Ale pritom tri roky obaja s manželkou vždy po práci a cez víkendy šli rovno makat' na dom. Za ten čas neboli na žiadnom ani malom výlete a vôbec nie na dovolenke. Toto vôbec nezohľadňujú... Pritom, keď už tak zjednodušujú oni, tak sa to dá zjednodušiť zrátať napríklad takto:

Manžel zarába povedzme 1000 EUR mesačne. Manželka 700 EUR mesačne. Uskromnia sa, bývajú 3 roky počas stavby u svokrovcov, ktorí im ešte aj pomáhajú dom stavať. Svokor bývalý stolár behá v 65.tich rokoch po streche a montuje krov. Všetko, čo im ostáva z výplaty „valia“ na stavby. Pokojne to bude mesačne 800-1000 EUR. A občas k tomu prispievajú rodičia z úspor, lebo sa na to už nemôžu pozerat'.

A za tri roky stavba domu pokojne zožrala ďalších 30-40 tis EUR okrem tej hypotéky 80.000 EUR. Takže už je to zrazu dom za 120.000 EUR + svojpomocná práca viacerých ľudí po 3 roky....

Chýba im stále plot, upravenie záhrady, záhradný sklad a už iba tá kuchyňa a gauč v obývačke.

Čo tam kuchyňa, ale ak ju chcete mať peknú a na mieru od stolára, nachystajte v súčasnosti si aspoň 5000 EUR bez spotrebičov.....

Zavádzajúca reklama

Ďalším rizikom sú zavádzajúce marketingové ťahy. Je pre mňa až zarážajúce, keď pri neustálom zdražovaní a inflácii sa objavujú z roka na rok nižšie a nižšie ponuky realizačných firiem. A pritom často podporované masívnym mediálnym marketingom.

Ak aj vás namotala reklama, že dom sa dá postaviť za **39900 EUR**, rovno na to zabudnite. Neveríte mi, že sa to nedá? Choďte si to osobne do takýchto firiem overiť, nech vám presne nakalkulujú všetko, čo je naozaj potrebné, aby ten dom stál a bol obývateľný. A aby splnil všetku platnú legislatívu.

A môžem sa s vami stavať, že skončíte pokojne na dvojnásobnej sume za maličký domček okolo 80m². Čo je vo výsledku 80.000 EUR / 80m² = 1000 EUR/m² za čistú úžitkovú plochu domu. Akú to má výbavu a štandardy posúdiť neviem. Nezaoberal som sa tým dopodrobna. Ale určite sa ide v takýchto firmách tvrdo po cene... Ak si to dáte nakalkulovať, napíšte mi, sám som zvedavý presne ako to vyjde..

Aké finty sa používajú?

Sú rôzne finty, ako cenu domu takéto firmy prezentujú. Proste vždy dá nájsť nejaká finta, kde si čísla „poochýbate“ tak, aby ste k sebe dotiahli potencionálnych klientov a tam už na vás bude čakať preškolený market'ák a časť ľudí jednoducho „ukecá“...

Zopár príkladov používaných v slovenskej stavebnej praxi:

1/ Ide iba o cenu materiálu

V cene nie je započítaná doprava na stavbu a ani práca robotníkov. Ved' čo....oni vám to kludne predajú a robte si s tým, čo chcete. Nechcete iba materiál? Jáááj vy chcete od našej firmy, ktorá sa mimochodom prezentuje ako firma stavajúca domy na kľúč naozaj aj to postavenie? Tak ved' OK, dokalkulujeme aj tie ostatné veci...

2/ Nacenia to z tých úplne najlacnejších možných materiálov

Sú uvažované najlacnejšie možné, ktoré sa dajú na trhu dostať. Ale samozrejme nie je problém to prekalkulovať na štandard, ktorý od bývania vlastne chcete vy. A verte alebo nie, málokto fakt chce bývať v dome z tých najlacnejších možných materiálov. Určite sa nájde plno ľudí, ktorí sú ochotní bývať aj v takých domoch, inak by tie firmy dávno zanikli. Ale podľa mňa je to časovaná bomba a v budúcnosti sa to vypomstí na častejších opravách.

3/ Prezентujú iba cenu hrubej stavby

Z marketingových ponúk nie je jasne definované, či ide iba o hrubú stavbu alebo komplet celý dom. Pritom hrubú stavbu pokojne už môžete nazvať, že je to dom, ktorý stojí... akurát tá hrubá stavba tvorí tak 40-50% ceny celého domu..

Cenu za m2 berte ako orientačnú

Dlhé roky sa štandardne používa prepočet na m2. Je to štandard pri kúpe a predaji nehnuteľností. Ale pri stavbe domu, ktorý sa iba ide stavať to berte len ako pomôcku. Aj my to preto používame a orientačne takto počítame. Pretože pri plánovaní domu sa treba naozaj odpichnúť hlavne od jeho veľkosti. Ale ako som už napísal v bode vyššie o autách, cenu zároveň robí použitý štandard. Pri domoch je cena za m2 uvádzaná zvyčajne za základnú verziu. A smerom hore sa dá ísť teoreticky donekonečna ...

Ceny ktoré uvádzam v tejto knihe a na našej webovej stránke vychádzajú hlavne z toho, ako projektujeme stavby v našom ateliéri. Ja to interne nazývam taká „dobrá stredná trieda“. Určite sa vyhýbame pofidérnym materiálom, vyberáme materiály a technológie tak, aby spĺňali súčasné legislatívne požiadavky a zároveň aby bola kvalita bývania čo najvyššia pri rozumných financiách. Ja osobne si potrpím na vysokú kvalitnú mikroklímu v dome. A preto všetky projekty navrhujeme tak, ako by sme si ich aj sami bez problémov postavili.

Zároveň ceny kontrolujeme aj podľa oficiálnych naceňovacích programov, cenových ponúk firiem a aj ďalších zdrojov (konferencie, zborníky cien...)

Preto na úplný začiatok uvažovania o stavbe domu zjednodušujeme. Ak len začínate zháňať informácie o možných cenách realizácie, pokojne si to zjednodušte aj vy nasledovne:

1m2 čistej úžitkovej plochy domu od 1400 € s DPH

(cena je platná ku december 2019)

V článku [“Koľko stojí rodinný dom?”](#) na našom blogu budem túto cenu priebežne aktualizovať, tak si ju pre istotu prekontrolujte. Ak už viete konkrétnejšie, aký dom chcete stavať, či murovaný alebo drevostavbu, tak v ďalšom článku zase priebežne v tabuľke aktualizujeme orientačné ceny projekčných systémov, ktoré projektujeme u nás v ateliéri: [Orientačná cena realizácie rodinného domu](#).

Takýto základný prepočet vám dá informáciu, koľko asi bude stáť samotný dom.

Ale pozor!

Toto je vždy cena za základný štandard:

- Použité materiály tak, ako sa uvažujú v nacenení
- Pozemok je rovný a zakladanie bez komplikovaného podlažia
- Uvažuje sa iba s omietkami na fasáde (žiadne drevené, kamenné a iné fasády)

V tejto cene je uvažované všetko v dome. Takže komplet stavba, podlahy, omietky, obkladačky v kúpeľniach, sanita, technológia v dome... jednoducho všetko, čo potrebujete k nasťahovaniu sa okrem nábytku a kuchynskej linky. Pritom sa uvažuje s najčastejšie používanými materiálmi v interiéri (nie úplne najlacnejšími). Ale žiadne špičkové drevené podlahy a ani luxusné talianske obkladačky.

Vnútorňa výbava domu môže týmito cenami pekne zamávať. To isté platí o omietkach, obkladačkách, vybavení kúpeľní...

Čo v tejto cene nie je zahrnuté?

V cene nie sú zahrnuté exteriérové terasy a ich prestrešenia, prístrešok pre autá, oplotenie pozemku, chodníky na pozemku a pozor, ani prípojky na inžinierske siete. Rovnako nie sú v cene zahrnuté iné fasády ako uvažovaná omietka.

Jednoducho ide len o ceny za samotný dom!

Čo cenu domu navyšuje?

Prejdem postupne niekoľko príkladov

Hlavne komplikovaný terén. Svahovitý pozemok môže zvýšiť cenu domu pokojne o 30% a viac. Ak je na pozemku nutné budovať oporné múry, viete sa dostať do „zaujímavého“ extrému. Už sme mali aj projekt, kde cena oporného múru bola 80.000 EUR a cena samotného domu 160.000 EUR. A to v tom ešte nebolo navezenie zeminy a samotná cena pozemku.

Okrem pozemku popíšem niekoľko ďalších príkladov, ktoré značne navýšia štandardnú cenu domu. Pre predstavu to budem ukazovať na jednom našom katalógovom projekte: [Rodinný dom Inardex 009s Magnolia](#)

Príklady, ktoré navýšia štandardnú cenu domu

01/ Zmena podlahy

V štandarde sú uvažované kvalitnejšie laminátové podlahy. Podme ich vymeniť za kvalitnejšiu drevenú podlahu.

Lacné laminátové podlahy začínajú okolo 7 EUR/m². Kvalitná drevená podlaha stojí povedzme 60 EUR/m².

Plocha domu je teda 117m², ale samozrejme, že všade nebude drevená podlaha. Vynecháme priestory s dlažobu (kúpeľne, WC, zádverie a komoru). Oстане orientačne 95m².

Rozdiel 95m² x (60 EUR - 7 EUR) = 5035 EUR

Takže máme prvú položku zaokrúhlene za 5000 EUR

02/ Zmena interiérových omietok na stenách (stropy sú v tomto dome s touto strechou uvažované zo sadrokartónových podhl'adov)

Celková plocha omietok je orientačne 270m². V štandarde je uvažovaná vápennopiesková jednovrstvová omietka po 11,5 EUR/m². Pokojne sa dá vymeniť za omietku v cene aj 20 EUR/m²

Rozdiel 270m² x (20 EUR – 11,5 EUR) = 2295 EUR

Takže máme druhú položku zaokrúhlene za 2300 EUR

03/ Nechcem na fasáde omietky, ale chcem to všetko v drevenom obklade. A stačí mi sibírsky smrekovec.

Orientačná plocha fasády je 130m². Cena navyiac oproti omietke pokojne môže byť 70 EUR/m². Tu si treba dať fakt pozor, lebo cena samotného obkladu tvorí často iba tretinu celkovej ceny a dokáže to potom pekne zmiast'. Lebo práca, pomocné konštrukcie, spojovací materiál, lešenie a podobne robia hlavnú cenu.

Takže máme tretiu položku zaokrúhlene za 9100 EUR

04/ A pridáme si inteligentnú elektroinštaláciu.

Veď je to trend, a mal by to predsa už mať každý dom, či nie?

Povedzme, že to bude oproti štandardnej inštalácii iba o 6000 EUR drahšie.

05/ Vylepšíme prácu s vodou.

Takže si ešte pridáme do domu navyše zdvojené rozvody vody, aby sme mohli pripojiť studňu a splachovať WC a prať v tejto studňovej vode. A pridáme aj filtráciu vody, lebo je voda u nás tvrdá.

No uvažujme, že to je spolu za 2500 EUR

06/ Krajšie interiérové dvere

Interiérové dvere v našom štandarde uvažujeme vrátane montáže ako obložkové v cenovej úrovni 400 EUR/kus.

V dome je 7 dverí. Pokojne si môžete ale dať vyššie dvere so schovanými modernými zárubňami a k tomu ešte dyhované. Také dvere vás budú stať pokojne 1400 EUR/kus. Rozdiel je 1000 EUR za jedny dvere.

A pri siedmich dverách to bude robiť 7000 EUR.

07/ Nechceme zatepl'ovať polystyrénom

V našich projektoch murovaných domov uvažujeme v štandarde so zateplením fasádnym polystyrénom. A meníme to podľa potreby. Napríklad, ak polystyrén nechcete, alebo táto podmienka vznikne z výpočtu požiarnej ochrany. Takže môžete použiť namiesto toho napríklad minerálnu vlnu. Pri tej ploche, čo som už spomínal vyššie (fasáda má 130m²) a rozdiel v cene bieleho polystyrénu oproti minerálnej vlne vrátane komplikovanejšej montáže je 27 EUR/m², tak to je navyše 3510 EUR.

Takže siedma položka zaokrúhlene navyše 3500 EUR.

Čiže na 7 ukázkových položkách to je dokopy navyše:

+ 35 400 EUR

Čo pri ploche 117m² robí 302 EUR/m² navyše oproti pôvodným úvahám...

Za predpokladu, že pôvodná úvaha bola 1400 EUR/m², tak je to:

Navyše o 21,5% iba na siedmych položkách...

A teraz si predstavte, že takto môžete meniť ďalšie položky. Napríklad som sa nezaoberal ešte oknami, ktoré tvoria tiež podstatnú položku a ceny tam lietajú od lacných plastových po špičkové drevoaluníkové pokojne 2,5 násobne. A ani som neriešil ešte exteriérové žalúzie, rôzne pergoly a ich ceny.

Najväčšia sranda začína pri dokončovaní interiéru, kde tie ceny lietajú na jednotlivých položkách násobne viac. Lebo môžete mať batériu k umývadlu za 20 EUR ale aj za 200 EUR...

Prírodné materiály navyšia cenu domu bez problémov o 200-400 EUR/m².

Pozor na svojpomoc

Možno si poviete, ja si rodinný dom určite postavím lacnejšie!

Veľa ľudí, ktorí prvý raz idú stavať dom, majú veľké oči. Netvrdím, že sa to nedá. Poznáte Paretovo pravidlo 20/80? Ide o to, že napríklad na komoditných trhoch štatisticky zarába 20% ľudí a 80% prerába... Čísla hovoria v tomto prípade hlavne o silnej a slabšej psychike ľudí, čo sa snažia na komoditách zarobiť.

Podľa mňa sa toto jednoduché pravidlo "štatistickej šikovnosti" dá preniesť na veľa iných činností. A pokojne aj na to, že koľko ľudí dokáže postaviť dom lacnejšie ako firma na kľúč, a ktorí ho naopak "vďaka svojej neskúsenosti" postaví drahšie. „Obchodnícke typy“ tu majú navrch oproti „neobchodníckym“ povahám. Dovolím si tvrdiť, že lacnejšie postaví dom maximálne 20% ľudí. Ostatní len klamú sami seba, že sa im to podarilo, lebo v skutočnosti často nezapočítavajú do ceny svoj čas potrebný venovaniu sa stavbe, benzín, ktorý pri stavbe spália...a podobne... Alebo reálna kvalita hotového domu je zlá a vypomstí sa im to neskôr...

Nechcem vás týmto odhovárať od svojpomoci. Len si ju dobre zväžte.

Pri cene na kľúč si zmluvne vopred dohodnete cenu domu a chyby vznikajúce počas realizácie na svoje náklady musí opravovať realizátor. Pri svojpomoci chyby opravujete vy...

Ani stavba na kľúč nemusí byť výhra. Veľa ľudí má so stavbou na kľúč zlé skúsenosti. Takže si treba vyberať skúsené spoľahlivé firmy, ktorých ja osobne tiež zatiaľ veľa nepoznám...

Koľko stojí rodinný dom pri svojpomocnej stavbe?

Takže koľko je teoreticky možné ušetriť svojpomocou? Závisí od Vašej šikovnosti a kontaktov. Osobne by som realisticky uvažoval na úrovni 10-20%. Orientačnú aktualizovanú tabuľku nájdete tiež v článku: [“Koľko stojí rodinný dom?”](#) na blogu.

Ale ja za svojpomoc v súčasnosti pri rodinnom dome nepovažujem to, že sa zoberie partia kamarátov alebo rodinných príslušníkov, oblečú si monterky a všetko spravia sami. Ide skôr o manažovanie stavby, zháňanie partií na čiastkové práce, vyhodnocovanie cenových ponúk, zháňanie stavebného materiálu lacnejšie a podobne.

Niekde sa dočítate, že svojpomocou sa dá stavba zlacniť až o 40%. Pred týmto uvažovaním každého vystríham. Ak sa Vám to podarí, gratulujem, ale nepočítajte vopred s tým na hranu svojich finančných možností. Aby ste neostali s rozostavaným domom na dlhé obdobie...

Prečo? 40-50% je približne cena práce z celkového rozpočtu realizácie na kľúč. A z roka na rok sa tento pomer preklápa a cena práce tvorí stále väčšiu zložku. Ak zoženiete stavebný materiál za rovnakú cenu ako firma na kľúč, tak potom prácu musíte zohnať úplne zadarmo, alebo robiť úplne všetko sami....

Samozrejme môžete zohnať lacnejšie ešte aj stavebné materiály.

Ja som staval v podstate tiež takou manažovanou svojpomocou vlastný dom. Rovnako niektorí kolegovia. Napriek tomu, že sme si mysleli, že sa v stavebníctve pohybujeme roky a kadekoho poznáme, keď prišlo na lámanie chleba, extra zľavy sme si teda nevydupali. A ak aj áno, v nejakej položke inde to zase naskočilo a celé sa to vykompenzovalo...

Tvar pozemku a podložie

Tvar pozemku a podložie môže stavbu domu slušne predražiť.

Na uvažovanom katalógovom dome, ktorý rozoberám v tejto knihe stoja zaokrúhlene základy 18 000 EUR. Sú uvažované na rovine a technicky riešené nasledovne:

Základové betónové pásy + 2 rady z debniacich tvárnic + na tom 150mm hrubá železobetónová základová doska.

Ak z geologického prieskumu vyjde, že je potrebné založiť dom hlbšie, alebo je dom vo svahu a základy budú musieť byť uskakované, tak sa základy musia upraviť. A predrazia sa. Pár príkladov:

Pridanie jedného radu debniacich tvárnic spraví nárast ceny orientačne o 3300 EUR. To je pridanie 25cm do hĺbky.

Rovnako uvažujeme, že vnútorná podlaha je nad finálnym upraveným terénom alebo cestou pred pozemkom vysoko 15cm. Ak dom ale chcete zdvihnúť z akéhokoľvek dôvodu vyššie trebárs o ďalší rad debniacich tvárnic, tak zase pridáme 3300 EUR.

Horšie je, ak je podložie tak zlé, že je nutné robiť nejaký ešte drahší spôsob zakladania, napríklad na pilótach.

A k tomu potom pristupujú aj terénne úpravy.

Zakladanie je v podstate najnevyspytateľnejšia časť stavby, čo sa týka financií hrubej stavby.

Dobrá správa ale je, že od základov smerom hore je to podstatne lepšie vypočítateľné :)

Dá sa vlastne uvažovať všeobecne so zjednodušením na cenu za m² ?

Každý detailista by ma mal za takéto zjednodušovanie v tejto knihe skritizovať. Lebo predsa napríklad väčší poschodový dom je na 1m² považovaný za lacnejší ako prízemný... Samozrejme, že na to, koľko stojí rodinný dom má podlažnosť vplyv.

Alebo dom môže mať podstatne drahšie veľké presklenia. To je tiež pravda, ale uvažujme zase zjednodušene. Maximálne tretina ceny je časť domu závislá od tvaru, podlažnosti a iných rozdielov v komplikovanosti... Zvyšok sú veci, ktoré súvisia s plochou domu. Napríklad je jedno, či má dom 5 izieb na prízemí, alebo na dvoch poschodiach. Tie izby potrebujú aj tak rovnaký počet okien, dverí, parkiet, omietok, elektrických káblov, vypínačov, osvetlenia...

Okrem toho pribudne pri poschodovom dome schodisko, ktoré tiež niečo stojí...

Čiže povedzme, že teoreticky cena sa mení len v rámci tretiny. Predpokladajme rozdiel ceny v tejto časti stavby medzi prízemným a poschodovým domom do 20%. Čiže teoretický rozdiel je plus mínus autobus 6%. ($0,30 \times 0,2 = 0,06$). Zjednodušovanie si preto dovoliť môžem... lebo pri sume 1300 EUR/m² ide o cca. 80/m² EUR, čo je mimochodom skoro toľko, čo tá jedna položka špičkových drevených podláh navyše...

Takže to, koľko stojí rodinný dom podľa našich skúseností v ateliéri závisí do veľkej miery od jeho plochy a objemu. A výberom materiálov cenu buď dvíhate alebo znižujete.

Doplňky k domu

V uvažovanej cene domu za m² nie sú uvažované rôzne doplňujúce veci, ako napríklad terasa a jej prestrešenie, prístrešok pre autá, chodníky...

Takže nezabudnite pri úvahách hlavne na tieto veci:

Spevnené plochy

To sú chodníky, parkovacia plocha, plocha spevnených terás (ale nie prestrešenia nad nimi).

Za betónovú dlažbu v štrku pokojne s prácou uvažujte orientačne 80-100 EUR/m². Takže parkovanie pre 2 autá, nejaké tie chodníky a spevnená terasa okolo domu povedzme 80m² zhruba 7000 EUR. Ak dom dvíhate nad terén, potom zdvíhate aj samotný terén. Bude to viac ale tým pádom viac, lebo pod chodníky a hlavne pod parkovacie miesta nemôžete dať pôvodnú zeminu. Musí tam ísť niečo pevné (štrk alebo recyklovaný betón), aby to nesadalo.

Uličné oplotenie a posuvná brána na pozemok

Podľa zložitosti a dĺžky kludne 8000 EUR.

Oplotenie z ostatných strán

Potrebujete ešte oplotiť pozemok z ostatných strán? Závisí od dĺžky pozemku. V tomto je veľký pozemok nevýhodou... to ide do tisícov potom.

Prestrešenie terasy

Tu začínajte na 3500 EUR...

Ale ak ste sa namotali na také moderné hliníkové lamelové prestrešenia, ktoré sa v daždi zavrú a odvádzajú vodu, pri slnku tienia a sú fakt elegantné, tak si pripravte pre rozmer terasy 3x4m aspoň takých 12000 EUR.

Terénne úpravy

Potrebujete navoziť na pozemok zeminu a zatrávniť? So zeminou je už problém, len tak sa oficiálne nedá prevážať od suseda... Máme nový zákon o odpadoch. Netvrdím, že sa vám to nepodarí, ale legálne to už nie je ...

Sklad

Určite budete potrebovať skladovacie priestory pre bicykle, kosačku, záhradný nábytok, lyže, hrable, metly a rôzne iné veci, ktoré sa priamo do domu nepomestia. Ak máte byt, tak to máte zvyčajne v pivnici a veľa vecí ani na byte nepotrebujete ako na dome..

Prípojky na inžinierske siete

Nezabudnite na prípojky na inžinierske siete. To v cene domu zahrnuté nie je.

A pozor, ak aj prípojky oficiálne na pozemok napríklad v novej lokalite máte, aj tak musíte dom pripojiť od začiatku pozemku do domu. Takže niečo v zmysle, my predsa prípojky máme neznamená, že ich máte kompletne...

Pokojne si na toto vyčleňte aspoň 6000 EUR, ak ešte nie sú vôbec vybudované. A to sa budete na siete pripájať z ulice pred domom. Ak budete mať nejaký lacný pozemok v poli mimo cesty a budete potrebovať budovať zároveň jednoduchú štrkovú cestu, tak pre vzdialenosť napríklad 150m pokojne začnete na 20.000 EUR... A to nehovorím o dažďových vodách s trativodmi na pozemku, studňou na zavlažovanie záhrady a podobne...

Proste cena realizácie domu je jedna vec, ale okolo domu je ešte stále plno investícií na ktoré sa pri úvahách zabúda + dom treba zariadiť.

Koľko bude stáť interiér domu?

No už som naznačil vyššie, že iba kuchyňa aspoň 5000 EUR bez spotrebičov. Lepšie spotrebiče takých 2500 EUR. Pokojne uvažujte pre takýto katalógový dom aspoň 15000-20000 EUR na zariadenie interiéru a obávam sa, že som povedal aj málo...

Ignorovanie času

My ľudia máme tendenciu si zafixovať nejakú informáciu a v čase ju už nemeniť. Preto sa starí rodičia sťažujú, že dakedy mlieko stálo 1 korunu a teraz je strašne drahé. V momente, keď si danú sumu zobrali za svoju, tak sa zafixovala.

Ale v skutočnosti iba ignorujeme fakt, že žijeme v ekonomickom systéme, ktorý ľudia sami stvorili a ten systém má v sebe zahrnutú infláciu. Takže ceny sa postupne zvyšujú. Nie len v stavebníctve.

Problém nastáva ale vtedy, ak si zafixujete nejakú sumu a s ňou počítate do budúca.

Na tabuľke na ďalšej strane je **Vývoj cien nehnuteľností na bývanie v SR** zo stránky Národnej banky Slovenska. Samozrejme treba to brať ako priemerné ceny, sú v tom aj bytovky a aj rodinné domy

Od roku 2002 do roku 2019 – to je za 17 rokov stúpili priemerné ceny rodinných domov a vĺ za m² 2,15 krát.

Priemerný ročný nárast cien domov za 17 rokov preto je 4,6 %.

(Poznámka, nehnuteľnosti na bývanie komplet spriemerované - čiže byty, domy a vily rastú priemerne 6,1% ročne. Ceny bytov preto rastú strmšie ako domov..)

Samozrejme to nie je rovnomerné. Počas ekonomickej krízy v roku 2009 naopak ceny klesali. Ale teraz sme zase v stavebnom boome, hypotéky sú na slovenských historických minimách a očakáva sa preto vraj nová kríza. Je to viac menej prirodzené, ale toto proste nik z nás asi nevie ovplyvniť. Ale treba s tým nejako vopred počítať.

Údaje do tabuľky pre rodinné domy som prevzal zo stránky nbs.sk

Akurát som tie údaje prehádzal od najstaršieho roka po súčasnosť a vybral som odtiaľ iba údaje pre roky (quartálne údaje si môžete pozrieť na webe nbs.sk)

| Vývoj cien domov (domy + vily) v SR 2002 - 2019 | | | |
|---|------------------|-------------------------|----------------------|
| Rok | Cena za m2 s DPH | Nárast oproti roku 2002 | Medziročná zmena v % |
| 2002 | 582 € | 100% | 0% |
| 2003 | 839 € | 144% | 44% |
| 2004 | 977 € | 168% | 16% |
| 2005 | 915 € | 157% | -6% |
| 2006 | 1004 € | 173% | 10% |
| 2007 | 1130 € | 194% | 13% |
| 2008 | 1270 € | 218% | 12% |
| 2009 | 1206 € | 207% | -5% |
| 2010 | 1157 € | 199% | -4% |
| 2011 | 1112 € | 191% | -4% |
| 2012 | 1125 € | 193% | 1% |
| 2013 | 1121 € | 193% | 0% |
| 2014 | 1103 € | 190% | -2% |
| 2015 | 1089 € | 187% | -1% |
| 2016 | 1091 € | 187% | 0% |
| 2017 | 1123 € | 193% | 3% |
| 2018 | 1159 € | 199% | 3% |
| 2019 | 1250 €* | 215% | 8% |

* odhadovaný priemer, lebo v čase písania boli známe iba prvé 3 quartály z roka 2019

Pozrime sa teraz iba na roky 2016-2019. **Za 3 roky stúpili ceny o 15 %.**

V tabuľke nižšie som to zvýraznil oranžovou:

| Vývoj cien domov (domy + vily) v SR 2016 - 2019 | | | |
|---|------------------|-------------------------|----------------------|
| Rok | Cena za m2 s DPH | Nárast oproti roku 2015 | Medziročná zmena v % |
| 2016 | 1091 € | 100% | 0% |
| 2017 | 1123 € | 103% | 3% |
| 2018 | 1159 € | 106% | 3% |
| 2019 | 1250 € | 115% | 8% |

Ak tento trend bude ešte nejaké roky pokračovať (čo ale nemusí), tak počítajte, že ak teraz začínate uvažovať o stavbe domu, tak na 90% skôr ako za rok nezačnete stavať. Tu som na webe popísal dôvod: [Koľko času potrebujem na prípravu stavby domu?](#)

A podľa toho akú technológiu výstavby zvolíte, tak tak dlho bude trvať výstavba. Ak to bude murovaný dom, tak povedzme 2 roky po nast'ahovanie. Časť investícií preto budete robiť o 2 roky až v treťom roku. To pokojne bude práve dokončovacie práce drahšie o 15 %.

Prílišná „optimalizácia“ sa tiež nemusí vyplatiť

Rovnaký scenár vás čaká, ak budete priveľmi špekulovať o dome a budete dlho premýšľať, čo a ako spraviť. Povedzme, že chcete dom na mieru namiesto katalógového. U nás trvá individuálna štúdia priemerne 6-8 týždňov. Koľko ale štúdia reálne trvá najviac závisí od toho, ako je samotný klient rozhodný. Ak to natiahne svojou špekuláciou a nerozhodnosťou na 1 rok (lebo aj také štúdie sme už mali a už sa im vyhýbame), vo výsledku sa posúva s cenou realizácie o 4,6 %. Takže ak by dom stál rok pred tým 200.000 EUR, teraz už bude stáť rovnaký dom 209.000 EUR. Rozdiel 9.000 EUR iba na dome. A to tam budú aj tie prípojky, spevnené ploty, a podobne. Často sa pritom v snahe optimalizovať veci skĺzneme my ľudia k tomu, že optimalizujeme „smiešne“ položky na úrovni 50,100,200.. EUR a unikajú nám tie podstatnejšie. V tomto prípade podľa mňa ide proti nám inflácia.

Takže ak dokážete začať stavať hneď a nečakáte na nejaké došetrenie financií na dom, neoplatí sa podľa mňa príliš dlho špekulovať o drobnostiach, ktoré vo výsledku dom predražia na vstupnej investícii ...

Možno optimalizáciou ušetríte oproti [naším overeným riešeniam](#) trebárs 50 EUR na kúrení ročne. Ale zároveň stratíte na vstupnej investícii 9.000 EUR. To je návratnosť takých 180 rokov... a okrem toho budete bývať v dome o rok neskôr...

A toto časové hľadisko je o to horšie, ak ste si zafixovali cenu kamarátovho domu povedzme pred tromi rokmi na sume 1100 EUR alebo podľa internetu a žijete 3 roky v tom, že za to postavíte. A teraz sa do toho chcete pustiť.... Ale vy ten dom dostaviate reálne za ďalšie 3 roky, čiže nakoniec o 6 rokov po tom, ako ste si v hlave „zafixovali“ sumu 1100 EUR/m². Za tých 6 rokov to je už viac ako 1400 EUR/m²

Pre predstavu som pripravil fiktívnu tabuľku možných budúcich cien. Ako východzí stav sú uvažované dve verzie súm:

- 1250 EUR/m² podľa priemerných cien Národnej banky Slovenska
- 1400 EUR/m² podľa našich interných skúseností pre naše projekčné štandardy

Ceny sú platné pre koniec roka 2019 a ročný priemerný nárast cien uvažovaný o 4,6%. Percentá sú na základe štatistiky NBS uvedenej vyššie.

Samozrejme ide o predpoklad. Aktuálne tie ceny rastú rýchlejšie a o rok sa pokojne zase môže objaviť „kríza“ a môže sa to zastaviť, prípadne vrátiť dole. To ja netuším. Z dlhodobého pohľadu ceny ale jednoducho stále rastú, či sa nám to páči, alebo nie.

Predpokladaný vývoj cien domov (domy + vily) v SR 2019 - 2025

| Rok | Cena za m ² s DPH Podľa štatistík NBS | Cena za m ² s DPH Skúsenosti nášho ateliéru | Medziročná zmena v % |
|------|---|---|-------------------------|
| 2019 | 1250 € | 1400 € | 4,6% |
| 2020 | 1308 € | 1464 € | 4,6% |
| 2021 | 1368 € | 1532 € | 4,6% |
| 2022 | 1431 € | 1602 € | 4,6% |
| 2023 | 1496 € | 1676 € | 4,6% |
| 2024 | 1565 € | 1753 € | 4,6% |
| 2025 | 1637 € | 1834 € | 4,6% |

Odporúčam pri úvahách o tom, koľko vás bude dom stáť preto **uvažovať určite s „budúcimi“ cenami**. Lebo napríklad ak si aj dáte teraz spraviť cenové ponuky na okná a ešte iba začínate riešiť projekt, tak je veľmi pravdepodobné, že okná reálne budete objednávať o dva roky najsôr. A súčasnú cenovú ponuku vám nikto nebude dva roky držať.

Záver

Či budete uvažovať s priemernými cenami NBS alebo s našimi cenami, alebo budete veriť kamarátovi, to je už nakoniec na vašom rozhodnutí. Bude to závisieť od toho, kto bude robiť projekt, z akých materiálov, technológií, v akom regióne...

My v každom prípade v ateliéri radšej uvažujeme s cenami, ktoré máme odskúšané v praxi a popisujem ich tomto ebooku.

Možno ste si povedali, že tu riadne prehánam a inde vám hovorili nižšie ceny... No to ja už neposúdim, kto vám čo povedal, a či to aj dokáže naozaj splniť. Možno aj dokáže. Ved' kľudne skúste a dajte mi potom vedieť. Netvrdím, že sa nedá aj lacnejšie postaviť...

Ja akurát viem, že chceme v našom ateliéri robiť na projektoch, ktoré sa dotiahnu do realizácie. A aby to naši klienti bez problémov finančne utiahli a postavili presne dom tak, ako ho pre nich navrhne v štúdiu a v projekte. A jediná cesta podľa mňa, ako sa k tomu dá dopracovať, je poznať pravdu o svojich finančných možnostiach a možnostiach v stavebníctve v čase, keď dom budete stavať.

Takže ak ste takúto pravdu počuť nechceli, ale radšej niečo „prikláslenejšie“, aby ste si ďalej v klude mohli snívať o novom dome, tak smola. To sa musíte asi poobzerať po inom zdroji informácií o cenách domov :)

Možno vás ešte aj napadlo, že tu teraz naschvál „nadhadzujem ceny“, lebo architekti a projektanti si bežne účtujú cenu práce podľa percent z ceny realizácie stavby. Ale to fakt nemám dôvod. Našu cenotvorbu v ateliéri odvíjame od veľkosti domu - jeho plochy. Či vám poviem, že m² domu bude stáť 1000 EUR alebo 1500 EUR na cenu projektu to u nás vplyv nemá...

(Pokojne si to viete overiť u nás na webe tu: [Projekty rodinných domov – balíky služieb](#))

Jednoducho mám osobne rád vo veciach jasno. Rovnako keď sám chcem niečo riešiť mimo svoj obor, chcem vedieť, koľko ma to bude celé stáť a čo za to dostanem.



***Dúfam, že vám táto mini knižka pomohla
a želám správne rozhodnutia pri stavbe domu :)
Fero Lehocký***

... ešte na záver pozrite ďalšie strany



Pomohol Vám e-book?

Pošlite ho známym

Verím, že vám ebook pomohol. Ak viete o niekom, kto tiež plánuje stavbu domu, pošlite mu link na článok, kde si môže Ebook stiahnuť. Aj keď niekedy ľudia nechcú počuť realitu o cenách, nakoniec vám poďakujú, že ste im pomohli :)

<https://inardex.sk/kolko-stoji-rodinny-dom/>



Zdieľajte :)

Ak používate sociálne siete, zdieľajte aj pre svojich známych a rodinu

Budem rád, keď tento ebook pomôže čo najviac ľuďom:



[zdieľať na Facebooku](#)



[zdieľať na LinkedIn](#)

P.S.

Ak ste tento e-book získali od Vášho známeho alebo niekoho z rodiny, prípadne ste si ho stiahli niekde z internetu, navštívte webovú stránku nášho ateliéru a získate tam ďalšie zaujímavé a dôležité informácie pre stavbu rodinného domu:

inardex
INTERIOR · ARCHITECTURE · DESIGN

www.inardex.sk

Nenesiem žiadnu zodpovednosť za:

- prípadnú stratu spôsobenú radami popísanými v tejto knihe
- iné straty alebo problémy
- podvod alebo pokus konať nezákonne spôsobené chybnou interpretáciou tu uverejnených textov
- záležitosti, ktoré sa obrátia na nezákonné alebo obmedzujúce, alebo pokus o takúto záležitosť.

Fero Lehocký, architekt