

# Pred rekonštrukciou domu alebo bytu

## Niekoľko rád ako prežiť prerábanie bývania s minimálnou ujmou

**K**ed' uvažujete nad tým, či sa o svoje bývanie postaráte rekonštrukciou existujúceho domu alebo bytu, možno vás oslovilo prostredie, kde sa nachádza, možno dobrá poloha, možno chcete vylepšiť svoje terajšie bývanie. A možno si hovoríte: na nový nemám, takto to bude lacnejšie...

**Text:** Ing. arch. Katarína Šináková

**Foto:** archív

Je dôležité uvedomiť si niekoľko vecí skôr, ako vytúženú nehnuteľnosť kúpite, prípadne vystahujete svoju rodinu z bezpečia domova.

**1** Najprv sa zamyslite, či vám vyhovuje veľkosť priestoru. Ak totiž neskôr zistíte, že by bolo lepšie zmeniť výšku podkrovia, tvar strechy, alebo dom rozšíriť dostavbou, môže sa vám stať, že narazíte. Vaše možnosti môžu byť limitované reguláciou zástavby v danom území, ďalšie obmedzenia môžu diktovať pravidlá pre výstavbu v chránených pamiatkových zónach, chránených krajinných oblastiach alebo ich ochranných pásmach.

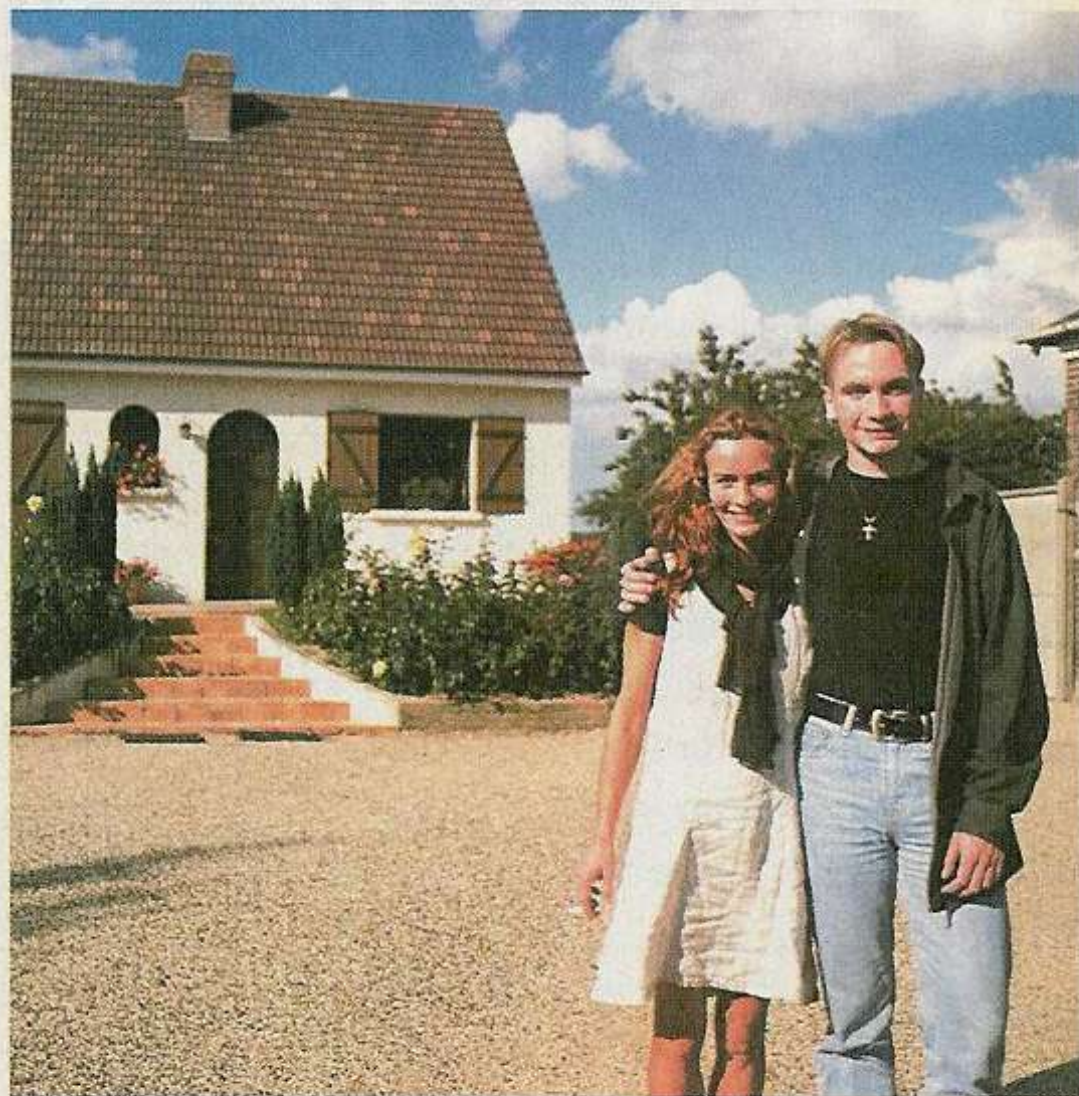
**2** Pred kúpou je tiež rozumné zistiť si vek objektu a stav inžinierskych rozvodov v dome. Najlepšie je, ak sa vám podarí získať aj

pôvodnú projektovú dokumentáciu, aby ste mohli vopred prekonzultovať nutné opravy. Inak vás môže nepríjemne prekvapiť cena, aj rozsah potrebnej rekonštrukcie.

**3** Zvážte, do akej miery vzhľad a dispozícia domu či bytu spĺňajú vaše nároky. Poradte sa s odborníkmi - so statikom, architektom či inžinierom - či sú možné také úpravy, aké by ste si predstavovali.

**4** A určite nepodceňujte ani vlhkosť - plesne totiž môžu vážne ohroziť vaše zdravie. Príznačný pach, ktorý cítite vo vlhkom dome vás upozorní, že možno budete musieť investovať veľa času a energie do vysušenia a sanácie muriva. Stáva sa aj to, že ľudia svoj boj s vodou prehrajú a musia nakoniec dom, ktorý toľko opravovali, zbúrať

**5** Pri rekonštrukcii bytov (najmä v panelákových) nepodceňujte výmenu okien pôvodných, tých škaredých, za nové lepšie plastové. Zmenou materiálu okna aj lepším utesnením meníte aj pôvodné tepelnotechnické podmienky a pomery prúdenia vzduchu v byte. Vtedy sa môže stať, že vymeníte okná za lepšie, tesnejšie a napriek tomu sa v byte objaví plesneň. Aj tu je dobré poradiť sa s odborníkom - s inžinierom zaoberajúcim sa stavebnou fyzikou.



**6** A ešte jedna drobnosť. Väčšina prác spojených s rekonštrukciou bytu alebo domu spadá pod ohlasovaciu povinnosť, a niekedy je potrebné aj stavebné povolenie. Poradte sa teda, aká cesta je pre vás prijateľnejšia alebo jednoduchšia.

**7** Ak náhodou kúpite čerstvo zrekonštruovaný byt alebo

dom a ste ochotní zaplatiť viac, pretože sa tešíte, že ste sa vyhli špinavej práci, môže vás časom prekvapiť zlá kvalita stavebných prác. Netušíte, čo je pod čerstvými omietkami a sadrokartónmi. Neviete, aký stavebný materiál, aké izolácie boli použité. Zamyslite sa nad tým, či sa môžete spoliehať na korektnosť predávajúceho.

A vôbec radte sa, radte sa, radte sa. Dopredu. Je to lacnejšie ako rekonštrukcie rekonštrukcií. ■