



# STAVBA NA VLASTNÍ TRIKO

Stavba svépomocí je v Česku velmi oblíbená. Její výhody jsou zřejmé, dají se ušetřit i statisíce. Ale je tu i druhá stránka – zřušovaná práce, špatné materiály a nedodržování technologických postupů, což může vést k problémům. Chcete-li se do takového stavění pustit a nemáte dostatečnou kvalifikaci, pozvěte si odborníka.

text **Kamila Hudečková**  
foto **Shutterstock a Profimedia.cz**

**P**ostavit si dům svépomocí, nebo svěřit vše stavební firmě? názory odborníků se různí. Zatímco jedni varují před tím pustit se do stavby sám či si najímat na jednotlivé činnosti řemeslníky, jiní takový postup upřednostňují. Důvod? Proti hovoří špatné zkušenosti se stavebními firmami, pro naopak peníze.

Předem je třeba si ujasnit, co je stavba svépomocí. Lidé se mylně domnívají, že je to stavba, na které pracuje dotyčný se svou rodinou či kamarády sám. Není to tak, svépomocné stavění je i takové, kdy si na jednotlivé práce najímáte řemeslníky se živnostenským oprávněním či firmy a jejich práci koordinujete.

## NEJDÉLE DO DVOU LET

Ale teď už k názorům. Zastáncem stavby svépomocí je Pavel Tesárek, ředitel iniciativy Svépomocí.cz, serveru, kde stavebníci získají rady i konkrétní detailní postupy výstavby. „Dům 200 m<sup>2</sup> postavený svépomocí přijde na méně než dva miliony korun. Stále více Čechů proto dává přednost práci na stavbě v době svého volna před zadlužením na dlouhá léta. Dnešní stavební materiály jsou jako skládačka. Pracovní postupy a zkušenosti se

dají získat na internetu, kde pro stavebníky vznikají speciální komunitní servery,“ říká hlavní výhody Pavel Tesárek.

Podle jeho informací zájem o výstavbu domů svépomocí, tedy bez účasti stavební firmy či developera, rapidně roste. Loni vlastními silami postavilo dům v Česku přibližně pět tisíc stavebníků a jejich počet se meziročně zvyšuje o 30 procent. „Z naší analýzy vyplývá, že zhruba 80 procent stavitelů postaví dům nejdéle do dvou let od zahájení stavby,“ potvrzuje Pavel Tesárek. Lidé si nejčastěji sami postaví základovou desku, vyzdí obvodové a vnitřní nosné zdivo. „Na odborné práce si ale valná většina sjednává odborníky: tesaře, instalatéry či elektrikáře. To samé se týká instalace oken,“ dodává Tesárek. Na kvalitní bydlení tak mohou podle Tesárka vlastními silami dosáhnout i lidé s nižšími příjmy, kteří by si prostorný rodinný dům nemohli dovolit, případně jen za cenu zadlužení. „Nejčastěji si lidé stavějí domy do velikosti zastavěné plochy 150 m<sup>2</sup>, dvoupatrové či přízemní typu bungalov. Na stavbu mají rozpočet od 1,5 milionu do 2 milionů korun,“ doplňuje. V konkrétnějších číslech to znamená, že bez pozemku přijde jeden metr čtvereční



**STAVBA SVĚPOMOCÍ**  
se často stane  
na několik let  
záležitostí celé  
rodiny.

zhruba na 7 500 až 12 500 korun v závislosti na vybavení a typu stavby. U developerů to je obyčejně několikanásobek.

### UŠETŘIL STO TISÍC NA ZATEPLENÍ

Jeho slova potvrzuje i majitel domu z obce nedaleko za Prahou, Petr Maleček. Jisté stavební zkušenosti získal od otce, a protože domek, který zdědil po babičce, potřeboval rekonstrukci včetně zateplení, rozhodl se pustit se do toho sám. Domluvil se s kamarádem zedníkem a ve volném čase pracovali společně. „Kamaráda jsem využil především na zateplení a novou fasádu. Dohromady za materiál a odměnu pro něj jsem

dal cirká 200 000 korun. Kdybych to celé svěřil firmě, platil bych minimálně o 100 000 korun víc. A kvalita? Nemůžu si stěžovat, zatím jsem žádný problém nenašel,“ říká mladý muž. Pavel Tesárek tvrdí, že stavbou svěpomocí si i kvalitu ohlídáte lépe. „Developeři mnohdy stavějí tak, aby stavba bez reklamací vydržela po dobu dvouleté záruky. Svěpomocí se lidé snaží, aby jim dům spolehlivě sloužil po celé generace,“ říká Pavel Tesárek.

### SVĚPOMOC? NEDOPORUČUJI

S tím ale někteří odborníci ve stavebnictví nesouhlasí. Právě špatná kvalita je podle nich největším rizikem svěpomocné výstavby. A mnohdy napadají i finanční úsporu. Letitý

9%

je meziroční  
nárůst  
poptávky  
po stavebních  
materiálech  
za první  
kvartál roku,  
z 3 580 na 3 870  
na [www.aapoptavka.cz](http://www.aapoptavka.cz).

odpůrce staveb svěpomocí, autorizovaný architekt Josef Smola k tomu říká: „Svěpomocná výstavba je typickým pozůstatkem, ale i přežitkem předlistopadového rovnostářského období, kdy byla fakticky jedinou možností v rámci plánovaného a regulovaného hospodářství s omezeným sortimentem stavebních výrobků dosáhnout na bydlení podle svých představ. Pro některé lidi potom představovala rovněž vzácný prostor pro seberealizaci bez zásahu a výraznějšího dohledu státu. Vznikla tak pozvolná tradice, že stavbám a jejich provádění „rozumí“ u nás prakticky každý,“ říká Josef Smola.

Hlavní přednost – finanční úspora, podle něj žádnou úsporou není. „Při vyčíslení všech započitatelných nákladů a objektivních skutečností tento předpoklad neplatí, přesto se jedná o hluboko zakořeněný a po celá léta tradovaný mýtus,“ dodává.

### VELKÉ PROBLÉMY, KTERÉ SE NEDAJÍ TAK SNADNO NAPRAVIT

Ladislav Bukovský, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě říká, že postavít tímto způsobem se podle něj dá pouze stavba průměrné kvality, na které něco ušetřit lze. Hlavní nevýhodou je podle něj to, že se stavebník musí stavbě

## NEKTERÉ PRÁCE

zvládnete sami. Vždy je ale lepší nechat si poradit od odborníka.



mnohem více věnovat. Mnohdy nedokáže vybrat vhodné výrobky ani kvalitní dodavatele. Po skončení stavby se pak mohou objevit vady, které nejde úplně jednoduše a levně odstranit, jako je nefunkční izolace proti podzemní vodě nebo vlhkosti, pronikání vody do chráněných konstrukcí, kondenzace vodních par ve střeších a ve stěnách či tepelné mosty a následný rozvoj plísní v interiérech. Stavby také často nespĺňují základní konstrukční bezpečnostní požadavky zejména na schodiště, zábradlí, podlahy, elektroinstalaci či kanalizaci. Se zvyšujícími požadavky na úspory energie na vytápění se také zvyšuje riziko výstavby zdravotně závadných domů.

Každopádně radí, jestliže se někdo pro tento typ stavění rozhodne, a sám není dostatečně kvalifikovaný, aby si přizval odborný stavební dozor. To ostatně požaduje i stavební zákon. „Odborník by měl specifikovat, co a v jaké kvalitě mají řemeslníci udělat či dodat, měl by průběžně kontrolovat práci na stavbě a v každém případě po jejím dokončení dohlížet na přejímání díla,“ radí Ladislav Bukovský. Podobný postup doporučuje i architekt Jan Linhart. „Před samotnou stavbou je důležitá kvalitní příprava. Vynecháte-li výběr vhodného pozemku, vše začíná návrhem stavby v několika stupních – od studie, dokumentace pro územní řízení, dokumentace pro stavební povolení a další dle konkrétní stavby,“ říká.

U staveb vyžadujících stavební povolení nebo ohlášení je potřeba, aby dokumenta-

ci zpracovala oprávněná osoba. „Určitě se vyplatí přizvat si architekta. Zaplatíte sice více, ale v rámci celého rozpočtu stavby to není dramatický rozdíl. Ve výsledku se vám investované peníze vrátí v kvalitě postaveného domu, ale i v úspoře investičních nákladů. A budete mít originál vyhovující vašim potřebám,“ radí Jan Linhart.

### SVĚPOMOC ANO, ALE...

Takže jaký závěr z toho plyne? Do stavby svépomocí se lze pustit, ale za určitých podmínek. Aby to nedopadlo tak, že sice ušetříte peníze, ale poté budete zápat s problémy, které nemívají snadné ani levné řešení. Každopádně si přivzete odborníky, a to již ve fázi příprav.

I když budete na stavbě pracovat sami, měli byste mít k ruce někoho, kdo vám odborně a erudovaně poradí. Stavební dozor je v případě stavby svépomocí nutný i ze zákona. V případě řemeslníků zase dotyčný člověk dohlédne na jejich práci, ale i na výběr materiálu, abyste v záchvatu šetření nezvolili sice levná, ale absolutně nevhodná řešení. Takže klidně se do stavby pusťte, ale pokud sami nejste dostatečně kvalifikovaní, nechte si poradit a daných rad se držte. ●

**kamila.hudeckova@mfdnes.cz**

### DĚTSKÉ KOLEČKO

Nástroj pro malého pomocníka. Kettler, cena 890 Kč

## Číslo

### KDO STAVÍ SÁM?

- Více než polovinu stavebníků – 53 % – tvoří střední generace ve věku 25 až 44 let, ale výjimkou nejsou ani pokročilí čtyřicátníci (45 až 54 let) kteří představují 18 procent.
- Vzděláním jde hlavně o středoškoly – 50 %, vysokoškoláci tvoří 15 procent.
- Nejvíce staveb vzniká ve Středočeském kraji (24 %), Jihomoravském (18 %), Moravskoslezském (15 %), Zlínském (11 %) a v Praze (13 %). Naopak nejmenší zájem je v kraji Karlovarském (0,6 %) a Ústeckém (0,8 %).

Zdroj: Analýza serveru [www.svepomoci.cz](http://www.svepomoci.cz)



# STAVBA SVĚPOMOCÍ A ZÁKONY

I KDYŽ SE ROZHODNETE STAVĚT SAMI, MUSÍTE ZAJISTIT ODBORNÝ STAVEBNÍ DOZOR A VĚST ZÁZNAMY O STAVBĚ.

▶ **Stavebním zákonem není svěpomoc nijak definována.**

Obecně se předpokládá, že stavbu provádí stavební podnikatel. Tedy že se na základě smlouvy o dílo stavební podnikatel zavazuje a odpovídá stavebníkovi za včasné a řádné provedení stavby.

▶ **Zákon ponechává na vůli stavebníka, jakým způsobem zabezpečí zhotovení stavby.** Pro jednotlivé práce není ani vyžadována určitá kvalifikace, kromě montáže elektrických instalací a zařízení a plynu. Za bezpečnost a další požadované vlastnosti v případě stavby

svěpomocí ručí stavebník spolu se stavebním dozorem.

▶ **Další povinností stavebníka je zabezpečit stavební dozor a stavebnímu úřadu sdělit, kdo konkrétně ho bude vykonávat.** Stavebním dozorem může být každý, kdo má vysokoškolské vzdělání stavební nebo architektonické nebo střední odborné vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň tři roky praxe při provádění staveb.

▶ **O ohlášené stavbě musí stavebník vést jednoduchý záznam, a to od zahájení až do dokončení.**



## PŘÍČINY POTÍŽÍ PŘI STAVBĚ SVÉPOMOCÍ

- ▶ Údajné zjednodušení stavby oproti projektové dokumentaci.
- ▶ Činnost obchodních zástupců, kteří vnutí i zcela nevhodné zboží pro stavbu.
- ▶ Stavba se provádí podle dokumentace pro ohlášení stavby či pro stavební povolení, která neobsahuje kvalitativní požadavky na výsledné konstrukce a někdy ani nespecifikuje navržené výrobky a neřeší detaily.
- ▶ Volba nejlacinějších nebo zcela nevhodných výrobků na trhu.
- ▶ Naslouchání samozvaným odborníkům, kteří vědí, „jak to stavěli v Německu“, kde je vše lepší.

Zdroj: ČKAIT



**ÚPRAVU** a rekonstrukci střech obvykle stavebníci řeší se specializovanými firmami.

# SVĚPOMOC V PRAXI

## LIDÉ NEJVÍC POPTÁVAJÍ ZATEPLOVACÍ PRÁCE A TRUHLAŘINU, HLAVNĚ SCHODY.

Podle serveru AAApoptávka.cz lidé spíše poptávají jednotlivé stavební profese a materiály a staví svépomocí, než že by oslovovali firmy stavící domy na klíč. „Svépomoc je momentálně velmi populární metoda, díky které se poptávající dostává do role jakéhosi stavbyvedoucího. Díky možnosti srovnat skrze poptávkový systém nabídku jednotlivých profesí a úprav ušetří některé z nákladů za jinak možné řešení najmutí firmy na stavbu na klíč,“ říká Lada Kurážová z AAApoptávka.cz. Podle ní se na každé profesi běžně ušetří až 30 %. A zájem roste. Zatímco za první kvartál loňského roku zaznamenal server na stavební práce 8 100 poptávek, za stejné období letos je to 8 620. Za celý loňský rok to bylo 35 137 poptávek. Nejvíce jich bylo ve Středočeském kraji a Praze, nejméně na Vysočině a v Karlovarském kraji. I u stavebních materiálů server zaznamenává větší zájem ve srovnání se stejným obdobím vloni. Za celý loňský rok je celkový počet poptávek po stavebních materiálech 14 870.

## TOP 10 STAVEBNÍCH PRACÍ

1. Zateplování fasád a zednické práce
2. Truhlář, především dřevěné schody
3. Zhotovení základové desky
4. Sádrokartonáři
5. Kompletní rekonstrukce jednotlivých místností (především koupelny)
6. Kanalizace a odpady
7. Rekonstrukce a úpravy střechy
8. Elektrikáři
9. Topenářské služby
10. Pokládka dlažeb a dřevěných podlah

## TOP 10 STAVEBNÍCH MATERIÁLŮ

1. Dlažby, obrubníky, podlahy, zámková dlažba, kačírek, obkladový kámen, štěrky
2. Zateplovací a izolační materiály
3. Okna a vstupní dveře
4. Ploty a vrata
5. Elektroinstalační materiál
6. Střešní krytina
7. Sádrokarton, pórobeton, keramické tvárnice
8. Beton a písek
9. Lešení
10. Topenářský a instalatérský materiál

## POPTÁVKA PO STAVEBNÍCH PRACÍCH V ROCE 2013 PO KRAJÍCH

Středočeský	více než 7 900
Praha	více než 6 600
Jihomoravský	více než 3 600
Moravskoslezský	více než 3 380
Ústecký kraj	více než 1 800
Plzeňský	více než 1 540
Jihočeský	více než 1 500
Pardubický	více než 1 440
Olomoucký	více než 1 400
Královéhradecký	více než 1 400
Zlínský	více než 1 250
Liberecký	více než 1 170
Vysočina	více než 1 130
Karlovarský	více než 500

