



UŽU – MDM

DATUM: _____

Kakšno hišo bi imeli?

Gradnja lastne hiše je eden največjih projektov, s katerim se posameznik sreča v svojem življenju. Zaradi obsežnosti in kompleksnosti projekta se je treba lotiti projekta načrtovano in strateško pravilno.

1. korak: Nakup zemljišča

Lahko ga že imamo. Če ne, potem je potrebno dobro razmisliti kaj bomo izbrali. Kakovost našega življenja in zadovoljstvo v lastnem domu sta močno odvisna od parcele, na kateri se hiša nahaja. Izbrati moramo takšno parcelo, ki nam ugaja in kateri si predstavljamo življenje v številnih naslednjih letih. Zato se splača biti pri iskanju parcele potrpežljiv, saj nakup parcele predstavlja časovno najbolj zajeten del postopka gradnje lastnega doma. Lega naj bo, če se le da prisojna, poleg tega pa zemljišče ne sme biti preveč nagnjeno, saj bo v tem primeru gradnja zahtevnejša in dražja.

Za družine z otroki je najbolj pomembno, da se parcela nahaja v urbanem naselju oz. je takšno naselje v neposredni bližini. Vse ustanove, ki jih potrebujemo (šola, zdravstveni dom) morajo biti v razumni bližini, prav tako mora biti parcela dobro povezana z javnim cestnim omrežjem, upoštevati pa je potrebno tudi dostopnost z javnimi prevoznimi sredstvi.

Pogosto investitorji pozabijo na **komunalno infrastrukturo**, ki lahko močno podraži gradnjo, predvsem, če v bližini parcele ni obstoječih komunalnih vodov. Če je parcela že zazidljiva in na njej obstojijo komunalni priključki, potem gradnji ne stoji nič naproti. Če pa imate kmetijsko zemljišče, ki mu je potrebno **spremeniti namembnost, priključiti pa ga je potrebno tudi na komunalno omrežje (kanalizacija, voda, elektrika, plin, telefon)**, potem si morate vzeti kar nekaj mesecev časa, ki jih boste morali podpreti z zajetnim kupčkom denarja. Ali res: si lahko zamislite samopreživetveno hišo: Fotovoltaika z baterijami, bio greznica,....?

Nova zakonodaja sicer obeta, da nadomestila za spremembo namembnosti ne bo potrebno več plačevati, vendar še vedno ostane plačilo **komunalnega prispevka** in napeljava komunalnih vodov, kar lahko znese tudi 200 €/m² stanovanjske površine. Na upravni enoti je potrebno še preveriti ali je zemljišče zazidljivo in kakšne vrste objekt se na njem lahko gradi.

Pred nakupom parcele je potrebno preveriti tudi **pravno stanje nepremičnine**, na kar v splošni evforiji pozabi marsikateri kupec. Stanje se preveri v **zemljiški knjigi**, če je nepremičnina tam vpisana. Če temu ni tako, je potrebno od prodajalca zahtevati celotno serijo kupoprodajnih pogodb, ki morajo biti overjene pri notarju. Paziti je potrebno tudi na morebitne služnosti, ki potekajo preko želene parcele ali pa služnosti, ki jih potrebujete vi, da boste sploh lahko prišli do svoje parcele. **Služnostne poti** morajo biti vpisane v **zemljiški knjigi**. Če temu ni tako, lahko hitro pride do sporov.

Nato se sklene kupoprodajna pogodba, pri kateri mora biti podpis prodajalca **notarsko overjen**. Na podlagi te pogodbe in na podlagi potrdila o plačilu davka na promet nepremičnin, ki ga izda pristojni davčni urad, lahko lastnik predlaga okrajnemu sodišču, na območju katerega leži nepremičnina, vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo.

2. korak: Lokacijska dokumentacija in lokacijsko dovoljenje

Na **podlagi urbanistične informacije**, ki smo jo omenili že zgoraj in v kateri je razvidna namembnost zemljišča, se investitor gradnje lahko odpravi k zbiranju dokumentacije. Najprej je potrebno pridobiti **zemljiško-knjižni izpisek**, v katerem **mora biti investitor naveden kot lastnik zemljišča**, pa mapno kopijo katastrskega načrta v katerem je narisana parcela, določena njena številka in so navedene tudi mere parcele.

3. korak: Projektna dokumentacija in gradbeno dovoljenje

Na podlagi **lokacijske informacije** lahko investitor prične s pripravo projektne dokumentacije. Le-to sestavlja projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja:

- **arhitektura in energijska izkaznica** (nizko energijska, pasivna, »0« energetske pozitivna)
- **krajinska arhitektura in mikro lokacija** (uporaba vseh naravnih virov: za hlajenje, ogrevanje)
- **gradbene konstrukcije** (klasična gradnja, montažna – kakšna?, bruna, kombinirana – lesena/zidana ...)
- **strojne napeljave** (prezračevanje, hlajenje/ogrevanje, vlaženje, energijski viri, bazen/savna, ogljični odtis – kako velik naj bo?)
- **električne napeljave in pametne inštalacije** (koliko in kakšne elektro inštalacije, elektro smog je manjši, če je pametno upravljan),
- **vodovodne inštalacije** (zbiranje meteorne vode, naravni bajer ...)
- **kanalizacijske napeljave** – (uporaba meteorne vode, vodovoda, kanalizacija, zajemanje meteorne vode ...),
- **projekt za izvedbo** - predno se izvaja (PID),
- **projekt izvedenih del** – po izvedbi (PZI).

Pomemben sestavni del, ki ga je v praksi včasih težko dobiti, so soglasja sosedov ter pristojnih organov (vodovod, telekom, elektro...). Na podlagi te dokumentacije upravna enota izda **gradbeno dovoljenje**. Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja je potrebno plačati še nadomestilo za spremembo namembnosti in komunalni prispevek.

4. korak: Zemeljska dela in komunalni priključki

Strošek za priklop na javno komunalno omrežje (električni vodi, vodovod, kanalizacija, plinovod, telefonski kabel...) je lahko zelo velik (razmisliti, kaj se da optimirati???). V mestih ceno dvigajo križanja že obstoječih vodov in potreba po prekopu cest, medtem ko je na podeželju ta strošek lahko velik zaradi oddaljenosti.

Zgraditi je potrebno tudi trdne temelje, ne glede na to ali bo cela hiša normalno grajena ali pa se bo investitor odločil za montažno gradnjo. Stroški za ta poseg variirajo glede na geološke lastnosti parcele, zato je potrebno na to misliti že ob nakupu.

5. korak: Gradnja hiše

Na podlagi vseh potrebnih dovoljenj investitor lahko prične z **gradnjo**. Pred začetkom gradnje je potrebno poskrbeti za ustrezno označitev (tabla s ključnimi podatki) in zavarovanje gradbišča. Pomemben je **izbor nadzornega gradbišča**, ki lahko v vsem ali po dogovoru izvaja nadzor gradbenih del, vodi gradbeno knjigo in potrjuje izvedeno ozir. reklamira napačno gradnjo/vgradnjo.

Izvajalec(ci) gradbenih del: investitor se odloča ali bo izvedel dela z enim krovnim izvajalcem ali bo izvedbe posameznih faz dodeljeval specialistom (gradbena dela gradbincu, inštalacijska elektro/strojnemu podjetju,...). Dokumentiranje dogovorov, upoštevanje ponudb, popisov, priporočila se vse na pisno.

Primopredaja izvedenih del: zelo pomembna faza. Zahteva precizno kontrolo izvedenega in zaključek del s primopredajo, poskusnim obdobjem delovanja, itd....

Testiranje zrakotesnosti in pridobitev energetske izkaznice: se izvede pred tehničnim prevzemom stanovanjske hiše. V primeru neprecizne izvedbe, je potrebno napake odpraviti (tesnitve, toplotni mostovi, ...).

6. **Korak: Vselitev in prvo leto bivanja:** v zmerno toplem podnebju je potrebno preživeti vse štiri letne čase, da dobi investitor in uporabniki hiše pravi vtis o objektu. V prvem letu uporabe stanovanjske hiše je tudi primerno, da z izvajalci strojnih in elektro inštalacij investitor opravi nastavitve delnih ali centralnega nadzornega sistema s ciljem, da bo poraba energentov čim nižja in udobje stanovalcev čimvišje.

Nizko energijska, pasivna ali energetska pozitivna?

Nizko energijska hiša pomeni, da je zgrajena na način, da v obdobju enega leta potrebuje za ogrevanje/hlajenje, prezračevanje in razvlaževanje prostorov 1,5-3 l ekvivalenta energije kurilnega olja /m² prostora. V povprečju imajo take hiše med 20-30 cm izolacije.

Pasivna – poraba med 0-1,5 l kurilnega olja /m² in 30-40 cm izolacije,

Energetsko pozitivna – ob 30-40 cm izolacije. V/na hišo, pa je vgrajen eden od alternativnih energetskih virov (PV elektrarna, vetrna elektrarna,...)