

REKONSTRUKCE KOUPELNY: Chyby stojí peníze

Představa stavebních úprav v bytě není ničím lákavá. Rekonstrukce koupelny, případně i kuchyně v panelových domech ale patří mezi akce, bez kterých se na cestě k lepšímu bydlení většinou neobejdeme. Budou to asi pouze domácí kutilové, kteří si při představě rekonstrukce radostně zamnou ruce a hned začnou plánovat, co a jak si vlastními silami udělají. My všichni ostatní bychom se měli raději svěřit do rukou profesionálů.

Při rekonstrukci koupelny a toalety bychom měli přemýšlet i o sousedících částech bytu. Předbíhat nebo vynechávat některé kroky způsobí, že budeme muset v rámci nové koupelny některé z nich zbytečně opakovat a vydávat peníze.



Termín a rozsah rekonstrukce koupelny většinou podřizujeme penězům, které do ní můžeme investovat. Je logické, že se snažíme udržet výdaje pod kontrolou. Cena koupelny se může v důsledku neobvyklých řešení a především některých výrazně nadstandardních prvků pohybovat i nad půl milionem. To je ale příklad opravdu spíše výjimečné situace. I když do rekonstrukce koupelny a toalety investujete polovinu a budete se tedy pohybovat mírně nad 200 000 korunami, budete mít koupelnu hezkou, moderní a podle svých představ.

SAMOTNÁ KOUPELNA NESTAČÍ

Rekonstrukce koupelny určitě není akce, pro kterou se rozhodneme ze dne na den. Dlouho o ní přemýšlíme, ale poměrně častou chybou je, že se zaměřujeme pouze na tuto místnost, případně na toaletu.

„V řadě typů panelových bytů je stěna koupelnového jádra společná s kuchyní, takže je nutné řešit obojí současně,“ upozorňuje Robert Nauš ze

společnosti Nabastav. Ještě běžnější je situace, kdy kromě koupelny současně prochází úpravami i předsíň – minimálně stěny a podlaha. Stává se ale, že se nejprve rozhodneme pro novou podlahu v předsíni, vymalujeme, a třeba až za rok naplánujeme kompletní rekonstrukci koupelny. Přitom právě tato dvě místa přímo vybízejí k tomu, aby dostala novou podobu současně.

VÍCE ETAP, VÍCE PENĚŽ

Je jasné, že se snažíme, aby rekonstrukce netrvala dlouho a co nejméně nás omezovala. Výsledkem bývá, že se ji snažíme rozdělit do několika menších částí. Z časových i finančních důvodů je však nejvhodnější provést celou rekonstrukci najednou. Pokud je z nějakého důvodu nezbytné ji rozdělit, je důležité mít již předem promyšlenou správnou posloupnost jednotlivých kroků, abychom zbytečně neničili to, co už máme nové.

- ▼ Kvalitní práci realizační firmy velmi dobře poznáme na detailech. Realizace: Nabastav

Na vlastní kůži

„Již řadu let jsem se chystala na rekonstrukci svého bytu – přesněji kuchyně, koupelny a sociálního zařízení. Jsem sama s dcerou a jistě všichni pochopí, že pro ženu je vše technické traumatizující. Nedovedla jsem si představit, co taková rekonstrukce obnáší, a stále jsem své rozhodnutí odkládala, až naštěstí chvíle, kdy jsem si řekla: ‚Teď, nebo nikdy.‘“

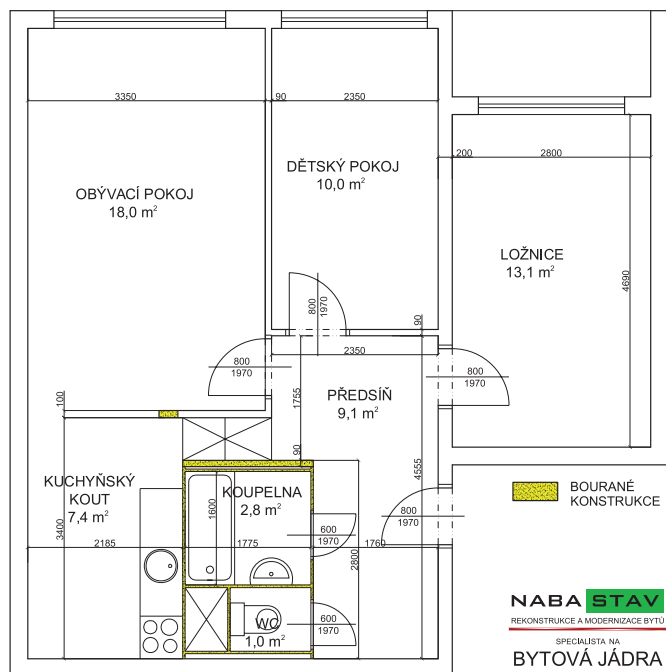
Zvolila jsem společnost Nabastav, zavolala jejich technikovi a vysvětlila mu, o jakou rekonstrukci se jedná a že jsem naprostý, ale naprostý laik a vůbec netuším, co mám dál dělat. Byla jsem velmi mile překvapena přístupem zástupce firmy, který si se mnou domluvil schůzku, vše mi vysvětlil, zaměřil byt, doporučil drobné úpravy a po mě chtěl pouze jediné – vybrat si dlažbu, obkladačky, sanitu, dveře a k tomu mi dal jako inspiraci plno katalogů.

Během několika málo dní jsem měla připravený kompletní návrh rekonstrukce, který se mnou zástupce firmy prošel, a já mu na oplátku ukázala, jaké vybavení jsem vybrala. Postupně jsme se zastavili u každého zařizovacího předmětu, kdy mi buď schvaloval, nebo rozporoval má rozhodnutí. Musím přiznat, že některé vybrané produkty opravdu nebyly zcela vyhovující, a byla jsem ráda, když mě na mé chyby upozornil ještě před vlastní realizací stavebních úprav. Od okamžiku mého rozhodnutí jít do rekonstrukce do závěrečného předání klíčů ke ‚zbrusu novému bytu‘ uplynul měsíc. Jeden jediný měsíc a já se stále nemohu vynadávat na tak pěknou změnu.“

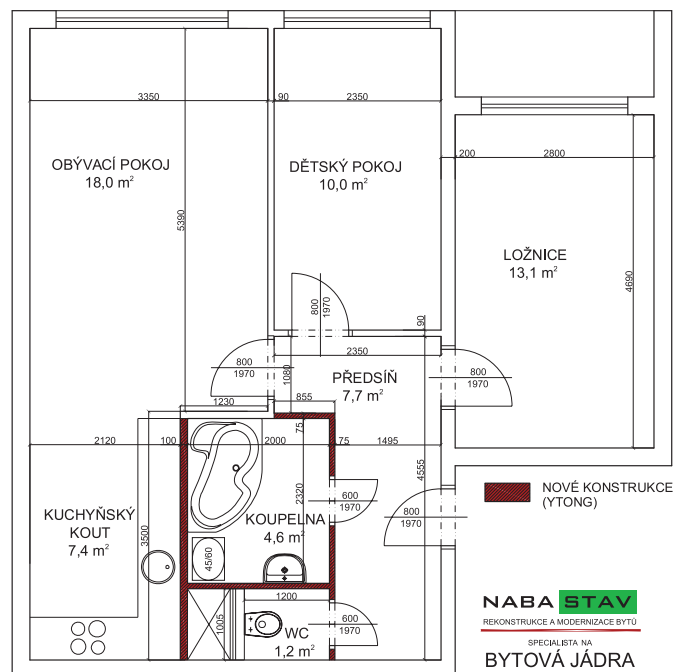
O zkušenosti a pocity z rekonstrukce své kuchyně, koupelny a toalety se s vámi podělila Alena Pospíchalová.



PŮVODNÍ STAV



STAV PO REKONSTRUKCI



▲▲▲ Také majitelé tohoto třípokojového bytu vnímali nedostatky malé koupelny a kuchyně se standardními rozměry linky. Konstrukce měla za úkol oba problémy vyřešit. Vzhledem k tomu, že obě části mají u tohoto typu bytu společnou stěnu, bylo současné řešení obou problémů vlastně i nezbytným krokem.

▲▲▲ Prostor navíc pro koupelnu i kuchyni přineslo vybudování vestavné skříně. Koupelna tak získala o necelého tři čtvrtě metru více prostoru. Navržena mohla být rozměrná vana, vedle které zbylo místo na pračku, velké umyvadlo se skříňkou a ještě jednu úzkou vysokou skříňku. V kuchyni bylo možné instalovat delší kuchyňskou linku. Koupelna a kuchyně v této podobě zcela splňují požadavky majitelky bytu. Projekt a realizace: Nabastav



Náš tip

Budete se ve vaně Rosa i sprchovat? Pro tyto účely je možné si k ní pořídit i sprchovou zástěnu, která byla navržena přímo pro tento model. Oceníte stoprocentní funkčnost i design.

- ◀ Při řešení nové koupelny zvažte, jak by měla být vybavena. Alena Pospíchalová při své rekonstrukci zvolila prostornou asymetrickou vanu Rosa. Líbilo se jí, že nabízí nejen koupel, ale díky svému řešení i pohodlné sprchování. Realizace: Nabastav

CHYTRÉ JE NA KLÍČ

Příležitost ušetřit můžeme vidět v řešení, kdy mezi známými posbíráme řemeslníky a domluvíme se s nimi, že si na naši koupelnu odskočí ze své práce. To, že na takový „vedlejšák“ dostanete „cenu“, bývá draze vykoupeno spoustou případných problémů. Může se totiž stát, že domluvenému řemeslníkovi do toho „něco vleze“, nebo to dnes „nestihne“ a zastaví se „asi zítra“, protože toho teď má „strašně moc“. Vy budete stále ukázněně čekat a nervovat se, jak dlouho ještě budete doma přežívat na stavbě a bez koupelny. Druhá oblast možných problémů se týká záruky na odvedenou práci. Stává se, že jeden řemeslník svaluje vinu na druhého, a domoci se výsledku je obtížné.

Tento postup by teoreticky mohl, s vědomím rizik, o kterých jsme už hovořili, fungovat v případě, že budeme pouze vyměňovat staré za nové. Neočekávejte, že by vám zedník nebo instalatér navrhovali možnosti vhodnějšího řešení koupelny, radili s výběrem typu vany nebo sprchového koutu, nebo snad připravovali projekt. Rozhodnete-li se řešit koupelnu najímáním jednotlivých řemeslníků, počítejte také s tím, že je budete muset

kontrolovat. Zvažte, zda jste v oboru takovými odborníky, abyste dokázali posoudit kvalitu prováděné práce, včetně dodržení technologických postupů.

Stavební dozor by měla zajišťovat firma, které kompletní zakázku svěříte. Ideální je uzavřít smlouvu se společností, která vám zajistí rekonstrukci kompletně – na klíč. Výhodou je, že po celou dobu stavebních prací budete komunikovat pouze s jedinou kontaktní osobou, která s vámi vyřeší vše potřebné. Také budete předem znát délku trvání rekonstrukce a termín dokončení. Zvolíte-li kvalitní firmu, vaši rekonstrukci provedou opravdoví odborníci v dané profesi a ne řemeslníci, pro které „nic není problém“. Komplikace či zpoždění se pochopitelně mohou objevit i při realizaci stavební firmou, řešení však zpravidla bývá snazší. A pokud si chcete svou investici ohlídat ještě lépe, je možné si najmout vlastní, na realizační firmě nezávislý stavební dozor.

POZOR NA NEJLEVNĚJŠÍ

Při výběru firmy se nespokojme s prvním kontaktem, který najdeme, a porovnejme více nabídek. Určitě bychom neměli vybírat pouze podle

Při porovnávání ceny je důležité vidět současně i položkový rozpočet, abyste mohli posoudit, co a za jakou cenu vlastně můžete získat. Při tomto postupu poměrně často zjistíte, pro je nejlevnější nabídka ve skutečnosti tak nízká.

ceny. Řada firem totiž ve snaze získat zakázku nabídku záměrně podhodnotí a cenu pak „dohání“ dodatečným fakturováním „víceprací“. Není výjimečné, když se výsledná cena vyšplhá na stejnou, případně i vyšší částku, než byla u jiné nabídky, která by vám jinak vyhovovala mnohem více.

NEŠETŘETE ZA KAŽDOU CENU!

Koupelnu používáme denně a je to investice na mnoho let. Ušetřit několik tisíc korun je v horizontu patnácti let nesmysl. Mít kvůli tomu nepohodlnou vanu, umyvadlo bez skříňky nebo se vzdát závěsného klozetu určitě nestojí za to.

Jestliže nějaké peníze na dovybavení chybí, je možné v krajním případě vše připravit a zařizovací předmět koupit později. Příkladem může být například malé umyvadlo na toaletě, kdy připravíme veškeré rozvody, ale vlastní umyvadlo koupíme později. Naopak třeba dodatečné pořízení temperované podlahy by už znamenalo velký problém spojený s bouráním právě položené dlažby. ▶

◀ Další věc, na které bychom při rekonstrukci koupelny určitě neměli šetřit, jsou kvalitní baterie. Výborné je, že známé a osvědčené značky rozšířily svou nabídku a není problém si i zde vybrat podle ceny. I u základních sérií vám přitom zůstává záruka kvalitního těla baterie a povrchové úpravy, což jsou dvě nejdůležitější podmínky pro správný výběr. Realizace: Nabastav



STRUČNÝ PŘEHLED NÁKLADŮ

ZÁKLADNÍ TYP BYTOVÉHO JÁDRA

standardní práce a materiály spojené s demontáží, vyzděním, instalacemi, elektrickými rozvody atp.	62 640 Kč
--	-----------

VOLITELNÉ POLOŽKY

BOURACÍ PRÁCE: odstranění původního obložení, podlah z předsíně, vestavných skříní, vybourání příček, odstranění tapet, likvidace kuchyně	10 300 Kč
--	-----------

STAVEBNÍ PRÁCE: podhledy, přízdívky, vyrovnávání původních ploch, dozdívky nad rámec standardního jádra, štuky v kuchyni a podobně	31 549 Kč
---	-----------

VZDUCHOTECHNIKA: ventilátory včetně časových modulů, dopojení kuchyně na vzduchotechniku	5 822 Kč
---	----------

VODOINSTALACE: výměna stoupačky odpadu, přesun vodoměrů, základní instalace pro kuchyň včetně kompletace	8 132 Kč
---	----------

ELEKTROINSTALACE: osvětlení v podhledu včetně příslušenství, nové rozvody pro kuchyňskou linku, nové jističe pro zbytek bytu	21 851 Kč
---	-----------

OBKLADY – montáže: montáže spojené s obkládáním a skladbou obkladu	21 362 Kč
---	-----------

SANITA – montáže: montáže spojené se zařizovacími předměty, zástěnou, doplňky + Geberit	4 870 Kč
--	----------

OSTATNÍ: plynová přípojka pro kuchyň	3 950 Kč
---	----------

DVEŘE: Obložková zárubeň, křídlo, kování včetně instalace	19 976 Kč
--	-----------



DODÁVKA VYBAVENÍ

obklady, dlažba a dekory Pacifik	14 435 Kč
----------------------------------	-----------

vana Ravak Rosa II včetně příslušenství	12 164 Kč
---	-----------

umyvadlo a nábytek Keramia PRO Nova	10 471 Kč
-------------------------------------	-----------

baterie Roca Esmal	4 437 Kč
--------------------	----------

komplet závěsného WC Jika Olymp	2 706 Kč
---------------------------------	----------

komplet závěsného systému Geberit	7 578 Kč
-----------------------------------	----------

režijní položky, doprava, příprava apod.	11 805 Kč
--	-----------

sleva na únorový termín	-10 000 Kč
-------------------------	------------

základ pro DPH	244 048 Kč
----------------	------------

DPH 10 %	24 405 Kč
----------	-----------

CELKEM vč. 10 % DPH	268 453 Kč
----------------------------	-------------------



◀ Také toaleta v případě této rekonstrukce koupelny odpovídá současným požadavkům. Klozet je závěsný, což dnes považujeme za standardní řešení. Pozornost zasluhují dvířka pro přístup do instalační šachty. Jsou umístěna nad klozetem, ale pokud jsou zavřená, při zběžném pohledu je ani nepoznáte a vzhled toalety ničím nenarušují. Realizace: Nabastav