



Na čo
nezabudnúť
**pri výbere
pozemku**



**SYNERGIES
ARCHITECTS**

Pri výbere pozemku najčastejšie zvažujeme lokalitu, v ktorej sa nachádza **a jeho cenu za m² aj celkovú cenu za pozemok**. Ďalšími faktormi, nad ktorými sa zamýšľame najčastejšie sú orientácia pozemku, susedia, prístupová cesta k pozemku a jej kvalita, osvetlenie a nemenej dôležitý je náš pocit na danom mieste.

Na začiatok si spíšte odpovede na tieto otázky ohľadom lokality a domu, v ktorom chcete bývať:



Lokalita



Pokojnejší život na dedine alebo ruch mesta?

- ✿ Chcem mať nablízku priateľov, či rodinu?
- ✿ Je pre mňa dôležité mať poblíž škôlku, školu a ďalšiu občiansku vybavenosť alebo mi nevadí, že budem deti voziť do školy do inej obce?
- ✿ Bude mi vadiť stavebný ruch v okolí?
- ✿ Je ranná a poobedňajšia zápcha na ceste niečím, čo mi bude zásadne prekážať?
- ✿ Aký čas na cestovanie do práce je pre mňa akceptovateľný?
- ✿ Koľko mám peňazí na pozemok a celý dom? Stanovte si hornú a dolnú cenovú hranicu.



Dom a záhrada

- ✿ Koľko izbiel má mať môj budúci dom?
- ✿ Uprednostňujem poschodový dom alebo bungalov?
- ✿ Uvažujem nad pasívnym domom?
- ✿ Mám preferencie čo sa orientácie izbiel týka? Chcem napríklad obývačku otočenú výhradne na juh?
- ✿ Chcem mať z niektorej konkrétnej izby východ na terasu?
- ✿ Preferujem dom s malým pozemkom alebo chcem veľkú záhradu?

Môžno plánujete kúpiť pozemok a až po dlhšom čase začať so stavbou domu. Avšak aj v takomto prípade rozmýšľajte nad domom, ktorý má na pozemku stáť a už pri týchto definíciách odporúčame navštíviť architekta. Niekedy sa stáva, že preferencie sa po rozhovore s architektmi menia a naopak, v niektorých prípadoch sú preferencie tak dôležité, že ovplyvňujú aj výber pozemku.



Základné otázky ste si zodpovedali. Ak si však chcete vybrať pozemok tak, aby ste sa vyhli nepríjemným prekvapeniam, **zamyslite sa aj nad týmito vecami:**



Orientácia pozemku

Orientácia, rozmer a tvar pozemku sú veľmi dôležitými faktormi. Ak viete, z ktorej svetovej strany je vstup na pozemok, taktiež budete poznať niektoré obmedzenia pri plánovaní domu. Ak máte konkrétnu predstavu, na ktoré strany chcete mať orientované jednotlivé izby, tento faktor výrazne ovplyvní vaše rozhodovanie.



Svahovitosť

- ✍ Aká je výška pozemku oproti ceste? Bude potrebné pozemok vyrovnávať? Niekedy malý sklon nie je vidieť, avšak napriek tomu vie výrazne ovplyvniť to, ako bude váš nový dom a pozemok okolo neho vo výsledku vyzerieť.
- ✍ Ak je pozemok svahovitý, je potrebné stavať oporné múriky, čo predstavuje zvýšenie nákladov.
- ✍ Svah nemusí byť vždy nežiadúci, záleží napríklad od jeho orientácie a sklonu





6 vecí,
na ktoré
**nezabudnite
pri posúdení
pozemku**



**SYNERGIES
ARCHITECTS**



1. Navštívte stavebný úrad

 **Vypýtajte si územno-plánovaciú informáciu (UPI).** Vďaka tomu sa dozviete, aké sú miestne regulatívy na výstavbu, a teda aký dom si na pozemku môžete postaviť vy aj vaši susedia. Ak vám totiž niekto na východnej alebo západnej strane pozemku postaví veľký dom a vy máte bungalov, na slnkom zaliatu izbu môžete zabudnúť. Naopak, ak sa tak stane na severnej alebo južnej strane, nemusí to byť veľký problém. Taktiež sa dozviete, ako sa bude v najbližších rokoch daná obec rozvíjať a rozrastať.

 Opýtajte sa na **obmedzenia daného územia**

 Zistite, či je **pozemok v intraviláne alebo extraviláne**. Ak je v extraviláne, je nutné ho vyňať z Poľnohospodárskeho fondu, čo so sebou nesie ďalšie poplatky a predĺženie času realizácie stavby.



2. Informujte sa u správcu sietí

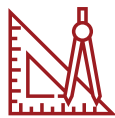
Správcovia inžinierskych sietí vám poskytnú všetky potrebné informácie o inžinierskych sieťach na pozemku aj ich napojeniach, aké sú ochranné pásma a podobne. Taktiež sa dozviete, či sú na pozemku napríklad rúry v zemi, ktoré vám budú brániť vo vašej výstavbe. Ak chcete poznať obmedzenia, určite tento úrad navštívte.



3. Pozemok si pozrite na Geoportáli

Navštívte geoportal.sk. Vďaka tomu sa dozviete o všetkých ťarchách na pozemku – napríklad o práve užívania, záložnom práve banky a iných obmedzeniach.





4. Vyžiadaajte si geometrický plán

Od majiteľa pozemku si vypýtajte geometrický plán, aby sa vám nestalo, že zistíte, že hranica je inde, ako sa predpokladalo a kúpili by ste tak mačku vo vreci. Navyše by vás mohli čakať spory so susedmi a mohlo by to skomplikovať celý proces a oddialiť stavbu. Ak ho nemá, požiadajte ho, aby ho dal vyhotoviť.



5. Zisťujte ďalšie obmedzenia pozemku aj lokality

Pozemok by sa nemal nachádzať v lokalite, kde je vyhlásená takzvaná stavebná uzáva. To je územie určené na štátnu výstavbu, napríklad diaľnice, elektrárne, priehrady a pod.

Je pred pozemkom hlavná cesta? Ako sa bude rozrastať obec? Je dôležité si na tieto otázky odpovedať, aby sa vám nestalo, že o pár rokov bude cesta bezprostredne pred vašim domom úplne vyťažená a ráno sa budete z okna dívať na kolóny áut.



6. Vyskúšajte si dopravu do miesta vášho pôsobenia

Cestujete do práce do iného mesta? Skúste sa v rannej špičke previesť z danej obce do miesta vášho pôsobenia a naopak, vyskúšajte si aj cestu z práce. Reálne tak budete môcť zväziť, či je takéto cestovanie pre vás akceptovateľné.

Je plánovaná výstavba novej cesty alebo diaľnice v blízkosti pozemku? Určite vás poteší, že vám to uľahčí cestu napríklad do práce, ak však daná cestná komunikácia ešte nestojí, podrobne si

preverte, kade bude realizovaná a tiež počítajte s tým, že vás najbližších niekoľko mesiacov, možno aj rokov budú dňami sprevádzať ťažké mechanizmy.

Ďalšie veci ,ktoré by ste mali zvážiť:

 Aké sú regulatívny na odvodňovanie?

 Ak pozemok nemá plynovú prípojku, prekáža mi to alebo nie?

 Ak nemá obec kanalizáciu, vadí mi to alebo nie?

 Aké sú na pozemku stromy? Ak sú na ňom staršie stromy, nie je možné ich len tak vyrezať, musíte zabezpečiť náhradnú výsadzbu, ktorú stanoví dendragologička. Pre vás sú to opäť zvýšené náklady.



3 dôležité rady na záver



**SYNERGIES
ARCHITECTS**



1. Veľa sa pýtajte

Pýtajte sa na stavebnom úrade, pýtajte sa starostu, potenciálnych susedov a známych, ktorí s danou lokalitou majú skúsenosť. Zistite čím viac informácií o súčasnej situácii, ale aj plánoch na ďalšie obdobie. Zisťujte prekážky, ale aj možnosti danej lokality, nielen vášho pozemku. Ak sa napríklad obec plánuje výrazne rozrásť, môže to znamenať nárast počtu áut a ďalšie zápchy.



2. Bez skolaudovaných sietí pozemok radšej nekupujte alebo to veľmi dobre zvážte

Ak na danom pozemku ešte siete nie sú, odporúčame vám ho nekupovať. Ich zriadenie sa môže predĺžiť, takže nebudete môcť začať stavbu načas a povedie to len k zvýšeniu vašich nákladov. Siete majú byť nielen vybudované, ale aj skolaudované. Toto je dôležité napríklad aj ak financujete stavbu pomocou hypotéky. Banka bude požadovať kolaudáciu.

Ak sa predsa len rozhodnete takýto pozemok kúpiť, zohľadnite cenu pozemku, nutnosť počkať alebo budovať siete a časovú stratu, ktorú to so sebou prináša. Pozemok sa totiž stáva stavebným až v momente, keď je pripojený na siete.



3. Pozemok bez podmienení

Nekupujte pozemok, ktorý je niečím podmienený, napríklad, že po kúpe sa odstráni stavba, dobudujú siete a podobne. To všetko môže viesť k nedodržaniu podmienok a doplatíte na to zvýšenými nákladmi práve vy.

Záver

Veríme, že naše rady vám pomôžu lepšie sa rozhodovať pri výbere pozemku a že sa aj vďaka nim vyhnete nepríjemným prekvapeniam.

Ak sa budete chcieť poradiť s konečným výberom pozemku, neváhajte sa na nás obrátiť. Bezplatne vám ukážeme jeho využiteľnosť. Zvážime vaše preferencie domu a posúdime možnosti daného pozemku. Ak budete mať záujem, dom vám aj navrhujeme, aj postavíme.



Prajeme vám, aby vaša cesta k novému domovu bola rovnako pohodová ako život v ňom.

Peter Spevák a Marek Németh
Synergies Architects
www.zdrave-byvanie.sk