



Priročnik za naročnike stanovanjske in drugih zasebnih gradenj

mag. Uroš Ivančič

Julij, 2010
samozaložba

UVOD

Namen naslednjih nasvetov ni podati vseh informacij glede gradnje, ampak prenesti predvsem tiste informacije, za katere izvajalci del ocenjujejo, da jih naročniki ne poznajo, pa bi jih morali. Za vas bomo zbrali tiste nasvete, ki jih po našem mnenju še ni mogoče najti na svetovnem spletu ali v tiskovinah, in ki hkrati niso podvrženi zobu časa ter niso povezani z zakonodajo, ki se, kot vemo, spreminja. A na koncu tega priročnika bomo vseeno dodali poglavje »drugi elektronski viri«, kjer boste našli bližnjice tako do trenutno veljavne zakonodaje, kot tudi do drugih relevantnih in verodostojnih virov, povezanih z gradnjo.

V svojem življenju se boste takšnega projekta lotili praviloma le enkrat, zato pred začetkom verjetno ne boste imeli potrebnih izkušenj in znanj. Naj vas ne bo sram priznati vaše nepodučenosti. Nihče ne ve vsega. Zapomnite si, da ni neumnih vprašanj.

In predvsem zaradi napačnih informacij oz. pomanjkanja le-teh ne storite kakšne napake, saj boste le-to gledali še zelo dolgo ali vas bo njeno odpravljanje (nefunkcionalno zasnovan objekt) zelo drago stalo. Zato bomo tudi takšne informacije predstavili čim bolj preprosto in z namenom, da bi se tega projekta lotili po kar najbolj pravilnem vrstnem redu.

NA KATERA VPRAŠANJA SI MORAMO ODGOVORITI ČISTO NA ZAČETKU?

KAKŠEN DOM SI ŽELIM?

V okviru tega splošnega vprašanja bi lahko zajeli tudi vprašanja kot so npr.: koliko ljudi bo živelo na dolgi rok v tem domu; kje želimo, da stoji ta naš dom - želimo stanovati v strnjeni soseki, morda na podeželju; kako hitro želimo, da bo naš dom zgrajen ... Namenoma smo uporabili besedo »dom«, saj si tudi gradbinci ne želimo postaviti le zgradbe, ampak prispevati k temu, da bo zgradba postala vaš dom v polnem pomenu besede.

KAKO OD NAŠIH IDEJ DO ZGRADBE?

Ko si odgovorimo na vprašanje, se je dobro ozreti malce naokoli z namenom poiskati objekt, ki je kar se da podoben tistemu, ki smo si ga zamislili. To je pomembno predvsem iz dveh vidikov: predvsem zato, ker z ogledom zgrajenega objekta ter v razgovoru z uporabniki le-tega dobimo pravilnejši občutek kot pa z ogledom 3 dimenzionalnega načrta na zaslonu računalnika. In kot drugo: v takšnih primerih boste pridobili zelo natančno oceno, koliko vas bo takšna gradnja realno stala.

In nenazadnje, v kolikor takšen objekt najdete, si boste verjetno lahko zelo pocenili proces pridobivanja projektov (PGD, PZI), saj je veliko ceneje, če projektant obstoječi projekt samo pre-projektira (z namenom upoštevati vaše posebne želje, spremembe ...) kot pa, da projekt začne risati od začetka. A tu bi opozorili, da s to

fazo nikakor ne hitite. Veliko razmišljajte o tej zadevi, beležite si vaše pripombe, vprašanja in predloge in le-te po dogovoru s projektantom upoštevajte pri nastajanju projektov. V tej fazi si raje privoščite rahlo zamudo, saj si boste s tem prihranili veliko težav in negativnih občutkov v sledečih fazah gradnje in uporabe zgradbe!

IZBIRA PROJEKTANTA IN ARHITEKTA

- ❖ Ker vam želimo povedati, da ne gradite le zgradbo, ampak dom, se morate tega začetni zavedati v kar najzgodnejših fazah gradnje. V naslednjih poglavjih bomo govorili o hiši prihodnosti, kar pomeni, da mora biti vaša zgradba projektirana in pripravljena za prihodnost in omogočati enostavne spremembe, hkrati pa mora nuditi maksimalno ugodje že danes. Da bi dosegli ta cilj ne pozabite že v sami fazi projektiranja uporabiti starodavnih metod kot so npr. Feng shui in tudi malce vizionarstva, ki bo zgradbi omogočil funkcionalnost in uporabnost tudi v prihodnosti. A vseh teh znanj ne rabite do potankosti poznati vi. Podučite se vsaj toliko, da boste razumeli zadeve, in da boste lažje ocenili, kje je bila prekoračena meja v teh prizadevanjih. Morda to mejo ni lahko oceniti, a v kolikor boste izbrali prave sodelavce, se o tem pogovorili s posamezniki iz različnih strok in poklicev, potem ne bo težko postaviti prave meje med vizionarskimi predlogi arhitekta in projektanta in vašimi finančnimi zmožnostmi. A ne izključujte strokovnjakov s preveč vizionarskim razmišljanjem. Ti so nujni v začetnih fazah brušenja idej, a ko od ideje preidemo v fazo nastajanja projektov, je nujno, da sodelujete le s tistimi strokovnjaki, ki čutijo podobno kot vi in bodo znali vaše želje prelitati v projekt.

OD PROJEKTA, DO GRADBENEGA DOVOLJENJA, DO ZAČETKA GRADNJE

Glede teh vprašanj je dober vir informacij že Zakon o graditvi objektov (ZGO-1-UPB1, UL.- RS, št. 102/04 s sprem. in dop.), ki vam poda odgovore na to, kdo je lahko in mora biti udeležen v nastajanju vašega doma, kako pravilno začetni in izvesti ta projekt, da bi zadostili zakonodaji RS.

V poglavju drugi viri vam bomo navedli bližnjice do vseh zakonov in drugih pravnih aktov, ki jih je dobro poznati v okviru tega vašega projekta.

Na tem mestu pa bi vam podali bližnjico do portala E-uprave RS, kjer boste našli odgovore na vsaj naslednja vprašanja glede:

a) soglasij:

[Požarno soglasje k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja](#)

[Gradim ali obnavljam objekt ob državni cesti](#)

[Opravljanje del ob državni cesti](#)

[Izdaja uporabnega dovoljenja](#)

[Izdaja gradbenega dovoljenja](#)

b) Gradbenega dovoljenja:

Požarno soglasje k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja
Izdaja gradbenega dovoljenja

c) Pravica graditi:

Kako se na določeni nepremičnini izkazuje pravica graditi?

Kaj pomeni stvarna in obligacijska pravica na stvari

<http://e-uprava.gov.si/e-uprava/dogodkiPrebivalci.euprava?zdid=845>

KOLIKO ME BO STALA ZASTAVLJENA INVESTICIJA?

Opozorili bi vas, da morate pri načrtovanju upoštevati vse stroške, ki bodo nastali od vaše prve ideje do točke, ko bo stavba pripravljena na vselitev. Verjetno boste sami težko predvideli, katere stroške boste imeli v posamezni fazi, zato poprosite za pomoč pri izdelavi proračuna investicije osebo, ki se na določeno fazo dobro spozna ali pa je v njej aktivno udeležena. Predvsem pa ne dajte preveč na ocene laikov, ki vam bodo dali ocene tipa »hiša do strehe vas bo stala toliko in toliko €«.

Tako zgrajen objekt je še zelo daleč do vselitvene faze, tako v časovnem smislu, kot tudi v smislu stroškov. Glede obrtniških in zaključnih del, ki sledijo, veliko investitorjev pri oceni stroškov naredi proračunske napake, ki povzročijo mnoge neljube posledice.

In zakaj je dobro, da izdelate kar se da natančen proračun celotne investicije? Ne zanemarite psiholoških razlogov! Saj nikakor ni prijetno, če boste morali zaradi pomanjkanja sredstev ustavljati gradnjo ali se boste prisiljeni vseliti v ne povsem dograjen objekt ali celo, da vam bo to preprečeno za določeno obdobje.

In drugi razlog: gradnja bo potekala veliko bolj ekonomično, če boste v pravem trenutku imeli na voljo dovolj denarja za tekočo fazo gradnje. Veliko več maneverskega prostora boste imeli, v kolikor se boste za dela lahko pogajali z denarjem v roki, če boste pripravljeni ponuditi tudi delni avans (brez katerega mnogi izvajalci niti ne začnejo izvajati del), še pozitivnejši učinek pa boste dosegli pri izvajalcih del, če boste storitve redno in pravočasno plačevali. Zato dobro planirajte vaše prilive, časovnice sproščanja vaših vezanih sredstev na banki ... in nastajajoče odlive, saj so denarna sredstva najpomembnejši dejavnik za uspešen potek tudi tega projekta.

PROJEKTANTSKA VREDNOST IN REALIZIRANA VREDNOST PROJEKTA

V projektantski predračun projektant ali biro arhitektov poskuša vnesti vsa dela, storitve ... oz. količine materiala in porabljenih ur. Pri tem je potrebno paziti na dejavnik izkušenosti projektanta in to ne zgolj v smislu količine narejenih projektov, ampak izvedenih projektov. Oz. povedano drugače od arhitekta oz. projektanta, ki je pogosto prisoten tudi v fazi gradnje, ni za pričakovati, da bo izdelal popis del in projektantsko ovrednotenje projekta, ki se bo bistveno razlikoval od izvedenega popisa stroškov.

Hkrati je potrebno upoštevati dejstvo, kako natančno je popis v skladu z realnimi razmerami na delovišču in v skladu z željami investitorjev in koliko so res zajeta vsa

dela – tudi vsa predvidena dela. Večja kot je skladnost med navedenim, manjša odstopanja je mogoče pričakovati med načrtovanimi in realizirani stroški. Zato svoje želje kar najbolj natančno zaupajte že arhitektu oz. drugi strokovno usposobljeni osebi, ki vam bo izdelala projektantski popis del. Predvsem pa naj vam izvajalec ne izdelava predračuna dela izključno na podlagi projektantskega popisa, ampak naj poskuša tudi sam predvideti in ovrednotiti vsa dela, materiale ... ki bodo nastali in bodo povzročali nastanek dodatnih stroškov.

Le pravilna ocena vrednosti vseh želenih del je nujen predpogoj, da bo projekt gradnje vaše hiše kar najbolj uspešno zaključen in predvsem, da se ne bo zaradi napačnega finančnega načrtovanja zavlekel.

KAKO SI POCENITI GRADNJO?

Morda bi ti nasveti sodili v zadnji del priročnika, a ocenjujemo, da je o sledečih zadevah dobro razmisliti v kar najzgodnejših fazah. Torej kako privarčevati pri gradnji?

Gradnja je proces, v katerem ne moreš 100 % predvideti vseh situacij, ki vplivajo na samo gradnjo in s tem na stroške. Natančno definirajte svoje želje glede vašega doma in naj ti postanejo del projektne dokumentacije. Še enkrat naj poudarimo, da je dobro izdelan projekt (tako ocenjen s strani izvajalca), ki se med gradnjo ne spreminja, eden najpomembnejših dejavnikov, ki bo oviral dražitev gradnje oz. jo celo pocenil.

Izberite izkušenega izvajalca, ki bo tekom gradnje znal poiskati še optimalnejše rešitve za načrtovano v projektu. Seveda so te spremembe dopustne v soglasju z nadzornim organom, v primeru dvoma pa tudi s projektantom oz. arhitektom.

V začetnih fazah ne preskakujte pripravljalnih in zaključnih del. Med ta dela štejemo priklop osnovnih instalacij (voda, elektrika – 2. in 3. fazni tok) in priprava le-teh za kasnejši fiksni priključek.

Delovišče je potrebno pripraviti na način, da bo mogoče izvesti kar največ del z gradbeno mehanizacijo. Za nemoten potek vseh del je dobro pripraviti varen dostop do objekta, ki bo po možnosti dovolj širok tudi za večja tovorna vozila.

Skratka dobro načrtovanje in priprava na izvedbo zelo olajšajo in s tem pocenijo izvedbo kasnejših gradbenih in obrtniških del.

KOLIČINSKI POPUST

Kupite material skupaj s še katerim drugim naročnikom

Čeprav vam v nadaljevanju iz ekonomskih razlogov odsvetujemo, da bi si sami dobavljali material za gradnjo, pa boste včasih v to primorani. Takrat se še s kakšnim drugim investitorjem, izvajalcem ali pa projektantom, ki sodeluje tudi pri operativnih fazah, dogovorite, da se skupaj dogovarjata za naročilo in tako izkoristite nižjo ceno iz naslova količinskega popusta.

GRADITI SAM ALI Z IZKUŠENIM IZVAJALCEM GRADBENIH DEL?

Določena gradbena dela res lahko opravite sami. Pri tem ne gre zgolj za fizično sposobnost izvesti določena dela, ampak, ali smete takšna dela tudi izvajati. Poleg

dejavnika hitrosti izvedbe bi izpostavili predvsem dejavnik kvalitete. Verjetno ni potrebno poudarjati, da izobražen in usposobljen delavec dela izvede veliko bolj kvalitetno kot priučen, ki takšna dela izvaja prvič ali zgolj občasno. Izkušen izvajalec vam lahko pri izvajanju prihrani tudi kakšen strošek, saj vam bo sposoben svetovati optimalnejšo izvedbo, hkrati pa bo zmanjšal tveganje, da bi se zaradi slabše izvedbe del v začetnih fazah podražile vse naslednje gradbene faze ali bi nastali stroški z odpravljanjem napak pri gradnji.

KAKO IZBRATI IZVAJALCA GRADBENIH DEL

Poleg dobrega projektanta je dobro kar najhitreje izbrati ustreznega izvajalca in osebo, ki bo vršila gradbeni nadzor. Pri tem upoštevajte, da boste v višku gradbene sezone težje našli dobrega izvajalca po sprejemljivih cenah. Zato z izbiro ne odlašajte! In kako jih izbrati?

1. Prijatelje, znance in druge, ki jim zaupajte, povprašajte, če poznajo kakšnega izvajalca in strokovnjaka, ki je registriran za nadzorni organ.
2. Povprašajte tudi tiste, ki imajo nove hiše v vaši okolici, kdo, kdaj ... jim je gradil in kako so bili zadovoljni glede rokov, kvalitete, prilagodljivosti, ipd.
3. Če pri tem ne boste uspešni, vam ostane le selekcioniranje iz baze obrtnikov in gradbenih podjetij, ki jih vodita Obrtna in Gospodarska zbornica ter Inženirska zbornica Slovenije, ki ima register pooblaščenih nadzornikov in izvajalcev. Njihov register je dober, saj vsebuje ključne podatke za grobo selekcioniranje, kot je npr. št. zaposlenih, št. let delovanja, kapitalna moč ...

Poleg zgoraj omenjenih kriterijev upoštevajte tudi:

4. kriterij koliko takšnih ali podobnih gradenj je izvajalec že izvedel v preteklem obdobju oz. kako izkušen je na področju tovrstne gradnje. Izvajalec, ki mu ne bo težko naštetih daljši in nov seznam referenčnih gradenj s konkretnimi imeni, je gotovo zaupanja vreden izvajalec.
5. Upoštevate tudi koliko zaposlenih (točneje: koliko kvalificiranih delavcev: zidarjev, tesarjev ima izvajalec redno zaposlenih (koliko stalnih podizvajalcev), in ali ima tudi lastno gradbeno opremo in mehanizacijo (gradbeni stroji (kopač, večji tovornjak, opažna oprema...)), saj je od tega odvisno, koliko se bo dejansko in realno lahko držal rokov.
6. Potencialnega izvajalca vprašajte, s katerimi podizvajalci sodeluje za strojna in elektro-instalacijska dela; če jih bo poznal več, lahko to pomeni, da je z njimi že sodeloval, in da je redno aktiven v tej okolici.
7. Če poznate koga v kakšni trgovini, kjer prodajajo gradbeni material, jih povprašajte, kako jim plačuje račune. Ob tem upoštevajte, da dejstvo, če občasno zamuja s plačili, ne pomeni, da je slab izvajalec, saj so skoraj vsi izvajalci zaradi plačilne nediscipline prisiljeni v zamude pri plačevanju.
8. Pogajajte se za izgraditev hiše do 2. ali 3. faze gradnje – pod streho – brez instalacij, saj boste zagotovo dosegli nižje cene, ker bo investitor bolj zainteresiran za posel, kot če mu boste ponudili v izvedbo veliko manjše delo. Če ne boste vzeli kredita za celotno gradnjo hiše in niste vezani na roke (kreditni pogoji) ali, če se že na začetku odločite, da boste gradili po fazah, se

lahko dogovorite, da vam izdela ponudbe po fazah: zemeljska dela (izkopi, temelji...), zidanje zidov do vključno prve plošče ... a z vidika najnižje skupne cene predlagamo pogajanja za izgradnjo hiše kot celote. Ko boste izvedli prej omenjene selekcijske postopke, povabite vsaj 3 najustreznejše - potencialne izvajalce k pogajanju. Poprosite jih za ponudbo in se z njimi pogajajte glede vseh sestavin pogodbe.

9. Po možnosti izberite tistega, ki ni ne najdražji in ne tistega, ki ni najcenejši. Zakaj ne prvega, vam je verjetno razumljivo, najcenejšega pa ne izberite iz sledečih razlogov:
 - a. ker lahko, da so njegove ponudbene cene tako nizke, ker nima dela ali kot sezonski delavec daje dumpinške cene in računa, da vam bo lahko stroške dela (in materiala), glede katerih se je zaračunal, vračunal v dodatna ali nepredvidena dela, ali pa bo uporabil manj kvalitetne (cenejše materiale) ... in kar se nam zdi najpomembneje:
 - b. takšen izvajalec je verjetno očitno manj strokoven, kvaliteten od ostalih, da mora delati po nižjih cenah. Skratka, hišo ni problem narediti, malce težje jo je narediti tako kvalitetno, da bo v veselje in ponos v njej bivati vam in vašim potomcem. Pri tem je potrebno upoštevati, da so s sezonskimi izvajalci, ki nimajo namena doživljenjsko delati v določenem okolju, lahko tudi težave, ko prihaja do reklamacijskih popravil za opravljena dela.

Ko izberete izvajalca, se neizbranim zahvalite, saj je v izdelavo takšnega predračuna potrebno vložiti veliko dela in jim ob tem povejte, zakaj ne sprejmete njihove ponudbe!

ZAKAJ VZTRAJAJTE PRI PODPISU GRADBENE POGODBE

Ker to zahteva zakonodaja RS, in ker je to eden prvih obligatornih dogovorov med vami in izvajalci. V njej so zajeti vsi dogovori, ki zmanjšujejo možnost nesporazumov in prispevajo k zmanjševanju možnosti morebitnih sporov in težav. Pogodba je odraz kompromisa in predstavlja zbir obveznosti tako izvajalca kot naročnika.

Glede sestavine gradbene pogodbe si preberite predvsem določila Obligacijskega zakonika (v nadaljevanju: OZ) in drugih pravnih virov, zajetih v nadaljevanju. Morda bi vas opozorili, da velja zlasti dobro doreči določila glede: izvedbenih rokov, podatkov o osebah, ki bodo udeleženi v procesu gradnje, obračuna in plačilnih pogojev, prevzema del, opredelitve naročenih del oz. predmeta pogodbe. Predlagamo, da so vsa dela, ki so predmet pogodbe, kar najbolj natančno navedena in opisana v predračunu, ki naj tako postane del pogodbe.

Poskušajte si v pogodbi izboriti postavko, da lahko v primeru nezadovoljstva z izvajalcem pogodbo predčasno in brez pogodbene kazni prekinete po določeni fazi. Pri določitih glede plačil bodite previdni pri avansih, posebej, če izveste, da izvajalec stalno zamuja pri plačevanju, saj njegova insolventnost lahko povzroči tudi težave pri dokončanju vašega projekta. Zato ne dovolite, da vas pridobi z

ugodnimi cenami, v zameno pa od vas zahteva visoke avanse - za premoščanje starih dolgov oz. takšnih, ki ne gredo za nakup materiala.

Glede avansov velja vedeti, da bo izvajalec želel čim višji avans, zato vedite, da se avansi po OZ obrestujejo, če se ne porabljujejo za nakup surovin; če denarja izvajalec ne rabi za potrebe vaše gradnje, je to kreditiranje. Zatorej ne dajajte veliko denarja v naprej, preden začnejo izvajalci pri vas dejansko delati oz. preden bo nakupljene materiale dostavil na vaše gradbišče.

POGODBA PO SISTEMU KLJUČ V ROKE

Izvajalce povprašajte za možnost gradnje na ključ do določene faze. Če imate dober in natančen projekt in popis del, ne bo težko najti kakšnega izvajalca, ki bi bil pripravljen tako izvesti dela, v nasprotnem bo takšnih zelo malo. Ta mehanizem je lahko tudi eden od pokazateljev, kako strokoven in posloven je izvajalec, da si upa natančno izračunati finančno in poslovno tveganje, ter kar je najpomembneje, da je kapitalsko dovolj močan, da prevzame takšen posel. A to ne sme biti edini kriterij izbire, saj bo v primeru, da se je izvajalec zaračunal, želel to izgubo na tak ali drugačen način pokriti na vaš račun. Glede tega pa upoštevajte, da so gospodarski spori na sodiščih RS dolgotrajni in glede izida težko predvidljivi. Zato gradbeno pogodbo sestavite na tak način kot , da obstaja verjetnost da bo do spora prišlo in za take primere v pogodbo vnesite takšna določila, da čim bolje zaščitite svoje interese!

NASVETI MED GRADNJO

Vztrajajte pri sprotne popisovanju gradbenega dnevnika. Pazite, da izvajalec vanj vpisuje vse dogovore, spremembe in opažanja, povezane z gradnjo. Vsi ti podatki so zelo pomembni za izvedbo, končni obračun, primopredajni zapisnik in za pridobitev uporabnega dovoljenja.

Poskušajte čim pogosteje prihajati na gradbišče in dogovorite se za redne sestanke med vami, izvajalcem, nadzornim organom in drugimi udeleženi v projektu.

In to ne samo zaradi psiholoških razlogov, ampak predvsem, da boste pravočasno preverjali ali gradnja poteka v skladu z vašimi željami in pričakovanji. V kolikor to ni v vaši moči, naj te naloge opravi z vaše strani pooblaščen nadzorni organ.

V kolikor zadeve ne potekajo po vaših pričakovanjih , ustrezno ukrepajte. V kolikor bi med gradnjo nastale tako velike spremembe (npr. sprememba projekta ...), da niso več v skladu s prvotno pogodbo, naredite aneks k le-tej.

Predvsem pa rešujte težave takoj, a ko ste umirjeni (ne takoj, ko vas določena stvar razjezi ...). Vedno se najde rešitev za nastalo situacijo, če sta le obe strani pripravljene na kompromis in k tej stremite, ker je le-ta tudi najcenejša in najhitrejša rešitev.

ZAKLJUČEK

V kolikor želite uspešno zaključiti projekt vašega doma, boste morali pridobiti še veliko več znanj, kot smo jih zajeli v tem žepnem priročniku. Ni pa vam potrebno pridobiti celotnega znanja s področja gradbeništva.

Želimo vam, da bi vaša gradnja potekala kar se da brez vseh zapletov. A vsi ljudje delamo napake in te se lahko primerijo tudi sodelavcem oz. izvajalcem, zato pokažite razumevanje in bodite potrpežljivi pri odpravljanju napak, saj se te pogosto ne morejo odpraviti čez noč. V kolikor boste pripravljeni na kompromis in na reševanje težav v razumnem roku, boste v proces nastajanja zgradbe dodajali pozitivno energijo, ta se bo prenašala na ostale udeležene v tem vašem proces in veliko prej bo dokončana zgradba, ki bo postala vaš dom!