D-Techbau

KONTROLNÝ ZOZNAM

Stavba domu v Rakúsku krok za krokom

Od pozemku po kolaudáciu – čo vybaviť, v akom poradí a na čo nezabudnúť. Vytlačte si ho a odškrtávajte.

1 Pozemok – ešte pred kúpou

- [ ] Pozemok je vedený ako stavebný (Bauland)
- [ ] Overené regulatívy obce – zastavanosť, výška domu, odstupy, tvar strechy
- [ ] Siete sú pri pozemku a viem, koľko bude stáť pripojenie
- [ ] Obec nemá stavebnú uzáveru ani iné obmedzenia
- [ ] Pozemok si pozrel odborník ešte pred podpisom zmluvy
- [ ] Mám pripravené doklady o pôvode peňazí pre notára

2 Financovanie

- [ ] Hypotéku riešim súbežne s projektom, nie až pred stavbou
- [ ] Mám rozpočet rozpísaný po etapách pre banku
- [ ] Preverený nárok na Wohnbauförderung (hlavné bydlisko, príjem domácnosti)

3 Štúdia a Einreichplan

- [ ] Spísané predstavy – izby, práca z domu, garáž, terasa, rozpočet
- [ ] Štúdia domu odsúhlasená – „áno, toto je náš dom“
- [ ] Einreichplan hotový vrátane energetického certifikátu (Energieausweis)
- [ ] Projekt predbežne skontrolovaný na obci pred podaním

4 Stavebné povolenie

- [ ] Žiadosť podaná na obci s kompletnou dokumentáciou
- [ ] Podpisy susedov na pláne zabezpečené vopred
- [ ] V harmonograme počítam s 6 až 8 týždňami

> **Tip:** Podpisy susedov vopred skrátia konanie aj o viac ako dva týždne. V lete a počas sviatkov počítajte s dlhším vybavovaním.

5 Prípojky a začatie stavby

- [ ] Prípojky (elektrina, voda, kanalizácia) prihlásené včas
- [ ] Stavba vytýčená geodetom
- [ ] Začatie stavby oznámené obci
- [ ] V Burgenlande: Bauplakette umiestnená na stavenisku

6 Stavba a Baumeister

- [ ] Zvolený rozsah: hrubá stavba / holodom / dom na kľúč
- [ ] Baumeister zazmluvnený ešte pred začatím stavby
- [ ] Technológie (kúrenie, chladenie, rekuperácia) rozhodnuté už v projekte
- [ ] Materiály a vybavenie vybrané pred začatím, nie na poslednú chvíľu

7 Kolaudácia

- [ ] Doklady a certifikáty sa zbierajú priebežne počas celej stavby
- [ ] Oznámenie o dokončení (Fertigstellungsanzeige) so všetkými potvrdeniami
- [ ] V rozpočte je rezerva na poplatok za pripojenie na obecnú kanalizáciu

> **Pozor:** Poplatok za kanalizáciu príde až po kolaudácii. U našich klientov sme videli sumy od 2 690 do 9 220 €.

Ako dlho to trvá

Príprava	Stavba do stavu holodom	Dokončenie
projekt a povolenie – povolenie zvyčajne 6–8 týždňov	do 120 m² do 12 mesiacov · 120–250 m² do 16 mesiacov	podľa rozsahu prác

Orientačné časy od začatia stavby. Nie je to garantovaný kalendár, ale zodpovedná orientácia.

Najčastejšie zdržania

- [ ] pozemok kúpený bez preverenia
- [ ] neúplná dokumentácia
- [ ] neskoro prihlásené prípojky
- [ ] zmeny projektu počas stavby
- [ ] financovanie na poslednú chvíľu

Moje poznámky

Chcete to mať celé v jednej ruke?

Projekt, povolenie, stavba aj Baumeister – po slovensky. Prvé stretnutie je nezáväzné a zdarma.

Bc. Filip Ďurica
+421 915 817 185
durica@stavbadomuvrakusku.sk
stavbadomuvrakusku.sk