

Výrobce - zhotovitel Palladium.cz, a.s., IČO:27105571
Datum / Vyhotovil 5. 9. 2023 / Petr Wimmer

- I) FAQ – Nejčastější dotazy a odpovědi
- II) Výklad pojmů
- III) Odkazy, zdroje

I. FAQ – Nejčastější dotazy a odpovědi

CO JE LOFTÍK - TINY HOUSE?

Loftík je malý obytný kontejner – Tiny House – moderní a ekologický způsob bydlení. V posledních letech se tyto objekty staly velmi populární a současná situace panující na tuzemském trhu s bydlením menším příbytkům i nahrává.

JAK SE DÁ LOFTÍK - TINY HOUSE - VYUŽÍT?

Ať už k rekreaci, na pronájem či k přechodnému bydlení je Loftík správnou volbou.

Využít ho můžete k:

- bydlení – trvalému či přechodnému
- letnímu bydlení / na rekreaci
- ubytování hostů jako apartmán
- podnikání jako kancelář
- umístění uměleckého ateliéru

KOLIK LOFTÍK STOJÍ?

Cena záleží na provedení. Loftík v provedení Shell & Core (interiér před dokončením) startuje na ceně 750.000 Kč. Se základní výbavou se jeho pořízení pohybuje od 950.000 Kč (viz dokument PDF - TECHNICKÉ A OBCHODNÍ INFORMACE).

Ceny jsou konečné a zahrnují DPH.

Vzhledem k tomu, že se snažíme v co nejvyšší možné míře vyjít vstříc přáním našich klientů, konečnou cenu stanovujeme až poté, co nám sdělí veškeré své představy a potřeby a vyberou si tomu odpovídající variantu.

MOHU SI LOFTÍK PROHLÉDNOUT OSOBNĚ?

Samozřejmě. Po předchozí dohodě (tel. 731 152 101) Vás pozveme do našeho již dokončeného Loftíku, který se nachází v Řevničově ve středních Čechách, a to na adrese Karlovarská 550, v sousedství čerpací stanice.

JAKÉ JSOU VÝHODY BYDLENÍ V LOFTÍKU – TINY HOUSE?

Velmi zjednodušeně řečeno: rychlé bydlení, levné bydlení, zastřešení podnikatelských aktivit, umístění je možné i na pronajatém pozemku či v záplavové oblasti, široké možnosti využití, možnost celoročního bydlení, možnost snadné „dostavby“ v případě provedení Shell & Core, nízká energetická náročnost, ekonomické vytápění, variabilní dispozice, není nutné běžné stavební řízení.

JAK SE DOSTANE LOFTÍK NA MŮJ POZEMEK A CO JE ZAPOTŘEBÍ PŘIPRAVIT?

Loftík váží přibližně čtyři tuny a díky své kompaktní konstrukci jej lze snadno umístit na čtyři betonové a mrazuvzdorné dlaždice, případně betonové patky. Případné přesunutí Loftíku na jiné místo tak bude vždy velmi jednoduché. Pokud přivážíme Loftík kompletně sestavený, je dopravován nákladním autem na přívěsu s hydraulickou rukou. Posouvat na místě ho lze pomocí jeřábu. Další možností je poskládat ho až na místě.

O dopravu Loftíku na místo pro něj určené se postaráme, potřebujeme pouze dobrou přístupovou cestu na pozemek.

JE MOŽNÉ V LOFTÍKU VĚTRAT?

Ano. Výklopná okna v přízemí i v mezipatře zajistí dostatek čerstvého vzduchu. Kromě jiného do interiéru standardně instalujeme i klimatizační jednotky s vytápěním.

JAK POSTUPOVAT S PŘÍPRAVOU NA STAVBU?

1. Je třeba zjistit, jak je pozemek vymezen v územním plánu a zda má nějaká další specifika (CHKO, ochranné pásmo atd.).
2. Na základě toho zjistíte, zda Vás čeká územní řízení (a jestli bude stačit územní souhlas / rozhodnutí o umístění stavby) anebo stavební řízení (stavební povolení / ohlášení), či bude možné stavbu realizovat podle § 79 odst. 2, tedy bez jakékoliv povinnosti vůči stavebnímu úřadu.

ZA JAK DLOUHO LOFTÍK DODÁTE?

Dodací lhůta je čtyři až pět měsíců od podpisu Smlouvy o dílo.

JAKÁ JE SAZBA DPH PŘI STAVBĚ LOFTÍKU?

Záleží na využití stavby. Pokud ji využijete k trvalému bydlení a stavba bude ohlášena a usazena na stavebním pozemku, pak se bude jednat o sazbu sníženou, tedy 15 %, dle § 48a § 49 zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. Rekreační a ostatní objekty mají základní sazbu DPH, tedy 21 %.

JE CENOVÁ NABÍDKA ČASOVĚ OMEZENÁ?

Každá cenová nabídka za dílo platí po dobu 30 dní. Poté je nutné cenu za dílo přepočítat.

MOHU SI LOFTÍK POSTAVIT NA ORNÉ PŮDĚ?

V první řadě si zkontrolujte závazky v podobě dlouhodobých pachtovních smluv. Poté je nutné územní řízení - je třeba požádat o změnu využití z orné půdy na zahradu. Zahrady mohou být zastavěny do určité plochy a výšky - určuje územní plán.

MOHU SI LOFTÍK POSTAVIT V LESE?

Záleží na více okolnostech – stavba musí mít charakter stavby pro hospodaření v lesích. Doporučujeme se nejprve domluvit s místní honitbou.

MOHU SI LOFTÍK POSTAVIT V CHKO?

Nejprve je nutné jednání s danou oblastí a zkusit se domluvit na podmínkách instalace. Dále je nutný souhlas orgánu ochrany přírody.

MOHU LOFTÍK UMÍSTIT I DO ZÁPLAVOVÉ OBLASTI?

Ano. Jelikož lze Loftík opět přemístit, není nutné stavební povolení, a tak tento populární způsob bydlení, pocházející z USA, neustále nabírá na síle a zájem o něj stoupá.

JAKÉ JSOU VARIANTY LOFTÍKŮ, KTERÉ NABÍZÍTE?

U nás v nabídce naleznete model v provedení Shell & Core nebo na klíč, viz dokument TECHNICKÉ A OBCHODNÍ INFORMACE - STANDARDNÍ VYBAVENÍ zde odkaz <https://www.loftik.cz/img/technicke-info.pdf>. Stejně tak je možné jej sestavit či poskládat z více kusů a vytvořit tak atypické bydlení přesně podle Vašich potřeb.

JAK MOC DOKÁŽETE LOFTÍK PŘIZPŮSOBIT MÝM PŘEDSTAVÁM?

Dokážeme prakticky cokoliv, vždy záleží na dohodě. Každý kus může být originál.

CO PATŘÍ KE STANDARDU LOFTÍKU?

Detailní rozpis naleznete v dokumentu TECHNICKÉ A OBCHODNÍ INFORMACE - STANDARDNÍ VYBAVENÍ zde odkaz <https://www.loftik.cz/img/technicke-info.pdf>.

JAK SE V LOFTÍKU TOPÍ?

Loftík je vybaven nástěnnou klimatizační jednotkou s vytápěním energ. třída A++/A+) včetně dálkového ovladače. Dále může být vybaven malými kamny na dřevo nebo přímotopem. Při stoupajících teplotách bude také záležet na umístění Loftíku a jeho orientaci vůči světovým stranám. Teplotu v něm mohou ovlivnit například i stromy či další objekty situované v blízkém okolí.

JAKOU ROLI HRAJE NAPOJENÍ LOFTÍKU NA SÍTĚ?

- 1) Bez napojení na síť: Za předpokladu, že je Loftík umístěn v zastavitelném nebo již zastavěném území a nejsou kladeny další specifické požadavky, je možné obejít územní a stavební řízení. Povinností stavebníka je pak zjistit si informace o existenci podzemních staveb technické infrastruktury a zajistit jejich ochranu, pokud stavba vyžaduje provádění zemních prací nebo úprav terénu.
- 2) S připojením na síť: V případě, že plánujete Loftík napojit na veřejné síť, je nutné získat územní souhlas od příslušného stavebního úřadu. U studny je třeba územní rozhodnutí i stavební povolení.

JAKÉ MÁ LOFTÍK ZÁKLADY (UKOTVENÍ)?

Stavba se umísťuje a nivelizuje na zemní betonové patky. Pro přesun objektu na jiné místo je potřeba objekt pouze ukotvit za základový rám a poté jej přemístit.

Z JAKÝCH MATERIÁLŮ JSOU KONSTRUKCE A PLÁŠŤ?

Konstrukce je z lehkých tenkostěnných ocelových konstrukcí (profil C, pozinkovaný povrch), plášť z plechových lamel SATJAM svisle orientovaných, barva Antracit, včetně dálkově ovládané venkovní žaluzie s naklápěcími lamelami.

JAK JE ŘEŠENA TOALETA?

Pokud máte připojení na veřejné síť, není žádný problém mít k dispozici splachovací toaletu s odpadem. Toto je případ našeho provedení. V jiném případě je možné vybavit Loftík chemickým WC nebo toaletou s odpadní nádrží.

JAK A KDO ŘEŠÍ PŘIPOJENÍ NA SÍTĚ (IS)?

Toto připojení již řeší konečný uživatel na svoje náklady, ideálně s místními řemeslníky. Loftíky jsou vždy dodávány tak, že jsou plně připraveny na připojení k standardním přípojkám inženýrských sítí elektro, vody a kanalizace.

JE MOŽNÉ SI OD VÁS NECHAT POSTAVIT I PERGOLU NEBO PŘÍSTŘEŠEK NA AUTO?

Ano, na základě Vašeho přání Vám naceníme i pergolu, terasu, přístřešek na auto či obdobné stavby.

CO MÁM DĚLAT, KDYŽ NA POZEMKU NEBUDU MÍT VODOVODNÍ PŘÍPOJKU?

Dnes již není problém získat vodu alternativním způsobem – nádrže, filtry,..

JE NUTNÉ STAVEBNÍ POVOLENÍ A JAKÉ DOKUMENTY JSOU KE STAVBĚ LOFTÍKU TŘEBA?

V ideálním případě NE. Pokud je daný pozemek určen k rekreaci (zjistíte v územním plánu), pak je potřeba pouze dodržet zákonná kritéria - minimální odstupy, zastavěnost celkové plochy pozemku. Záleží na územním plánu. Přesto doporučujeme navštívit místně příslušný stavební úřad, kde získáte relevantní informace. Současný stavební zákon v České republice je velice nejednoznačný, nezná pojem Tiny House,

a tak si jeho podobu každý úředník vykládá tak trochu po svém. Zatímco v jednom kraji není s povolením žádný problém, ve druhém mohou vyžadovat i stavební povolení.

Nutné dokumenty: Žádost o vydání územního souhlasu na příslušný stavební úřad. Součástí dokumentu musí být doložení i vlastnictví pozemku či souhlas majitele. Dále potřebujete dokumentaci, která zahrnuje půdorysné řešení uspořádání daného objektu a plán s umístěním (lokací) Loftíku na pozemku. Někdy navíc chtějí řez a všechny pohledy. Nemělo by chybět ani vyjádření veřejné technické a dopravní infrastruktury. V případě, že se Loftík bude nacházet méně než dva metry od hranice pozemku, potřebujete také souhlasy majitelů sousedních pozemků. Po udělení územního souhlasu můžete začít bydlet – Loftík nepodléhá kolaudaci a není nutné jej zapisovat do katastru nemovitostí.

JAK POSTAVIT LOFTÍK BEZ STAVEBNÍHO ÚŘADU?

Loftík bez stavebního úřadu postavit můžete, když se bude nacházet na pozemku, kde již stojí rodinný dům či rekreační objekt. Loftík poté musí být minimálně dva metry od hranice pozemku a nesmí zde sloužit jako skladiště hořlaviny či být kulturní památkou – viz § 79.

II. Výklad pojmů

Územní plán

Zjednodušeně řečeno se jedná o barevnou mapu, která určuje typy staveb, jež můžete na konkrétním místě postavit. Mimoto má i textový formát, kde jsou povolené stavby detailněji popsány. Tyto informace můžete většinou najít na webu příslušné obce. Územní plán musí být vždy respektován. Podle dalších specifik zjistíte, zda Vás čeká územní či stavební řízení, nebo bude možné stavbu provést bez jakýchkoliv závazků vůči stavebnímu úřadu, a to podle paragrafu 79 odstavce 2. Na vydání územního souhlasu má stavební úřad lhůtu 30 dní.

Stavba a výrobek plnící funkci stavby

Tradiční stavba vzniká přímo na staveništi, zatímco výrobek plnící funkci stavby je vyroben a teprve poté na daný pozemek přemístěn. V minulosti na úřadech existovalo několik nejasností, což vedlo k přijetí zákona č. 350/2012 Sb., který mění zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu. Zatím není nutné běžné stavební povolení, kde byste museli doložit ne zrovna levnou projektovou dokumentaci.

Výrobek plnící funkci stavby

Většina úředníků pohlíží na Tiny House (Loftík) jako na „výrobek plnící funkci stavby“. Poté je na Loftík nutný jen územní souhlas. V tomto případě nepotřebujete drahou projektovou dokumentaci a neprobíhá kolaudace. Pokud nevyužijete Loftík k bydlení, ale jako zázemí – například klubovnu, je důležité prostudovat územní plán a zvolit vhodný název, aby mohla být na pozemku stavba umístěna.

Dočasná stavba

Na pozemek můžete umístit dočasnou stavbu, u níž je uvedeno datum, do kdy se musí stavba odstranit. Toto umístění se může prodlužovat a není omezeno kolikrát. Nikdy ovšem nemáte jistotu, že Vám úřad umístění prodlouží. Takto může být objekt umístěn i na pronajatém pozemku.

Zázemí staveniště

Pokud na pozemku budete stavět například rodinný dům, můžete domek na pozemek umístit jako zázemí staveniště. Po kolaudaci rodinného domku byste ovšem měli stavbu odstranit.

Doplňková stavba ke stavbě hlavní

Pokud již na pozemku stojí rodinný dům, můžeme Loftík jednoduše prohlásit za doplňkovou stavbu ke stavbě hlavní. Loftík nesmí mít půdorys větší než 25 m² a nesmí být vyšší než pět metrů.

Číslo popisné

Získat číslo popisné na Loftík není možné, pokud objekt není zapsaný v katastru. Častým řešením bývá zaslání zásilek na adresu souseda.

Rozestavěný Loftík

Pokud na pozemku Loftík stavíte, ale nepobýváte v něm, nemůže ho stavební úřad definovat jako výrobek plnící funkci stavby.

III. Odkazy a zdroje

Stavební povolení - § 103 Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nevyžadující stavební povolení ani ohlášení

<http://zakony.centrum.cz/stavebni-zakon/cast-4-hlava-1-dil-1-paragraf-103>

Stavba dočasná

<https://www.estav.cz/cz/7338.stavba-docasna-na-jak-dlouho-se-povoluje-z-ceho-ma-byt-postavena-a-kdy-se-odstranuje>

Územní plán a jak na něj

https://www.investicevaukci.cz/jak-na-zmenu-uzemniho-planu/?utm_source=facebook&utm_medium=cpc&utm_campaign=blog&utm_content=uzemniplan

Sazba DPH

§ 48a paragraf 48a - Zákon o DPH č. 235/2004 Sb. | Kurzy.cz ,

§ 49 – Sazba daně u výstavby nebo dodání stavby pro sociální bydlení : Zákon o dani z přidané hodnoty – 235/2004 Sb. | [Zákony.centrum.cz](http://zakony.centrum.cz) ,

§ 79 – Rozhodnutí o umístění stavby : Stavební zákon – 183/2006 Sb. | [Zákony.centrum.cz](http://zakony.centrum.cz)

Stavební zákony – původní

Stavební zákon – 183/2006 Sb. | [Zákony.centrum.cz](http://zakony.centrum.cz)

nový - 350/2012 Sb. Zákon, kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ... (zakonyprolidi.cz)