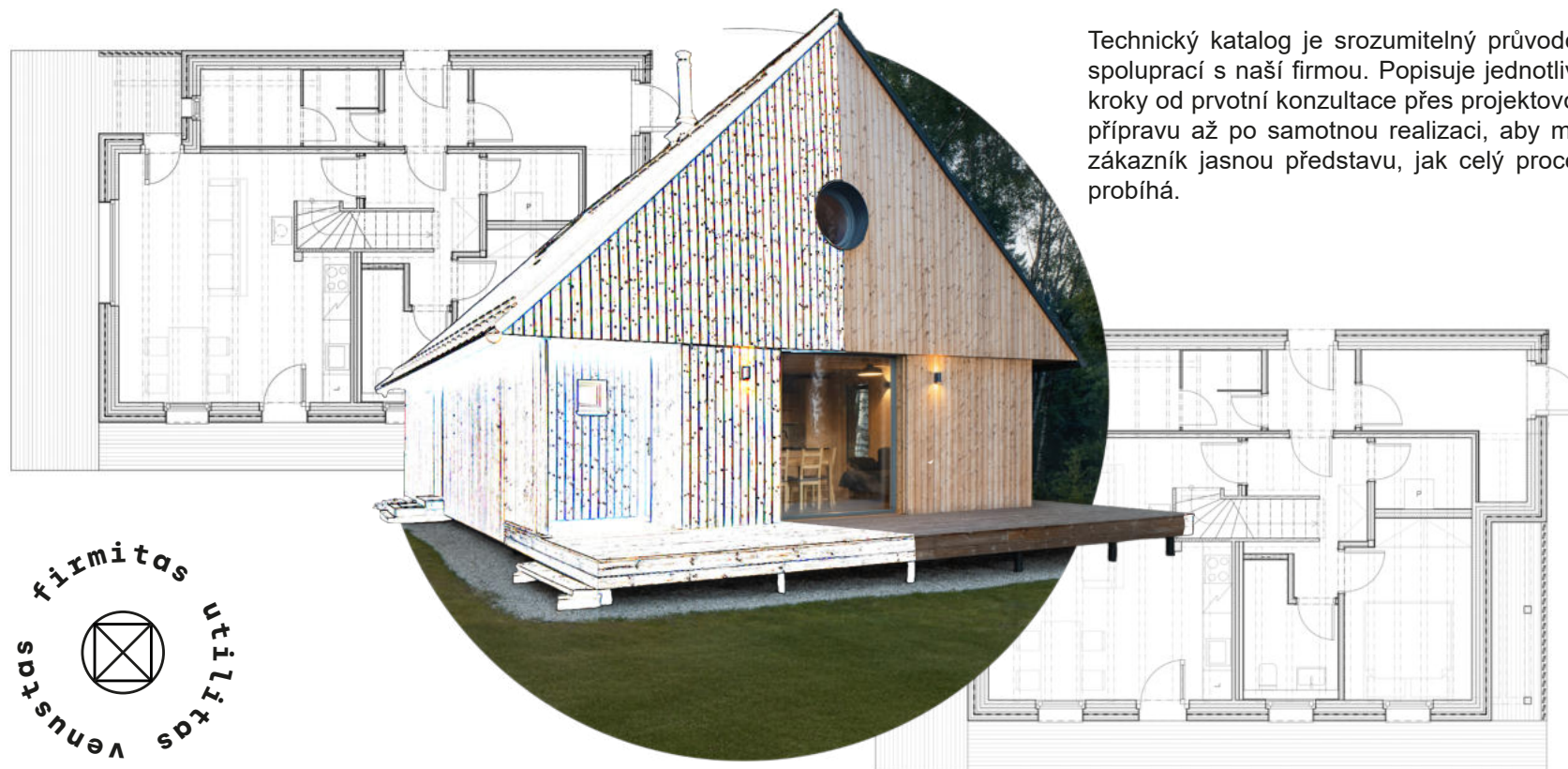


TECHNICKÝ KATALOG 3AE



Technický katalog je srozumitelný průvodce spoluprací s naší firmou. Popisuje jednotlivé kroky od prvotní konzultace přes projektovou přípravu až po samotnou realizaci, aby měl zákazník jasnou představu, jak celý proces probíhá.



IČO: 24658553
DIČ: CZ24658553
Bankovní spojení: 235855097/0300

3AE s.r.o.
Vrbova 1427/19,
147 00 Praha 4 - Braník

OBSAH

O NÁS

Informace o firmě	003
Co děláme a jak pracujeme	003
Naše historie	004
Vzorový dům Housenka v Čakově	004

Konstrukční systém NOVATOP

Co je to NOVATOP a jak se vyrábí?	005
Nosná konstrukce i vnitřní povrch v jednom	

SPOLEČNÁ CESTA K DOMOVU

Pracovní workflow v 3AE	006
Náš první kontakt	007
Nezávazná úvodní schůzka	008
Položkový odhad	009

Dokumentace a stavební povolení	009
Výběr standardů a materiálů	010
Cenová nabídka	010
Dokumentace pro provádění stavby	011

Podpis smlouvy o dílo	011
Příprava realizace	011
Stavba domu	012
Předání stavby	012

FÁZE KTERÉ ROZHODUJÍ

Architektura	013
Vznik architektonické studie	014
Individuální dům vs typový dům	015
interiér a zahrada jako součást návrhu	016

Projekce

Co všechno se u nás děje pod pojmem projekce?	018
Proč si děláme vlastní projekty	019
Co to znamená, že váš dům projektujeme v BIMu?	020
Co je to klientský portál?	021
	022

Obchod

Kolik to bude stát?	023
Otázka ceny – co klienti nejčastěji řeší	024
	025

Realizace

Stupně dokončení a jejich rozsah	026
Na stavbě krok za krokem	027
Kontrolní dny – aneb jaká je role stavbyvedoucího	028
	030

CO BYCHOM OD VÁS POTŘEBOVALI

Jak začít architektonickou studii?	031
Kdy můžeme začít projektovat	
Co je dobré mít zajištěné na stavbě	

INFORMACE O FIRMĚ

Jsme 3AE – česká architektonicko-stavební firma, která navrhuje a staví moderní domy z masivních CLT panelů. Ale hlavně jsme tým lidí, které spojuje vize: vytvářet domy, ve kterých se dobře žije – technicky, esteticky i lidsky.

Naším klientům nabízíme kompletní službu pod jednou střechou – od první skici, přes projektovou dokumentaci až po samotnou výstavbu. Díky tomu máme celý proces pod kontrolou a můžeme ručit za kvalitu každého detailu.

**„Věříme, že kvalitní dům se
nestaví jen z materiálů,
ale hlavně z důvěry.“**

Sídlíme na Praze 4, kde se rodí první nápady a proměňují ve skutečné projekty. Právě tady s klienty ladíme jejich představy, hledáme nejvhodnější řešení a tvoříme domy na míru. Pokud si náš přístup chcete zažít i na vlastní kůži, rádi vás přivítáme v našem vzorovém domě v Čakově u Benešova stavbě, která není jen ukázkou technologie, ale i přístupu, se kterým pracujeme.

Začínali jsme jako parta nadšenců, dnes máme vlastní realizační tým, architekty, projektanty i zkušené řemeslníky. Přesto si držíme to nejdůležitější – otevřenost, čestnost a osobní přístup. Věříme, že kvalitní dům se nestaví jen z materiálů, ale hlavně z důvěry.



CO DĚLÁME A JAK PRACUJEME

Navrhujeme a stavíme individuální i typové rodinné domy z CLT panelů – moderní dřevostavby, které v sobě spojují technickou přesnost, zdravé vnitřní prostředí a přírodní estetiku. Dřevo v našich domech není schované, ale přiznané – na dotek teplé, vizuálně silné, a přitom dokonale funkční.

Jsme certifikovaným partnerem českého výrobce NOVATOP, se kterým dlouhodobě spolupracujeme. Konstrukce našich domů je difúzně otevřená a běžně ji navrhujeme a pasivním nebo nízkoenergetickým standardu. Všechny vrstvy konstrukce – od nosného jádra až po fasádu – pečlivě navazují, protože věříme, že detaily tvoří celek.

**„Navrhujeme a stavíme
moderní dřevostavby, které
dávají smysl – technicky,
vizuálně i lidsky.“**

Každý dům vzniká v našem vlastním týmu – od architekta přes projektanta až po řemeslníky na stavbě. Díky tomu držíme kontinuitu celého procesu, od první skici až po dokončovací práce. Pracujeme ve 3D modelu, který převádíme do rozpočtového systému, výrobní dokumentace i virtuální reality. Klient si tak může dům projít ještě dřív, než se kopne do země, a ladit návrh do posledního detailu.

NAŠE HISTORIE

3AE vzniklo z potřeby propojit architektonickou invenci s poctivým řemeslem. Začali jsme v roce 2008, v době, kdy dřevostavby byly v Česku spíš raritou. Neměli jsme kapitál, kancelář ani klienty – jen nadšení a víru, že to půjde.

3AE vzniklo z potřeby propojit architektonickou invenci s poctivým řemeslem.

První dům jsme si postavili sami, doslova vlastníma rukama. Byl to zároveň náš vzorový projekt a ukázka toho, co CLT panely dokážou. Během let jsme zažili úspěchy i pády – od prvních montáží přes krizovou situaci po požáru až po investici do vlastního vzorového domu. To všechno nás formovalo.

Dnes máme za sebou desítky staveb, silný tým a jasné hodnoty. Už nechceme růst do šířky, ale do hloubky. Zaměřujeme se na kvalitu, inovace a poctivý přístup. Zkušenosti, které jsme cestou nasbírali, si nechceme nechávat pro sebe. Pokud vás zajímá, jak stavíme – nebo kde jsme udělali chyby, rádi se o to podělíme. Věříme totiž, že důvěra a otevřenost jsou základem každého dobrého domu.



První dům postavený firmou 3AE - Dům architekta Lukáše Pejsara



**VZOROVÝ
DŮM 3AE**

VZOROVÝ DŮM HOUSENKA V ČAKOVĚ

V obci Čakov u Benešova jsme postavili vzorový pasivní dům, který slouží jako ukázka našich standardů, technologií a přístupu ke stavění. Není to jen výstavní objekt – je plně funkční a připravený k bydlení. Zájemci si ho mohou krátkodobě pronajmout, třeba na víkend, a na vlastní kůži zažít, jak se žije v moderní dřevostavbě s přiznaným dřevem, pasivním standardem a kvalitním řemeslným zpracováním.

Ve vzorovém domě si můžete na vlastní kůži zažít, jak se žije v moderní dřevostavbě od 3AE.

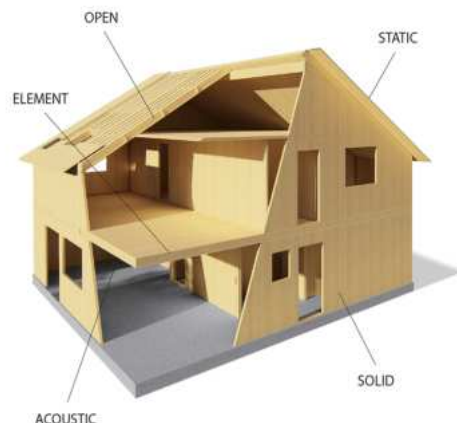
Dům slouží také jako místo pro individuální prohlídky a setkávání s klienty, kteří si tak mohou v reálném prostředí ověřit, jak vypadá dům od 3AE v praxi. Pobyt ve vzorovém domě často pomáhá klientům při rozhodování o dispozicích, materiálech nebo technologiích, které chtějí použít i u svého vlastního projektu.

📍 housenka_drevostavba
🌐 vzorovydum3ae.cz

KONSTRUKČNÍ SYSTÉM NOVATOP

Srdcem našich domů je konstrukční systém NOVATOP – český produkt z masivních dřevěných panelů, se kterým pracujeme každý den. Díky němu dokážeme navrhovat domy, které jsou pevné, přesné, zdravé na bydlení a zároveň krásné uvnitř i navenek.

Novatop panely pro nás nejsou jen technologií, ale i způsobem, jak dát domu charakter a dřevu vyniknout naplno.



CO JE TO NOVATOP A JAK SE VYRÁBÍ?

NOVATOP je stavební systém založený na CLT panelech (Cross-Laminated Timber – křížem lepené dřevo), vyráběný v závodě ve Ptení. Jde o masivní křížem lepené desky které tvoří nosné stěny, stropy i střešní konstrukce.

Základem každého panelu je trojvrstvá deska vyrobená ze středového řeziva sušeného na 7–8 % vlhkosti. Dřevěné vrstvy jsou slepeny křížem bez vzduchových mezer, což zajišťuje vysokou rozměrovou stabilitu a omezuje vznik trhlin.

Všechny produkty se vyrábí na míru – v přesných formátech s vybraným opracováním spojů, s otvory pro okna a dveře a s dalšími individuálními úpravami, jako je příprava tras pro rozvody nebo doplnění izolací. Každý panel je tak připraven k okamžité montáži.

Oproti běžným produktům na trhu, například od výrobců, vynikají panely NOVATOP nejen precizním zpracováním, ale i mimořádnou kvalitou pohledové vrstvy. Díky tomu jsou ideální i pro interiéry, kde zůstávají přiznané a udávají vizuální charakter stavby.



NOSNÁ KONSTRUKCE I VNITŘNÍ POVRCH V JEDNOM

Jednou z hlavních výhod systému NOVATOP je, že dřevo může zůstat v interiéru přiznané. Panel tak není jen konstrukčním prvkem, ale rovnou i finální pohledovou vrstvou – bez sádkartonu, bez omítky, bez kompromisů. Takto přiznané CLT se využívá nejčastěji na stropěch, podhledech nebo celých stěnách. Povrch je možné dále upravit, např. barevným tónováním nebo olejováním.

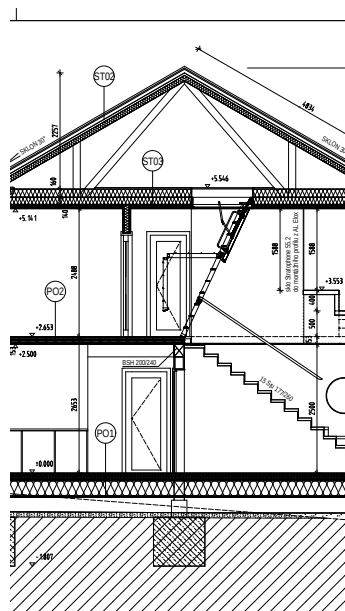
Panely se skládají jako stavebnice s milimetrovou přesností přímo na stavbě – pomocí jeřábu podle digitální výrobní dokumentace. Díky vysokému stupni předpřípravy je montáž nosné konstrukce velmi rychlá, přesná a spolehlivá.



Na rozdíl od některých běžných CLT systémů kladé NOVATOP důraz nejen na konstrukční funkci, ale i na estetiku a kvalitu pohledových ploch. Umožňuje už ve výrobě vytvořit panely se zabudovanými trasami pro elektroinstalaci nebo větrání, čímž výrazně zjednodušuje práci na stavbě a snižuje riziko chyb.

SPOLEČNÁ CESTA K DOMOVU

Pomůžeme Vám projít celým procesem k realizaci Vašeho snu. Nezáleží na tom, jestli máte jasnou vizi, nebo zatím jen tušíte, že chcete bydlet ve dřevě – jsme tu od toho, abychom vás provedli všemi fázemi. V následujících bodech vám přehledně ukážeme, jak celý proces probíhá, co vás čeká a jak spolupráce s námi vypadá krok za krokem.

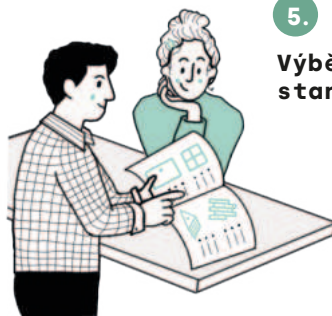


PRACOVNÍ WORKFLOW V 3AE

1. Seznámení
první schůzka



5. Výběr
standardů



2. Architektonická
studie



10. Předání
domu

6. Stavební
povolení

NÁŠ PRVNÍ KONTAKT

Prvním krokem na cestě k vašemu novému domu je úvodní kontakt – nejčastěji formou telefonátu, e-mailu, nebo vyplněním kontaktního formuláře na našem webu.

V této fázi si s vámi rádi popovídáme o vašich představách:

- kde plánujete stavět,
- kolik osob bude dům obývat,
- jakou velikost objektu si přejete
- a zda máte specifické požadavky (sauna, sedací okno, pracovnu atd.).

Pomoci nám může i ilustrační fotografie domu, který se vám líbí. Díky těmto informacím dokážeme lépe pochopit vaše potřeby a navrhnout řešení na míru – takové, které bude nejen krásné, ale i funkční a odpovídající vašemu životnímu stylu.

NEZÁVAZNÁ ÚVODNÍ SCHŮZKA

Úvodní schůzka je prvním důležitým krokem na cestě k Vašemu novému domu. Během ní si společně projdeme Vaše přání, potřeby, styl života i rozpočet. My Vám na oplátku představíme možnosti spolupráce, vysvětlíme časový harmonogram a navrhne nejvhodnější postup podle toho, jakou formou se rozhodnete dům řešit.



Naše spolupráce může začít několika způsoby:

Návrh od našeho architekta

Ideální volba pro ty, kdo chtějí dům navržený zcela na míru. Architekt s Vámi projde každý detail, návrh přizpůsobí konkrétnímu pozemku a ve finální fázi si můžete dům projít ve virtuální realitě, abyste měli jistotu, že vše odpovídá Vaším představám.



Typový dům z nabídky Novahome

Vhodný pro klienty, kteří upřednostňují rychlejší cestu k bydlení. Tyto domy jsou navrženy zkušenými architekty a představují ověřené řešení s optimalizovanou dispozicí a vysokou kvalitou provedení. Úpravy jsou možné, ale je třeba je pečlivě posoudit.



Studie od externího architekta

Pokud již máte vlastní návrh, rádi s Vámi projdeme jeho technické možnosti a vypracujeme indikativní nabídku. V případě shody nad rozsahem a cenou připravíme podrobný položkový rozpočet a navážeme na spolupráci s respektem k autorskému záměru.



TIP

Více o individuálních a typových domech naleznete na *str. 15*

POLOŽKOVÝ ODHAD

Dalším klíčovým krokem je položkový odhad. Ten představuje podrobný rozpis všech nákladů na stavbu, díky kterému získáte jasnou a transparentní představu o celkové ceně vašeho domu. Položkový odhad zahrnuje všechny stavební práce, materiály i technologie – od základů až po střechu. Každá položka má svou cenu, která vychází z množství a kvality použitých materiálů a prací.

Naším cílem v této fázi není jen dodat přesná čísla, ale pomoci vám ujasnit si, co od domu opravdu očekáváte, jaké technologie preferujete a jaké jsou vaše finanční možnosti. Díky tomu je možné minimalizovat změny v pozdějších fázích projektu – především co se týče materiálů nebo technických řešení. Tento proces může zabrat určitý čas, ale věříme, že se vyplatí: vede ke kvalitnějšímu návrhu i hladkému průběhu stavby bez zbytečných překvapení.

**Cena, která se nemění.
Protože víme, co
děláme.**

Položkový odhad tak slouží nejen jako nástroj pro finanční plánování, ale i jako podklad pro projektanta při zpracování *Dokumentace pro stavební povolení*. Díky detailnímu rozpisu se výsledná cena domu od odhadu liší jen minimálně, což znamená, že budete mít maximální kontrolu nad rozpočtem a vždy budete vědět, za co platíte.

Pokud je vše v souladu s vašimi představami, následuje podpis smlouvy na zpracování projektové dokumentace, která je nezbytná pro získání stavebního povolení a zahájení stavby. Tím se posouváme k další fázi – k přípravě projektu, který váš budoucí domov přenese z návrhu do reality.

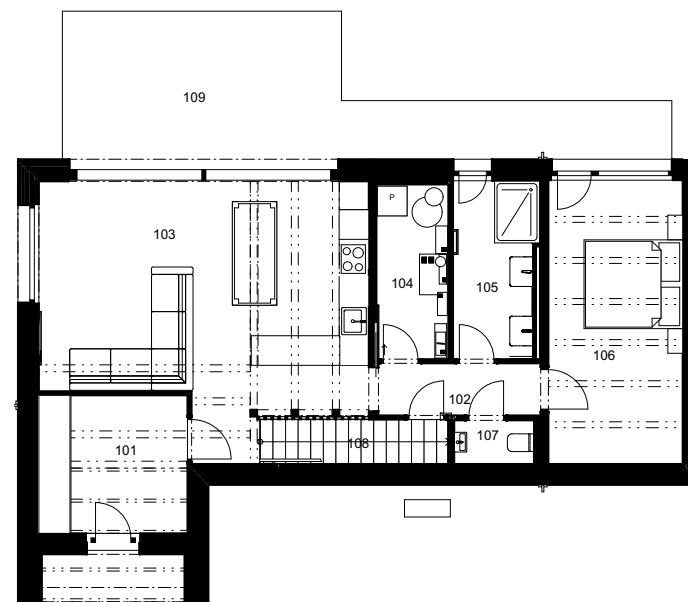


DOKUMENTACE A STAVEBNÍ POVOLENÍ

Po podpisu smlouvy zahajujeme přípravu Dokumentace pro stavební povolení. Ta obsahuje všechny potřebné výkresy a technické podklady nutné k získání stavebního povolení – včetně situace, půdorysů, řezů a napojení na sítě. Paralelně s tím společně vybíráme standardy a materiály, jako jsou okna, dveře, fasády nebo skladby konstrukcí.

Ačkoliv rozsah běžně vyžadované dokumentace pro stavební povolení (DSP) často nestačí pro kvalitní nacenění stavby, my si ji na vlastní náklady zpřesňujeme. Výsledkem je podrobnější a technicky přesnější dokumentace, ze které následně automaticky získáváme výkaz výměr obálky stavby. Ten pak slouží jako základ pro práci našeho rozpočtáře a tvorbu položkového rozpočtu.

Po dokončení dokumentace podáváme žádost na stavební úřad. Schvalování může trvat několik týdnů až měsíců v závislosti na lokalitě a složitosti stavby. Během této doby pokračujeme v doladování detailů, abychom po získání povolení mohli plynule navázat další fázi.



VÝBĚR STANDARDŮ A MATERIÁLŮ

Současně s přípravou dokumentace pro provádění stavby probíhá výběr finálních prvků, povrchů, materiálů a výrobků, které definují vzhled a vybavení vašeho domu. Tento krok vám umožní přizpůsobit si dům podle vlastního vkusu a zajistit, že vše odpovídá vašim představám i rozpočtu.

Co v této fázi vybíráte?

- Vnější vzhled domu – fasáda, střešní krytina, okna, vstupní dveře...
- Interiérové prvky – sanita, vnitřní dveře, svítidla...
- Povrchové úpravy – podlahová krytina, obklady, dlažby, nátěry...

Výběr standardů probíhá ve spolupráci s našimi odborníky, kteří vám pomohou najít optimální kombinaci designu, kvality a funkčnosti. Jakmile je tento proces dokončen, zahrneme všechny prvky do finální cenové nabídky a poté do dokumentace pro provádění stavby.



KATALOG STANDARDŮ

CENOVÁ NABÍDKA

Po dokončení projektové dokumentace pro provádění stavby zpracováváme kompletní cenovou nabídku. Ta vychází z vašich specifikací, zvoleného standardu vybavení i všech technických detailů, které byly během přípravy projektu dolaženy.

Výsledná nabídka je přehledně strukturovaná a obsahuje podrobné informace o rozsahu dodávky, jednotlivých stavebních etapách a celkové ceně výstavby. Slouží jako důležitý podklad pro uzavření smlouvy o dílo – právě na jejím základě se definují závazky obou stran.

Zásadně lpíme na tom, aby během stavby nevznikaly neočekávané vícenákłady. Co je obsaženo v rozpočtu, to platí. Tento přístup vychází z naší zkušenosti a férového přístupu ke klientovi.

**// Cílem je, aby vás
v průběhu realizace
nic nepřekvapilo. //**

Výhodou je, že finální cena stavby je stanovena ještě před jejím zahájením. Máte tedy jistotu, že se vše bude řídit předem dohodnutými podmínkami, a to jak z hlediska kvality, tak rozpočtu.

Po odsouhlasení cenové nabídky následuje poslední fáze dokončení projektové dokumentace, včetně všech stavebních detailů a posledních úprav.



TIP

Nemáte představu kolik může Váš vysněný dům stát? Rádi Vám zpracujeme **indikativní nabídku**. viz str.24

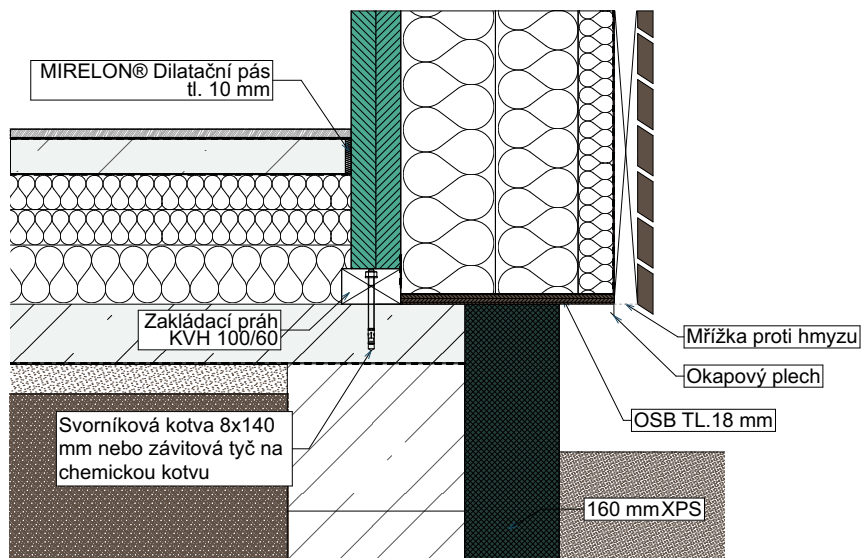
DOKUMENTACE PRO PROVÁDĚNÍ STAVBY

Zatímco probíhá schvalovací proces na stavebním úřadě, paralelně začínáme pracovat na kompletní Cenové nabídce. Tato fáze slouží jako detailní plán pro samotnou realizaci – obsahuje přesné technické výkresy, konstrukční detaily, skladby jednotlivých konstrukcí, výrobní výkresy, spárořezy a specifikace všech použitých materiálů a technologií.

Na stavbě nechceme improvizovat. Proto klademe maximální důraz na to, aby dokumentace byla co nejpřesnější a vše důkladně promyšlené ještě před zahájením samotné výstavby. Tento přístup promítáme i do přípravy cenové nabídky, která vychází z konkrétní, detailně zpracované dokumentace a zajišťuje hladký průběh realizace bez nečekaných zvratů.

Do dokumentace zapracováváme i vámi zvolené standardy – od typu podlah přes sanitární zařízení až po řešení fasády. Výsledkem je dokument, který slouží jako „návod ke stavbě“ pro všechny zapojené řemeslníky a dodavatele. Jasná definice každého detailu eliminuje chyby na stavbě a minimalizuje nutnost rozhodování až na místě.

DETAIL SOKLU



PODPIS SMLOUVY O DÍLO

Po odsouhlasení cenové nabídky přichází na řadu podpis smlouvy o dílo. Tento dokument přesně vymezuje závazky obou stran – stanoví pevnou cenu, rozsah stavebních prací, použitý materiál, harmonogram jednotlivých fází a platební podmínky. Díky tomu má klient jistotu, že výstavba bude probíhat podle jasně daných pravidel.

Smlouva zároveň přenáší plnou odpovědnost za realizaci domu na nás jako zhotovitele. Zajišťujeme tak nejen samotnou stavbu, ale i její přípravu, koordinaci dodavatelů a včasné dokončení. Pečlivá příprava a jasně nastavené podmínky umožňují předejít zbytečným prodlevám a nečekaným nákladům, což výrazně přispívá k hladkému průběhu celé výstavby.



TIP

Více detailů o Harmonogramu prací a plateb na *str.30*

PŘÍPRAVA REALIZACE

Než na stavbě začne samotná výstavba, probíhá pečlivá příprava realizační fáze. Objednáváme materiál v přesném množství podle projektové dokumentace, plánujeme jednotlivé dodávky a sestavujeme časový harmonogram tak, aby na sebe vše navazovalo bez zdržení.

Stejně jako klademe důraz na důkladnou přípravu projektové dokumentace, věnujeme maximální pozornost i logistice samotné realizace. Snažíme se mít vše připraveno předem – od objednávek až po závozy materiálu. Na stavbě se má stavět, ne čekat.

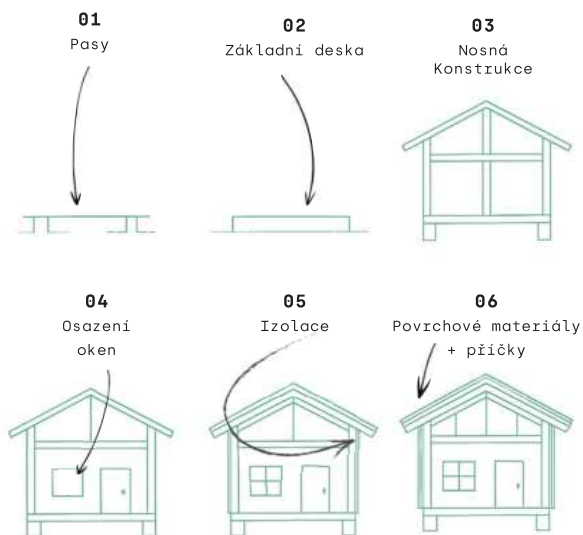
Logistika této fáze je klíčová – na stavbě je omezený prostor, a proto musí být každý krok načasovaný s přesností. Díky detailní přípravě zajistíme, že vše bude na správném místě ve správný čas a výstavba proběhne plynule bez zbytečných průtahů, které nechce ani klient, ani my.

STAVBA DOMU

Jakmile je vydáno stavební povolení a podepsána smlouva o dílo, nic nebrání tomu, aby mohla začít samotná realizace Vašeho domu. Díky důkladné přípravě v předchozích fázích se celý proces rozbíhá bez zbytečných prodlev.

Na základě Vašich preferencí můžeme výstavbu rozdělit do několika fází – od základů a hrubé stavby až po kompletní dokončení interiéru na klíč. Celý průběh prací má jasně stanovený harmonogram a je pečlivě řízen naším stavbyvedoucím. Naši stavbyvedoucí nikdy nemají na starost více než 3 stavby současně (jak tomu je zvykem ve stavební praxi), takže mají maximum času se věnovat řízení Vaší stavby.

Výroba CLT panelů, logistika, montáž a následné dokončovací práce navazují plynule, aby byl dům připraven k nastěhování co nejdříve – a v té nejvyšší kvalitě.



TIP

Více o jednotlivých fázích stavby najdete na [str.28](#)

PŘEDÁNÍ STAVBY

Než na stavbě začne samotná výstavba, probíhá pečlivá příprava realizační fáze. Objednáváme materiál v přesném množství podle projektové dokumentace, plánujeme jednotlivé dodávky a sestavujeme časový harmonogram tak, aby na sebe vše navazovalo bez zdržení.

Stejně jako klademe důraz na důkladnou přípravu projektové dokumentace, věnujeme maximální pozornost i logistice samotné realizace. Snažíme se mít vše připraveno předem – od objednávek až po závozy materiálů. Na stavbě se má stavět, ne čekat.

Logistika této fáze je klíčová – na stavbě je omezený prostor, a proto musí být každý krok načasovaný s přesností. Díky detailní přípravě zajistíme, že vše bude na správném místě ve správný čas a výstavba proběhne plynule bez zbytečných průtahů, které nechce ani klient, ani my.

**Když půjde všechno
podle plánu, tak do
dvou let od první
schůzky můžete
bydlet!**



FÁZE, KTERÉ ROZHODUJÍ ARCHITEKTURA

V této části se podrobně věnujeme klíčovým fázím celého procesu – těm, které zásadně ovlivňují výsledek stavby i spokojenost s celým průběhem. Zaměřujeme se na témata, která klienty nejčastěji zajímají, a odpovídáme na otázky, které zaznívají téměř při každé spolupráci. Součástí kapitoly je i přehled toho, co od vás budeme v jednotlivých krocích potřebovat, aby mohl celý proces proběhnout plynule a bez zbytečných zádrhelů.



VZNIK ARCHITEKTONICKÉ STUDIE

Architektonická studie je prvním výstupem, který dává konkrétní podobu Vašemu budoucímu domu. V této fázi vzniká základní koncept stavby – její tvar, velikost, dispoziční řešení i zasazení do pozemku. Studie slouží jako podklad pro další stupně projektové dokumentace a je důležitá pro stanovení předběžné ceny, časového harmonogramu i technických parametrů stavby.

Způsob, jakým studie vznikne, se liší podle toho, jakou formu spolupráce si zvolíte:

I. STUDIE OD NAŠEHO ARCHITEKTA

Proces začíná úvodní schůzkou, na které si ujasníme základní vstupní informace – účel domu, požadavky na dispozici, orientaci na pozemku, rozsah a styl stavby. Na základě těchto podkladů Vám doporučíme vhodného architekta z našeho týmu, se kterým domluvíme další setkání. Architekt dále rozpracovává koncept stavby a vytváří první návrhy.

**díky virtuální realitě
zažijete svůj budoucí dům
ještě před jeho realizací.**

V průběhu návrhu proběhne i návštěva pozemku, která pomáhá lépe pochopit jeho charakter. Výsledkem je vypracovaná architektonická studie včetně půdorysů, pohledů a objemového řešení domu. Hotovou studii je možné prezentovat i ve formě virtuální reality.



Při prezentaci návrhu nabízíme možnost prohlídky domu ve virtuální realitě. Pomocí VR brýlí si můžete dům doslova projít - vnímat velikost místností, výšky stropů, nebo výhledy z oken. Tato zkušenost výrazně pomáhá při rozhodování o úpravách dispozice nebo rozložení nábytku, ještě než se začne stavět.

II. VÝBĚR TYPOVÉHO DOMU NOVAHOME

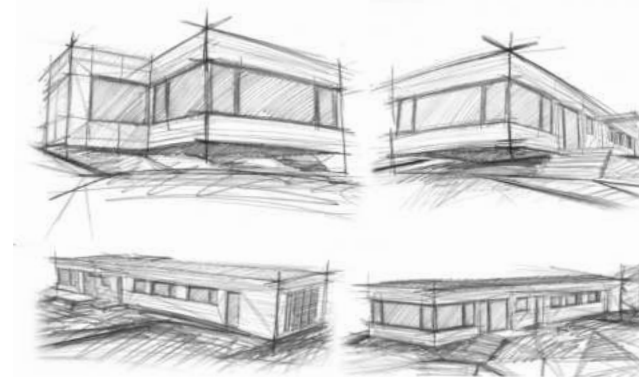
Pokud toužíte po domě od 3AE, ale nechcete procházet procesem individuálního navrhování, můžete si vybrat z nabídky typových domů naší dceřiné společnosti Novahome.

Typové domy Novahome představují rychlejší cestu k vlastnímu bydlení, přičemž si zachovávají stejnou kvalitu provedení jako individuální stavby 3AE. Jsou navrženy špičkovými architekty s důrazem na promyšlené dispozice, moderní design a efektivní využití prostoru. Na stránkách www.novahome.cz najdete kompletní nabídku domů, včetně cen a detailních informací.

III. STUDIE EXTERNÍHO ARCHITEKTA

Máte již vlastní architektonickou studii? Rádi se na ni podíváme. Stačí nám ji zaslat v digitální podobě – na jejím základě vypracujeme indikativní cenovou nabídku a zhodnotíme její technickou proveditelnost. Jsme zvyklí pracovat s externími architekty i v průběhu celého procesu, nejen při projekčních pracích. S architekty aktivně komunikujeme a snažíme se jejich vizi naplnit v maximální míře.

Návrh detailně projdeme z pohledu konstrukce, technologií i návaznosti na náš stavební systém. Pokud budou potřeba úpravy, hledáme řešení, která zachovají původní architektonickou vizi a zároveň zajistí bezproblémovou realizaci.



Položkový rozpočet zpracováváme jak ke studiím našich architektů, tak k návrhům od externích autorů. Spolupráce s nimi je pro nás přirozenou součástí práce – cílem je vždy převést návrh do reality kvalitně a s respektem k jeho autorství. Rozdíl může být například v absenci vizualizací nebo jiných podkladů, které u našich projektů standardně dodáváme.

INDIVIDUÁLNÍ DŮM VS TYPOVÝ DŮM

Při rozhodování o stavbě domu stojí klient před zásadní volbou – vydat se cestou typového řešení, nebo si nechat dům navrhnout na míru. Obě varianty mají své výhody i omezení a záleží především na očekáváních, nárocích a prioritách budoucího majitele.

TYPOVÝ DŮM

Typové domy NOVAHOME představují efektivní řešení pro ty, kteří hledají kvalitní, promyšlený dům s rychlým průběhem realizace. Dispozice těchto domů jsou navrženy zkušenými architekty tak, aby co nejlépe vyhovovaly běžným potřebám moderní domácnosti. Jejich hlavní výhodou je úspora času i prostředků v počáteční fázi projektu. Je však třeba počítat s tím, že tyto domy byly optimalizovány jako celek – i drobná změna, například zvětšení okna nebo posunutí příčky, může ovlivnit statiku konstrukce, délku kabeláže nebo výměru materiálů. Proto je každá úprava důkladně posuzována a zpoplatněna dle ceníku klientských změn.

INDIVIDUÁLNÍ DŮM

Naopak individuální domy 3AE vznikají zcela podle potřeb a životního stylu konkrétního klienta. Ačkoliv je s tím spojena vyšší počáteční investice v podobě architektonické studie, neznamená to nutně, že výsledný dům bude dražší. Architekt totiž navrhuje dům přesně na míru – bez zbytečných metrů navíc, které by se v typovém řešení nemusely plně využít. A protože každý čtvereční metr stavby představuje významnou část investice, může takto optimalizovaný návrh ve výsledku znamenat nižší celkové náklady na výstavbu.



Volba mezi typovým a individuálním domem je tedy především o rovnováze mezi rychlostí, mírou přizpůsobení a rozpočtem. Obě varianty však vedou ke stejnému cíli – **ke kvalitnímu, dobře navrženému a dlouhodobě funkčnímu bydlení.**

INDIVIDUÁLNÍ DŮM	TYPOVÝ DŮM
✓ VÝHODY	
• Originální návrh na míru • Přizpůsobení požadavkům klienta • Úspora prostoru díky optimalizaci návrhu • Vhodné i pro netradiční pozemky	• Nižší vstupní náklady • Rychlejší průběh návrhu a schválení • Ověřené a funkční dispoziční řešení • Ideální pro běžné stavební situace
✗ NEVÝHODY	
• Vyšší cena projektové dokumentace • Delší doba návrhu • Vyšší nároky na rozhodování v přípravě	• Omezené možnosti úprav • Zpoplatnění klientských změn podle ceníku • Není navržen přesně podle individuálních potřeb



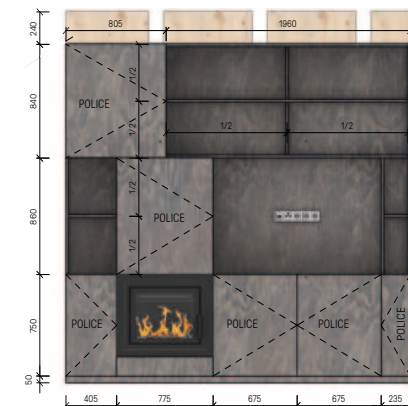
INTERIÉR A ZAHRADA JAKO SOUČÁST NÁVRHU

Když navrhujeme dům, přemýšlíme rovnou o celku. O prostoru, který Vás bude obklopotvat každý den. O místech, kde budete vařit, číst si, usínat, vítat hosty nebo se dívat z okna do zeleně. Proto nabízíme i možnost zpracování studie interiéru a studie zahrady, které návrh domu posouvají na zcela novou úroveň.

STUDIE INTERIÉRU

Dům na klíč obvykle neobsahuje interiérové vybavení. A přitom právě interiérové je to, co z domu dělá skutečný domov. Spolu s naším architektem si můžete navrhnout vestavěné prvky – skříně, okna k sezení, kuchyni, schodiště nebo knihovny, které se stanou nedílnou součástí stavby. Tyto prvky nejsou jen estetické – často plní i funkční roli, například skryjí vedení technologií nebo zlepší akustiku.

Samozřejmě řešíme i mobilní nábytek – gauče, židle, postele. Ale tady často hraje roli osobní vkus a zkušenost. Někteří klienti si přinášejí oblíbené kousky z předchozího bydlení, jiní si přejí vše nové. Tuto fázi si většina lidí ráda dotvoří sama – podle nálady, emocí a vlastního stylu. A my jsme jim při tom k dispozici.



Materiál	Popis	Použito
	DUBOVÁ DÝHA Přírodní dub	Vnitřní dveře plně
	MARMOLEUM Vzor podobný stěrc Sikafloor	Obývací s kuchyní, vstup



Vzorová studie interiéru - Martin Hajný

STUDIE INTERIÉRŮ ZAHRAJUJE

- Výběr: světel, zařizovacích předmětů, obkladů a dlažeb, koncových elektro prvků, podlah, interiérových dveří, kování, dveří a oken
- Vizualizace jednotlivých místností
- Spárořezy koupelen, podlah a WC
- Ideový návrh kuchyně, včetně vizualizací a výběru povrchových materiálů

STUDIE ZAHRADY

Zahrada není jen pozemek kolem domu. Je to výhled z okna, ranní káva na terase, cesta naboso k jezírku nebo pod korunu stromu. Zahradní architektura je součástí návrhu od samého počátku. Díky tomu víte, kam směřuje terasa, který strom bude vidět z ložnice, a jak se propojí vnitřní a venkovní svět.

**Zahrada roste s domem
– společně s vámi.**

Zahradu navrhujeme vždy v kontextu domu, pozemku i životního stylu. Spolupracujeme s renomovaným studiem Lianna Garden Design, které má cit pro detail, respekt k přírodě a lidský přístup, který je nám blízký. Zahrada roste – doslova. Proto je důležité myslet na ni už během návrhu domu. Každý strom, každý keř má svůj čas, než uzraje. Když se vše promyslí s předstihem, můžete si zahradu začít užívat mnohem dřív.



Vzorová studie zahrady Čerčany - Anna Loučková

STUDIE ZAHRADY ZAHRAUJE

- Zahradně architektonické řešení
- Vizualizace významných pohledů
- Ideové návrhy materiálů zpevněných ploch a drobné zahradní architektury, drobná zahradní architektura (terasa, kontejnerová zeleň)
- Inspirační listy s obrázky ke všem zahradním prvkům

FÁZE, KTERÉ ROZHODUJÍ PROJEKCE

Projekce je to základem každé úspěšné stavby. Právě díky kvalitnímu a detailnímu projektu je možné postavit dům, který bude odpovídat nejen Vaším představám, ale i technickým, legislativním a ekonomickým požadavkům.

Projektovou dokumentaci vytváříme v programu ArchiCAD, který nám umožňuje navrhovat dům ve 3D prostředí podle principů systému BIM (Building Information Modeling). Díky tomu máme kontrolu nad každým detailem, umíme přesně rozpočítat jednotlivé části stavby a především – víme, co stavíme a za kolik. Tento přístup je základem naší schopnosti garantovat kvalitu a cenovou jistotu.



CO VŠECHNO SE U NÁS DĚJE POD POJMEM PROJEKCE?

Jakmile se klient rozhodne s námi spolupracovat, projekt přebírá náš projektant. Na základě podkladů a architektonické studie vzniká zadání, podepisuje se smlouva a začíná zpracování dokumentace pro stavební povolení. V této fázi doplňujeme potřebné průzkumy a zapojujeme profesní specialisty (statika, požární bezpečnost, technické instalace). Hlavní projektant zajišťuje koordinaci, aby všechny části projektu dávaly smysl jako celek.

Současně klient vybírá standardy vybavení – sanitární techniku, svítidla, podlahy a další prvky. Tyto volby promítáme do technické dokumentace a přehledně evidujeme v systému, kde je možné vše kdykoliv zpětně dohledat nebo upravit.

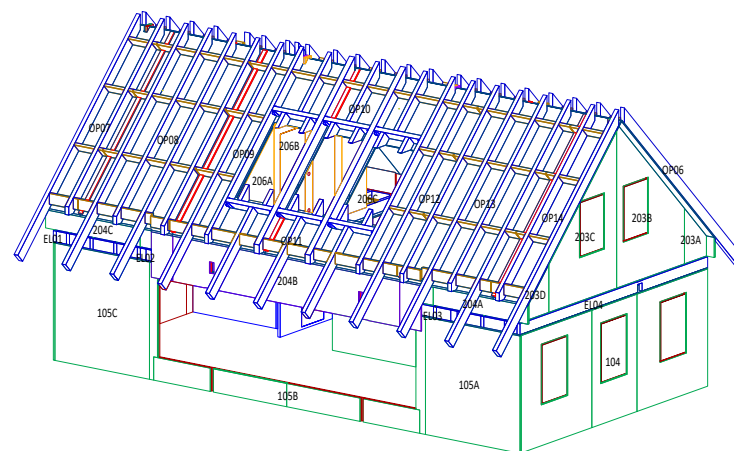


Pro co nejpresnější nacenění stavby v této fázi na vlastní náklady zpřesňujeme projektový model pomocí BIM nástrojů – a to ještě dříve, než je rozhodnuto o samotné realizaci. Na základě takto zpřesněného modelu sestavujeme rozpočet.

**„Každý projekt převádíme do
detailního 3D BIM modelu
– přesnost je klíčem
k hladké realizaci.“**

Po jeho schválení zpracováváme dokumentaci pro provádění stavby. Ta obsahuje přesné výkresy, konstrukční detaily i rozmístění technologií a může být dále upravena například na základě cenových optimalizací. Model následně prochází digitální kontrolou v rámci BIM systému a slouží jako hlavní podklad pro stavbu i finální rozpočet.

V závěru vzniká dílenská dokumentace, zejména pro výrobu CLT panelů. Z přesného 3D modelu vyexportujeme nosnou konstrukci, která se posílá do výroby. Po kontrole a schválení modelu zadáváme panely k CNC opracování. Díky tomuto postupu se výrazně zvyšuje přesnost i plynulost následné realizace.

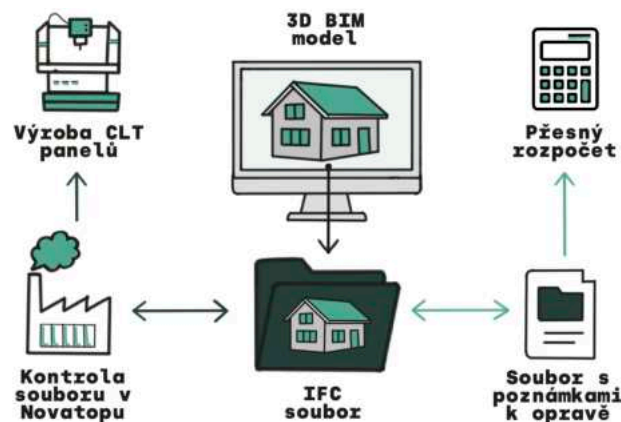


Výkresy pro výrobní dokumentaci CLT panelů

PROČ SI KRESLÍME VLASTNÍ PROJEKTY?

I když klient přichází s hotovým projektem nebo povolenou stavbou, vždy si celý dům znovu přepracováváme podle vlastních standardů. Ne proto, že bychom zpochybňovali práci jiných projektantů, ale proto, že potřebujeme mít každý detail plně pod kontrolou. Pracujeme s konstrukčním systémem CLT Novatop panelů, který má svá specifika – a ne všechny běžné projekty s tím počítají. Často bývají navrženy pro jinou technologii, nebo konstrukční systém, tak je nutné upravit skladby, detaily napojení nebo rozmístění otvorů.

Všechny naše domy kreslíme ve 3D modelu v programu ArchiCAD, který pracuje v systému BIM. V tomto modelu je kompletně zakreslen celý dům. Z hotového modelu následně vyexportujeme hrubé konstrukce, včetně všech otvorů – oken, dveří, vývodů i zásuvek a tu odesíláme výrobci panelů, firmě Novatop. Tam se model převede do softwaru určeného pro CNC obrábění. Ještě před samotnou výrobou se nám ale projekt vrací zpět ke kontrole – a teprve když ověříme, že vše odpovídá, zadáváme panely do výroby.



Díky tomu, že pracujeme v BIM systému, můžeme celý model domu přenést do rozpočtového programu, ve kterém naceníme každý jednotlivý prvek. Tento přístup nám dává jistotu, že se na žádný detail nezapomene a že výsledný rozpočet je co nejpřesnější. Pomáhá nám to držet slovo a předejít nečekaným nákladům v průběhu stavby. Naši projektanti zároveň po celou dobu přímo komunikují s klientem, případně s jeho architektem, což nám umožňuje včas zachytit potřeby, reagovat na změny a zaručit maximální kvalitu projektové dokumentace.

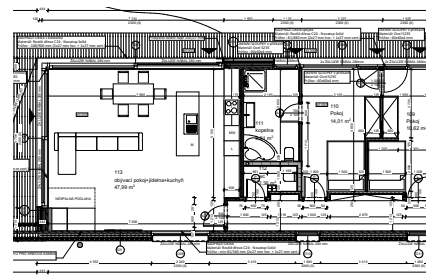
ARCHITEKTONICKÁ STUDIE



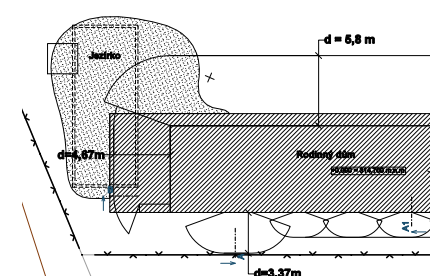
3D VIZUALIZACE



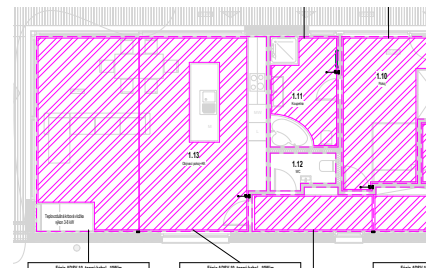
STAVEBNÍ POVOLENÍ



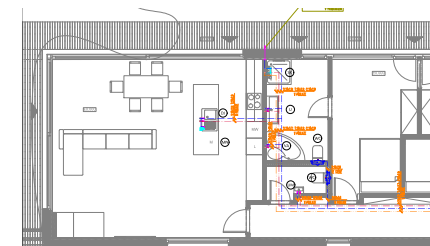
POŽÁRNĚ BEZPEČNOSTNÍ ŘEŠENÍ



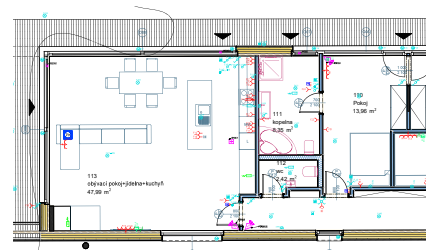
PODLAHOVÉ TOPENÍ



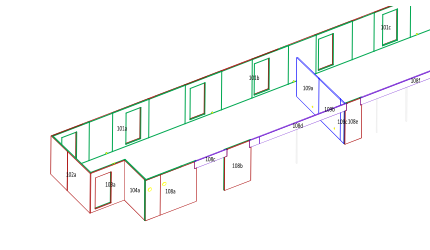
ZRAVOTECHNIKA



SILNOPROUD - ELEKTROINSTALACE



VÝROBNÍ DOKUMENTACE CLT



CO TO ZNAMENÁ, ŽE VÁŠ DŮM PROJEKTUJEME V BIMU?

Představte si, že celý dům nejdřív doslova postavíme v počítači – ale ne jako obrázek, ale jako plnohodnotný virtuální model, který se stane digitálním dvojčetem. Každá stěna, každý trám, okno nebo zásuvka nejsou jen čáry na výkrese, ale „chytré“ objekty, které obsahují informace: jak jsou velké, z jakého jsou materiálu, jakou mají hmotnost, cenu, jak se montují, kdy mají být na stavbě a kde přesně budou umístěné.

Díky tomu můžeme dům vizuálně procházet ve 3D, a to ještě dřív, než se vůbec kopne do země. Klient si tak může představit, jak bude vypadat konkrétní místnost, výhled z okna nebo výška stropu. Může snadno pochopit dispoziční řešení a případně navrhnout změny ještě ve fázi návrhu.

Každý prvek má své místo – od modelu, rozpočtu, výroby až po výstavbu.

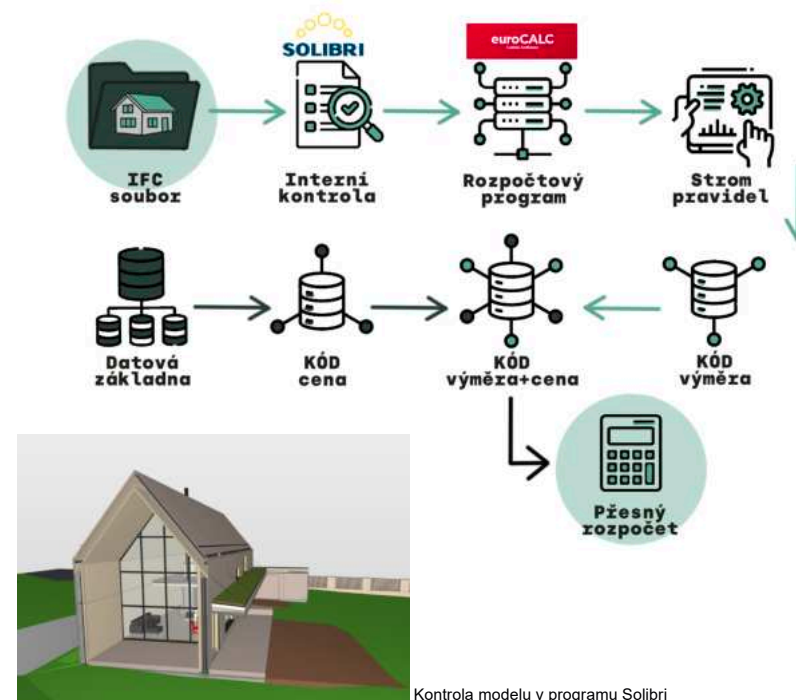
Na projektech spolupracujeme s odborníky na technická zařízení budov (TZB), kteří s námi komunikují přímo v rámci BIM systému. Díky tomu máme celý model pod kontrolou, jednotlivé profese jsou přesně koordinované a předcházíme tak kolizím v rozvodech i chybám v návaznostech. Výsledkem je hladší průběh přípravy i samotné výstavby.

Z MODELU UMÍME

- automaticky připravit výkazy materiálu (např. přesně kolik m² CLT panelů bude potřeba),
- spočítat náklady a optimalizovat rozpočet,
- naplánovat montážní postupy (víme, co na sebe navazuje),
- odhalit kolize (např. že potrubí narazí do nosníku),
- připravit podklady pro výrobu a logistiku během výstavby

Tento model ale neslouží jen k vizualizaci. Protože v sobě nese přesná data o každé části stavby, slouží zároveň jako podklad pro nacenění. Rozpočet tak nevzniká odhadem, ale přímo z modelu – a proto je výrazně přesnější a odpovídá skutečnosti. Pokud se v návrhu něco změní, model se automaticky aktualizuje a rozpočet s ním.

Na následujícím schématu je znázorněn celý proces: z projektu se v ArchiCADu vyexportuje soubor ve formátu IFC, který po kontrole importujeme do rozpočtového programu euroCALC. Tam pomocí tzv. „stromu pravidel“ převedeme jednotlivé prvky modelu na položky rozpočtu. Tyto položky se následně propojí s naší datovou základnou materiálů a cen, a teprve spojením obou částí vzniká kompletní rozpočtová položka. Z jejich souhrnu pak sestavíme detailní a maximálně přesnou cenovou nabídku, která se vždy odvíjí od aktuální podoby modelu.



ZJEDNODUŠENO

BIM je způsob, jak navrhnout dům chytřeji, přesněji a s menším rizikem chyb, a zároveň zajistit, že rozpočet opravdu odpovídá tomu, co se postaví.

CO JE KLIENTSKÝ PORTÁL?

Stavba domu je složitý proces plný rozhodnutí, schůzek a dokumentů. Abychom vám jej maximálně zjednodušili, vytvořili jsme **Klientský portál** – online prostředí, kde máte všechny informace o vašem projektu na jednom místě. Díky portálu máte neustálý přehled o postupu prací a kdykoliv víte, co vás čeká dál.



CO ZDE NAJDETE?



STAVEBNÍ DOKUMENTACE

Klienti získají snadný a přímý přístup ke kompletní stavební dokumentaci. Všechny potřebné informace, plány a technická specifikace budou k dispozici na jednom místě.



ZÁPISY ZE SCHŮZEK

Klienti zde najdou přehledné zápisy z jednání, včetně klíčových bodů, dohod a termínů. Transparentní vedení zápisů usnadňuje komunikaci a zajišťuje přehled o průběhu projektu.



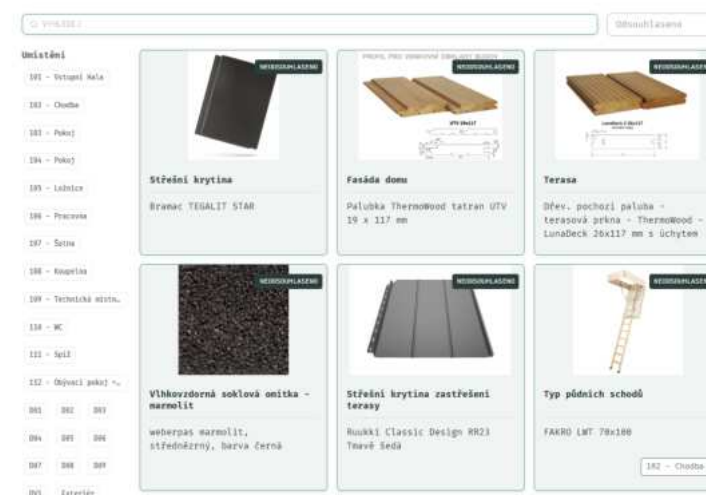
VÝBĚR STANDARDŮ

Portál nabídne klientům možnost prozkoumat a vybrat standardy, které budou použity na jejich stavebním projektu. Transparentnost ve volbě standardů poskytne klientům větší kontrolu nad kvalitou a specifikacemi jejich budoucí stavby.



VÝBĚR STANDARDŮ | SCHŮZKY | NÁKUPNÍ PROGRAM PRACÍ | DOKUMENTY | KONTAKTNÍ OSOBY

Výběr standardů



KONTAKTY

Klienti mohou snadno nalézt kontaktní informace našich odborníků i subdodavatelů, což usnadňuje rychlou a efektivní komunikaci. Centrální umístění kontaktů podporuje transparentnost a otevřenou komunikaci.



NAHRÁVÁNÍ SOUBORŮ

Portál poskytne klientům možnost nahrávat soubory, což usnadní sdílení dokumentů, fotografií nebo dalších relevantních materiálů. Toto místo slouží k pohodlnému sdílení informací mezi klienty a firmou.



PRŮBĚH PRACÍ

Klienti budou moci sledovat aktuální průběh prací. Rovněž získají informace o předpokládaném nástupu na stavbu, což umožní plánování a přípravu na klíčové události.

FÁZE, KTERÉ ROZHODUJÍ OBCHOD



KOLIK TO BUDE STÁT?

Vytvořit férový a realistický rozpočet není otázkou jednoho čísla. Je to proces, který se postupně zpřesňuje s tím, jak se vyvíjí návrh domu, ladí technické řešení a upřesňují se klientské požadavky. V každé fázi projektu proto pracujeme s jiným typem rozpočtu – každý má svůj smysl, přesnost i roli. Hlavní je, že už od začátku se snažíme nastavit cenovou realitu tak, aby byla pro klienta srozumitelná a co nejvíce pravdivá, na základě poskytnutých podkladů a našich zkušeností.

INDIKATIVNÍ NABÍDKA

Prvním krokem je **indikativní nabídka**. Ta vzniká porovnáním vaší studie nebo představy s podobnými již námi dříve již realizovanými domy. Je to orientační propočet, který slouží jako první vodítko, kolik může dům přibližně stát. Nejde o konečnou částku, ale o výchozí bod, od kterého se odrazíme. Pokud je cena v pořádku, pokračujeme dále. Pokud je potřeba s cenou ještě pracovat, hledáme společně cesty, kde a jak optimalizovat – ať už jde o úpravu velikosti, technologie, dispoziční řešení nebo rozsah našeho rozsahu dodávky.

POLOŽKOVÝ ODHAD

Ve druhém kroku vzniká **položkový odhad**. V této fázi už máme k dispozici konkrétní návrh domu, ze kterého sestavujeme podrobný rozpis prací a materiálů. Každý dům rozpočítáváme položku po položce. Jsou zde ale i části, které nelze dopředu odhadnout s absolutní přesností – například výběr standardů (dveře, sanita, podlahy), přípojky, základová deska, elektroinstalace nebo zdravotní technika. Některé z těchto položek závisí na klientských volbách, jiné na výsledcích průzkumů nebo konkrétních podmínkách na pozemku.

Zároveň je dobré vědět, že v položkovém odhadu obvykle nejsou zahrnuty například:

- **ploty, brány a oplocení,**
- **zpevněné plochy kolem domu (např. příjezdová cesta, terasa),**
- **přípojky a technologie sítí,**
- **venkovní svítidla a atypické prvky standardů.**

Přes to všechno se snažíme, aby byl položkový odhad co nejpřesnější a co nejlépe odpovídal realitě. Čím více informací o projektu máme, tím lépe ho umíme nacenit.

CENOVÁ NABÍDKA

Posledním krokem je **cenová nabídka**, která vzniká po dokončení prováděcí projektové dokumentace. V tu chvíli známe téměř všechno. Každý CLT panel, sádkartonovou desku, okno, umyvadlo, ale také detaily – máme vyřešené přípojky, známe úroveň standardů, známe přesné technologické řešení. Tento rozpočet je již finální a stává se základem pro smlouvu o dílo.



CO JE DŮLEŽITÉ ?

Architektonická i projekční fáze je důležitá a věnujeme jí maximální péči, ale to, co nás ve skutečnosti živí – a zároveň naplňuje –, je samotná realizace. Proto je pro nás zásadní, aby klient od začátku věděl, s jakou cenou může počítat, a nebyl později nepříjemně překvapen. Nesnažíme se dům uměle podhodnotit, ani naopak nadsazovat – chceme, aby cena odpovídala realitě, ve které se dům skutečně postaví.

První smlouva se uzavírá na zpracování projektové dokumentace. Až po jejím dokončení a vzájemném odsouhlasení rozpočtu se klient rozhoduje, zda s námi podepíše i smlouvu o dílo na samotnou realizaci. Pokud ano, stává se to závazným bodem, od kterého společně pokračujeme dál.



OTÁZKA CENY – CO KLIENTI NEJČASTĚJI ŘEŠÍ

Cenu domu řeší každý. Je to přirozené, protože jde o jednu z největších životních investic. Zkušenost nás naučila, že kolem ceny koluje spousta otázek, předpokladů a někdy i mylných představ. Proto jsme se rozhodli odpovědět na ty nejčastější otázky, které při plánování stavby zaznívají.

CO NEJVÍCE OVLIVŇUJE CENU DOMU?

Největší vliv na cenu má velikost domu. Každý metr čtvereční navíc znamená další materiál, práci, technologie i vybavení – a tedy peníze navíc. U domů mezi 90 a 180 m² bývá cena za m² přibližně stejná. U menších domů je ale cena za m² zpravidla vyšší, protože některé náklady (doprava, příprava staveniště, základní technika) jsou fixní bez ohledu na velikost.

Vedle velikosti ovlivňuje cenu také stupeň dokončení stavby (např. hrubá stavba vs. dům na klíč) a úroveň vybavení – tzv. standardy. Změnou standardu lze cenou hýbat o statisíce, změnou plochy nebo rozsahu dodávky i o miliony. Každý dům je jiný – a to je na tom to krásné. Pokud víme, co je pro vás důležité, umíme návrh i rozpočet přizpůsobit tak, aby dával smysl. Společně najdeme řešení, které bude technicky správné a cenově realistické.

KDE MÁ SMYSL ŠETŘIT A KDE SE TO NEVYPLATÍ?

Rozpočet má své hranice a je naprosto v pořádku hledat cesty, jak stavbu zefektivnit. Důležité je ale vědět, kde má šetření smysl – a kde se může vymstít.

Ušetřit lze rozumně například zmenšením rozměrů domu. Možná to zní nepopulárně, ale právě velikost má na celkovou cenu největší vliv. Dává smysl také zjednodušit technologie nebo rozložit vybavení v čase – např. odložit realizaci fotovoltaiky či venkovního stínění, které lze díky přípravě kdykoli doplnit. Pro někoho může být výhodné řešit si část domu svépomocí, zejména pokud má ověřené kontakty nebo je manuálně zručný.

Naopak nevyplácí se šetřit na návrhu a dokumentaci. Pečlivě navržený dům, správné konstrukční detaily a dobře provázaný projekt Vám ušetří spoustu starostí i peněz. Pozor si zaslouží i položky, jejichž cena se zpěšňuje až v průběhu – například klempířina, přípojky nebo zdravotní technika.

O KOLIK JE DŮM Z CLT PANELŮ DRAŽŠÍ

Na první pohled může dům z CLT panelů působit dražší než jiné stavební systémy. Je ale dobré vědět, co všechno v sobě tato technologie zahrnuje a proč nám umožňuje věci, které by jinde byly složitější – nebo výrazně pracnější.

CLT panely tvoří nejen nosnou konstrukci, ale zároveň i finální povrch v interiéru. Nosná konstrukce je díky tomu rychleji smontovaná, přesná a prostorově čistá – stěny se nemusejí omítat ani obkládat, konstrukce je hotová i pohledově zároveň. Navíc zabírá na základové desce minimum místa – pouhých 84 mm – takže výsledkem je více užité plochy při stejném půdorysu. I to může být v konečném důsledku úspora, protože prostor navíc vzniká bez toho, abyste museli dům zvětšovat.

**To, co se jinde musí
složitě vrstvit, řeší
CLT panely v jednom
kroku – rychle,
přesně a krásně.**

CLT je zároveň český materiál s nízkou ekologickou stopou a poskytuje přirozeně příjemné vnitřní prostředí – na dotek teplé, živé dřevo, které dýchá a ladí s denním světlem. Díky vysoké statické únosnosti umožňuje řešit i náročnější prvky jako jsou velká okna nebo výrazné přesahy střech v rámci jednoho systému, bez nutnosti používat ocelové nosníky či další přídavné konstrukce. Pokud se s tímto materiálem umí pracovat, nemusí taková řešení znamenat výrazné navýšení nákladů. Z hlediska architektury nám CLT dává prostor navrhovat i složitější řešení, která by s jinými systémy šla realizovat jen obtížně nebo s vyššími náklady. V tom je CLT výjimečné.

CO JE DŮLEŽITÉ ?

Častým omylem bývá myslet si, že někdo postaví stejný dům výrazně levněji. Většina firem pracuje s podobnými náklady i marží. Pokud je někde cena výrazně nižší, obvykle to znamená ústupky v kvalitě nebo zkušenostech. My věříme, že férovost a důkladnost jsou základ – a že dům má sloužit dlouhé roky, ne způsobovat potíže.

FÁZE, KTERÉ ROZHODUJÍ REALIZACE

Když začíná samotná stavba, proměňují se plány ve skutečnost. Vše, co jsme spolu připravovali na papíře a v modelu, teď vzniká na pozemku – krok za krokem, v reálném čase. A my jsme u toho, abychom zajistili, že všechno probíhá tak, jak má.

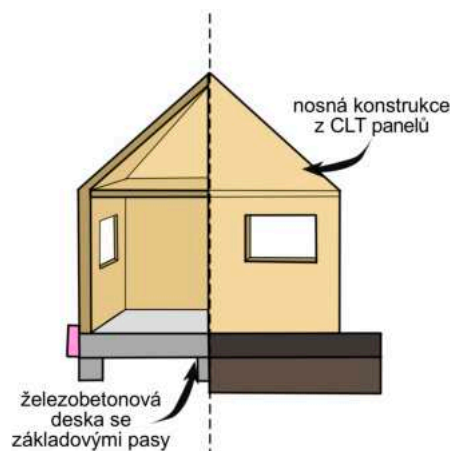


STUPNĚ DOKONČENÍ A JEJICH ROZSAH

Každý dům může mít jiný rozsah dodávky podle toho, co klient preferuje. Někdo si chce část stavby dokončit svépomocí, jiný chce dům připravený k nastěhování. Proto nabízíme několik stupňů dokončení – od samotné konstrukce až po kompletní hotový dům včetně interiérů.

1. NOSNÁ KONSTRUKCE

Pohledová nosná konstrukce (stěny) je řešena z CLT panelů s předfrézovanou přípravou na elektroinstalaci a vyříznutými otvory pro výplně otvorů a různé prostupy. Vodorovné nosné konstrukce jako tesařské z I-nosníků nebo KVH/BSH hranolů. Používáme vždy pouze nejvyšší kvalitu dřeva technicky vysušené v sušárnách, hoblované a se sraženými hranami.



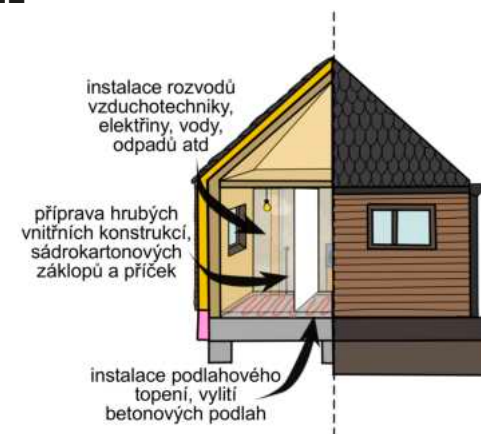
2. STAVBA S KOMPLETNÍ OBÁLKOU



Dům má kompletně uzavřenou a uzamykatelnou nosnou konstrukci domu s osazenými okny, vstupními dveřmi, dokončenou stěrkovou nebo dřevěnou fasádou a střechou. Tento stupeň předáváme s úspěšně splněným Blower Door testem, který pravidelně dosahuje hodnot do 0,4 h-1. Při tomto stupni dokončení vypadá dům zvenčí jako kompletně hotový.

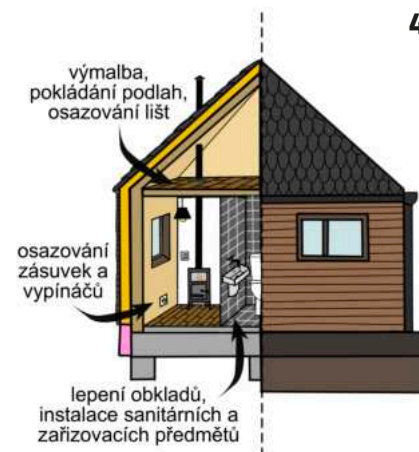
3. STAVBA K DOKONČENÍ

Předchozí stupeň navíc s provedenými sádkartonovými příčkami s kompletními rozvody elektroinstalací (silnoproud, slaboproud), zdravotnických instalací (vodovod a kanalizace), vzduchotechniky, zabezpečovacího systému a vytápění. Podlahy jsou zateplené a zalité betonem. Nejsou osazeny koncové elektroinstalční přístroje, zařizovací předměty, interiérové dveře a provedeny povrchové úpravy v domě.



4. STAVBA DOMU NA KLÍČ

Jedná se o kompletní dodávku domu bez nábytku a kuchyňské linky. Standardy povrchových úprav (jako jsou obklady, nášlapné vrstvy podlah, interiérové dveře, zařizovací předměty) se vybírají s architektem před podpisem smlouvy na realizaci domu. Rozpočet počítá s cenou za zvolený standard.



TIP

Finální povrchy, obklady, dveře, podlahy i zařizovací předměty si můžete prohlédnout v našem Katalogu standardů

NA STAVBĚ KROK ZA KROKEM

Výstavba každého domu má svůj pevný řád a probíhá podle předem daného harmonogramu, který je součástí smlouvy o dílo. I když se jednotlivé detaily mohou mírně lišit podle konkrétního projektu, základní průběh výstavby u nás vypadá následovně:

1. Výkop základových pasů, uzemnění hromosvodu, instalace kanalizace a přípojek.



2. Vylití základových pasů, nadezdění ze ztraceného bednění, izolace proti vodě a radonu, vylití betonové desky.



3. Kotvení základového KVH hranolu na základovou desku, montáž jednotlivých CLT panelů za pomoci jeřábu



4. Kompletace nosné konstrukce CLT panelů, stavba krovu



5. Nosná konstrukce s krovem, stavba je provizorně chráněna před deštěm difuzní střešní folií.



6. Osazení oken a dveří, stavba je v tomto stadiu kompletně chráněna před deštěm – v této fázi provádíme Blower Door test



7. Montáž střešní krytiny, fasádní tepelné izolace, difuzní folie a stěrkové, nebo dřevěné fasády



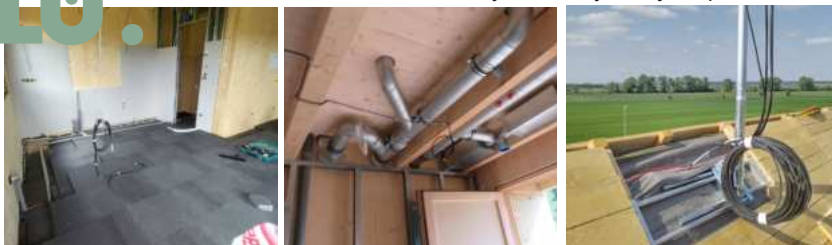
8. Hrubá stavba s obálkou, zvenku je dům kompletně hotový, dům je vzduchotěsně uzavřen, v interiéru lze již temperovat



9. Uvnitř jsou pouze dřevěné prvky konstrukce, strop 1. NP je zaklopen, podlaha v 1. NP je základová deska



10. Zateplení základové desky, příprava hrubých vnitřních konstrukcí, instalace rozvodů vzduchotechniky, elektřiny, vody, odpadů atd.



11. Instalace sádkartonových záklopů a příček, podlahového topení a následné vylití betonových podlah



12. Dům k dokončení, je kompletní mimo finální povrchy (obklady, podlahy, zařizovací předměty) konečné prvky elektrika a dveří



13. Výmalba, lepení obkladů a dlažeb, instalace sanitárních a zařizovacích předmětů



14. Instalace konečných prvků elektroinstalace (zásuvky, vypínače svítidla), pokládání podlah, finalizace schodiště



15. Dům na klíč - vše je hotové, včetně osazení interiérových dveří a podlahových lišt. Spolupráce může pokračovat i v interiéru



KONTROLNÍ DNY – ANEB JAKÁ JE ROLE STAVBYVEDOUČÍHO

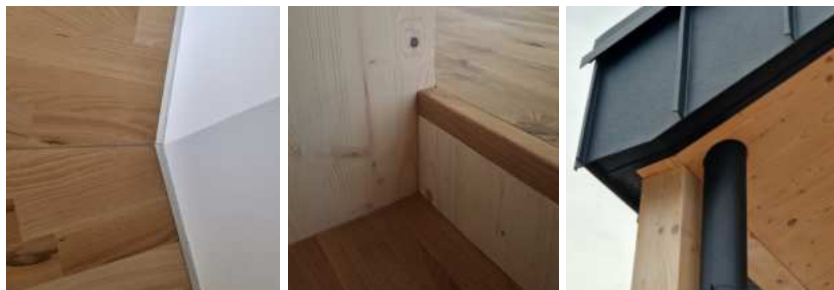
Stavbyvedoucí je hlavní osoba, která má celou výstavbu na starosti. Koordinuje jednotlivé profese, kontroluje průběh prací, dohlíží na kvalitu provedení a zároveň je Vaším hlavním kontaktem po dobu celé stavby.

Aby byla komunikace přehledná, domlouváme se s klienty na pravidelných kontrolních dnech. Ty se konají obvykle jednou za dva až tři týdny přímo na stavbě, v závislosti na rozsahu stavby a aktuální fázi výstavby. Klient má možnost vidět, v jaké fázi se dům nachází, ptát se na cokoli, co ho zajímá, a případně může konzultovat konkrétní detaily nebo drobné úpravy. Na každém kontrolním dni je vždy přítomen stavbyvedoucí. Podle potřeby se může přidat i technik, architekt nebo projektant – záleží na aktuální fázi výstavby.

**Chceme, abyste věděli
o každém kroku, který
váš dům udělá**

Stavbyvedoucí je hlavní osoba, která má celou výstavbu na starosti. Koordinuje jednotlivé profese, kontroluje průběh prací, dohlíží na kvalitu provedení a zároveň je Vaším hlavním kontaktem po dobu celé stavby.

Aby byla komunikace přehledná, domlouváme se s klienty na pravidelných kontrolních dnech. Ty se konají obvykle jednou za dva až tři týdny přímo na stavbě, v závislosti na rozsahu stavby a aktuální fázi výstavby. Klient má možnost vidět, v jaké fázi se dům nachází, ptát se na cokoli, co ho zajímá, a případně konzultovat konkrétní detaily nebo drobné úpravy. Vždy je přítomen stavbyvedoucí, někdy i technik nebo projektant, pokud je to v dané fázi potřeba.



Ukázka detailů z našich staveb

HARMONOGRAM PRACÍ A PLATEB

Aby byla výstavba Vašeho domu co nejpřehlednější a Vy měli vždy jasno, co se právě děje a co Vás čeká, připravujeme pro každého klienta harmonogram plateb a prací. Jedná se o časovou osu, která jasně ukazuje jednotlivé etapy výstavby od projektu až po předání domu. Každá fáze je v harmonogramu propojena s odpovídající platbou, takže vždy víte, za co právě platíte a jaký je aktuální stav stavby. Tento dokument slouží nejen k lepší orientaci, ale také jako důkaz naší transparentnosti a důsledného plánování.

Harmonogram je pravidelně aktualizován v návaznosti na kontrolní dny a slouží jako důležitý komunikační nástroj mezi Vámi a stavbyvedoucím.

Platba č.	Popis ukončené etapy
1	Po podpisu smlouvy
2	Ke dni předání staveniště
3	Po dokončení bouracích prací objektu
4	Přípojky
5	Po dokončení spodní stavby
6	Po zhotovení nosné dřevěné konstrukce Novatop
7	Po osazení oken
8	Po dokončení difúzní fólie na střeše
9	Po dokončení vylití betonových podlah
10	Po dokončení hrubých rozvodů a instalací
11	Po dokončení SDK konstrukcí
12	Po dokončení finální fasády
13	Po dokončení obkladů a dlažeb bez návaznosti na dveře
14	Po dokončení díla

CO BYCHOM OD VÁS POTŘEBOVALI?

JAK ZAČÍT ARCHITEKTONICKOU STUDII?

Abychom mohli navrhnout dům přesně podle Vašich představ, potřebujeme od Vás získat několik základních informací. Čím více detailů nám sdělíte, tím lépe dokážeme pochopit Vaši představu a navrhnout funkční, esteticky atraktivní a cenově odpovídající řešení. Nemusíte mít vše dopředu promyšlené – rádi Vám se vším pomůžeme. Ideální je, když nám na začátku zodpovíte následující otázky:

- **Jak velký dům si přejete?** (orientační velikost v m² užitné plochy)
- **Kolik osob bude v domě bydlet?** (a jaký je jejich věk nebo životní styl – např. děti, senioři, práce(a domu))
- **Jaké místnosti a funkce by měl dům mít?** (počet ložnic, pracovny, samostatné WC, technická místnost atd.)
- **Na jakém pozemku bude dům stát?** (lokalita, orientace ke světovým stranám, svažitost terénu, přístupová cesta)
- **Máte nějaké specifické požadavky či přání?** (např. sauna, kolárna, sedací okno, prosklený krov, zelená střecha...)

KDY MŮŽEME ZAČÍT PROJEKTOVAT?

Abychom mohli začít pracovat na projektové dokumentaci, potřebujeme mít k dispozici několik důležitých podkladů. Většinu z nich si v rámci naší služby vyřídíme za Vás – kompletní inženýring, tedy komunikace s úřady a správcem sítí, je součástí ceny projekčních prací. Smyslem této části je ukázat Vám, co všechno zařídíme, ale zároveň i to, co je obecně potřeba, pokud se rozhodnete stavět kdekoli v České republice a ne nutně s námi.

V rámci inženýringu za Vás obvykle zajišťujeme:

- Geodetické zaměření pozemku
- Radonový průzkum
- Inženýrsko-geologický (IG) a hydrogeologický (HG) průzkum
- Vyjádření správců sítí o existenci a kapacitě přípojek
- Doklady o možnosti napojení na vodu, kanalizaci, elektřinu a plyn
- Kontaktování provozovatelů odběrových míst (voda, elektro)
- Návrh a doložení způsobu hospodaření s dešťovými vodami
- Výpočet koeficientu vsaku a návrh řešení vsakování nebo retenční nádrže

Tyto podklady jsou nutnou součástí dokumentace pro stavební povolení. Získáme je za Vás a zajistíme jejich správné zpracování do projektu i komunikaci s úřady.

Dále existují informace, které od Vás budeme potřebovat pro správné navržení domu, ale nejsou určeny pro úřední řízení. Patří sem například, zda bude dům napojen na veřejný řad nebo studnu, jak bude řešeno odpadní hospodářství (kanalizace, čistička, jímka), jaká je dostupnost elektropřípojky, případně zda plánujete zachytávat dešťovou vodu nebo využívat plyn. Tyto informace nám pomohou dům technicky správně navrhnout a zajistit jeho hladké fungování. Vše si společně projdeme a s orientací v technických věcech Vám rádi pomůžeme.

CO JE DOBRÉ MÍT ZAJIŠTĚNÉ NA STAVBĚ

Když výstavba začne, věci nabírají rychlé tempo. Aby vše probíhalo hladce a bez zbytečných zdržení, je potřeba, aby bylo staveniště na začátku připravené. Některé věci zajistíme my, ale pár základních bodů je třeba mít ze strany klienta připravených ještě před příjezdem našich montážních týmů.

Co musí být zajištěno:

- Příjezdová komunikace pro nákladní auta a jeřáb (např. AD20/AD30).
- Manipulační plocha u stavby – cca 7 × 10 m pro skládání a montáž panelů.
- Staveništní rozvaděč s dostupností do 25 m od základové desky: 2 × 220 V + 1 × 380 V (min. 25 A).
- Přípojka vody – pro potřeby stavby a hygienické zázemí.
- Zajištění pozemku – ideálně oplocení nebo jiný způsob zabezpečení proti vstupu nepovolaných osob.

Na stavbě je toho hodně, ale nejste na to sami. Vše důležité s Vámi rádi projdeme dopředu – a upozorníme Vás, kdy a co bude potřeba připravit. Díky této součinnosti dokážeme stavbu vést plynule, bez přerušení a s maximální přesností.