

Как построить дом в Словении и не сойти с ума

Гайд по строительству дома или небольшого отеля
от поиска участка и до заселения

Иван Алексашин

О чем сегодня поговорим

- Как строят в Словении: дома из кирпича, газобетона, каркасники и монтажные дома - рассмотрим плюсы, минусы и целесообразность выбора технологии строительства.
- Строить с нуля или купить дом и реконструировать его? Когда можно обойтись без разрешения на строительство?
- Как выглядит процесс строительства от поиска подходящего участка до заселения.
- Где найти землю под строительство и как ее проверить. Какие есть подводные камни.
- Сколько стоит строительство и где можно сэкономить.
- Как сделать проект и получить разрешение на строительство. И почему это так долго и дорого.
- Где найти подрядчиков и как проконтролировать их работу.
- Как ввести дом в эксплуатацию.

Какие есть варианты

- 1. Достраивать или реконструировать существующий**
- 2. Заказать монтажный**
- 3. Строить с нуля**

Достройка или реконструкция

Продаются достаточно много домов в 3-4 строительной фазе (сделан фасад, окна и кровля), которые покупатель достраивает уже под себя.

Плюсы:

- Реально вселится через год.
- Сделана документация.
- Подведены коммуникации.

Минусы:

- Непредсказуемое качество, будут косяки.
- Небольшая возможность кастомизации планировки.
- С проектом и сдачей дома в эксплуатацию все равно придется повозиться.
- Ощутимая переплата.

Примерные затраты на достройку 700-1200 €/м².



Монтажные дома (montažne hiše)

На рынке есть много компаний, которые предлагают дома заводского изготовления.

Основные производители: Lumar, Marles, Kager, Jelovica, Rihter.

Плюсы:

- Производитель может сделать “дом под ключ” и вам не надо бегать за проектировщиками и строителями. Это самый беспроблемный вариант построить дом в Словении.
- Реально вселится через полтора - два года.
- В целом хорошее качество, хотя по некоторым решениям есть вопросы.
- Очень теплые и современные дома.

Минусы:

- Дорогой вариант строительства, дорогая и сложная кастомизация
- Это каркасные дома с их плюсами и минусами. Для жилья норм, для отелей не подходят.
- Земляные работы и фундамент делаются другим подрядчиком и в цену не включаются.

Примерные затраты настройку 1500-2000 €/m² (включая фундамент).







marles

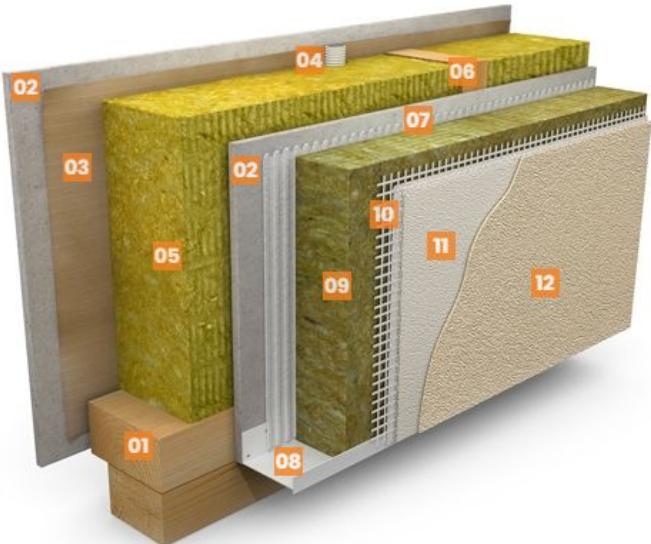
FRAGMAT

FRAGMAT





Optimum



Tehnični podatki

	zunanja stena	296 mm
	Zvočna izolativnost	≥ 49 dB
	Toplotna prehodnost	0,16 W/m ² K
	Požarna odpornost	60 min

01 Lesena nosilna konstrukcija	160/80mm
02 Obloga - mavčno vlaknena plošča	15mm
03 Parna zapora	SD18M
04 Cevi za električno napeljavo - Tuboflex	Φ 21mm
05 Izolacija - kamena volna	140mm
06 Lesena nosilna konstrukcija	160/60mm
07 Disperzijsko lepilo	2mm
08 Fasadni profil	
09 Izolacija fasade - kamena volna	100mm
10 Armirana mrežica vtisnjena v malto	
11 Armirana malta	5-5mm
12 Dekorativni zaključni omet	2mm

Строим дом с нуля по классической технологии

Klasična gradnja - это дома построенные из кирпича и бетона.

- Фундамент - железобетонная плита или лента.
- Битумная листовая гидроизоляция.
- Стены - керамические блоки.
- Перекрытия и несущий каркас из железобетона.
- Утепление фасада пенополистиролом (EPS / Stiropor).
- Несущие конструкции кровли из дерева, утепление минеральной ватой.
- Покрытие кровли - бетонная или керамическая черепица.

Это самый популярный вариант строительства в Словении.

Klasična gradnja - плюсы и минусы

Плюсы:

- Самый бюджетный и понятный вариант строительства.
- Максимальная гибкость по планировке, интерьерам и внешнему виду*.
- Достаточно устойчивая технология к криворуким строителям.
- Стройку можно растягивать.
- Легко найти строителей, понятно как контролировать работы.
- Проектирование без удорожания из-за нестандартных решений и технологий.

Минусы:

- Хардкорный вариант, при котором вы потратите много времени и нервов.
- Сроки строительства сильно зависят от вашей способности пинать строителей.

* - то что можно строить сильно ограничено местным законодательством.

Примерные затраты на стройку 1300-1600 €/м² (включая фундамент).



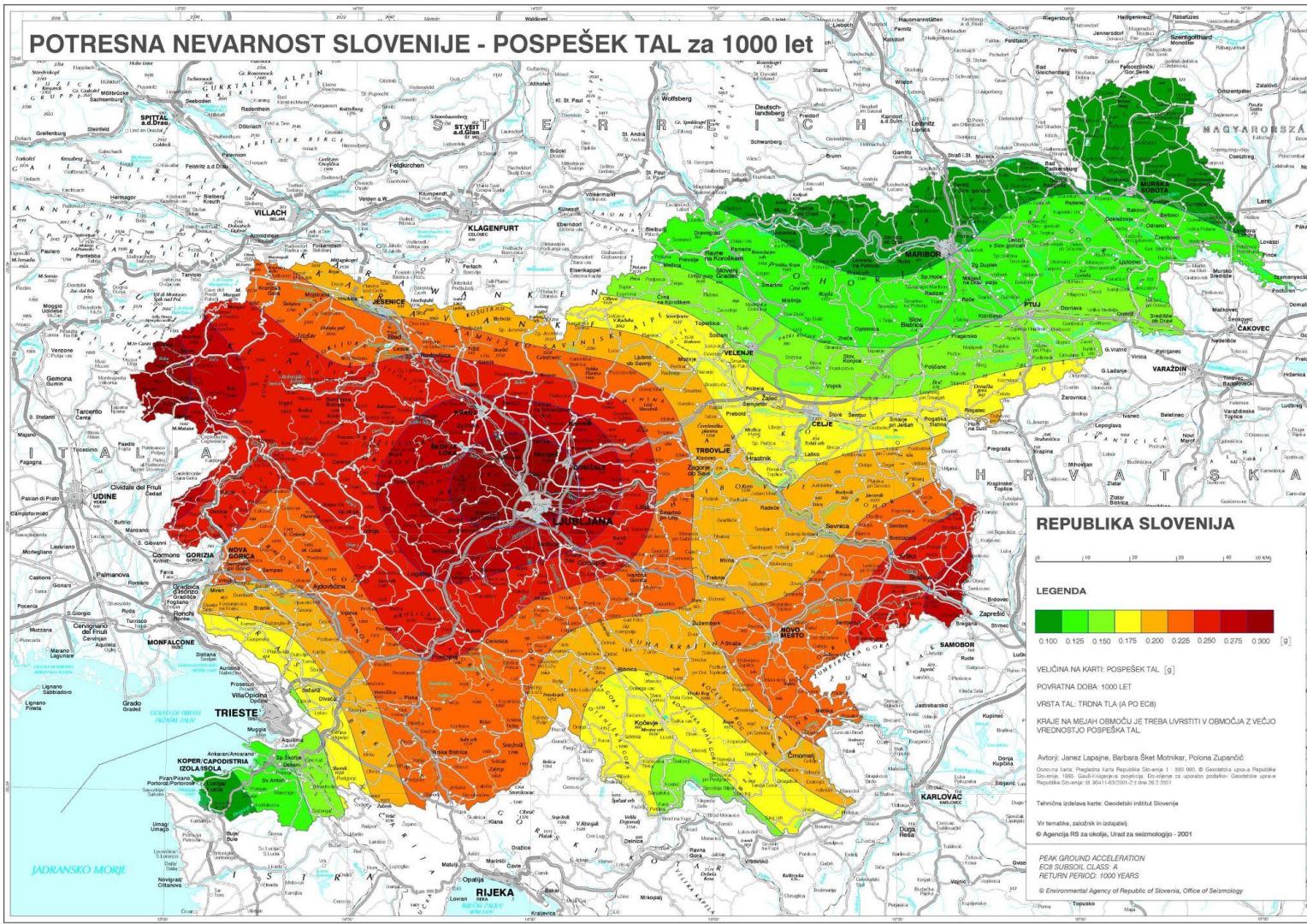
Дома из газобетона

Газобетон (Ytong, Siporex) используется преимущественно для внутренних перегородок.

Наружные стены из газобетона требуют паропропроницаемого фасада из минваты. А такие фасады умеют делать далеко не все мастера и стоят они сильно дороже, чем из полистирола.

Сделать просто толстые стены без утепления не получится из-за тепловых мостов по углам, где делаются колонны из монолитного железобетона. Это требование для обеспечения сейсмоустойчивости.





Дома из бруса

Дома из бруса не проходят по требованиям к теплоизоляции стен. По нормам стену из бруса толщиной 20 см нужно будет утеплять минватой толщиной от 15-20 см. Это просто экономически нецелесообразно, логичнее строить каркасник.

Новые дома из бруса либо строятся с утеплением, либо “в серую” с нарушением законодательства.



Дома из CLT

Классно, технологично но дорого =(



Каркасники и мобильные дома

Каркасники активно строятся, есть как минимум десяток фирм в Словении их предлагающих. В основном каркасники представлены в виде монтажных домов.

Если строить самим, то основная проблема - требования к качеству проведения работ. Сильно больше возможностей накосячить, чем при кирпиче и бетоне.

Также далеко не все архитекторы умеют их проектировать и нужно заморочится, чтобы сделали хороший проект.

Мобильные дома типа дубльдома для жилья практически не строят из-за ограничений по законодательству. Но они активно ставятся в кемпингах.



Что нужно для строительства в Словении

- 1. Деньги**
- 2. Участок, на котором можно строить**
- 3. 2-3 года времени**
- 4. Мотивация и крепкие нервы**

Стоимость строительства дома 150 м²

Наименование	Кол-во	Ед	Цена	Сумма	Примечание
Земля	600	м ²	150	90,000	В зависимости от локации 70-300 €/м ² .
Коммунальный приспевок	150	м ²	80	12,000	Плата в общину за наличие коммуникаций.
Документация	1	компл	18,000	18,000	Согласование проектов, пошлины.
Подвод коммуникаций	1	компл	10,000	10,000	Вода, канализация, электрика.
Строительство	150	м ²	1,400	210,000	Средняя стоимость, укрупненно.
Благоустройство	450	м ²	75	33,750	Дорожки, парковка, газон и пр.
Мебель, светильники и пр.	150	м ²	200	30,000	
Непредвиденное	10	%	40,575	40,575	
			Итого:	444,125	

Стоимость строительства апарт-отеля

5-7 номеров, 350 м2

Наименование	Кол-во	Ед	Цена	Сумма	Примечание
Земля	1,000	м2	150	150,000	В зависимости от локации 70-300 €/м2.
Коммунальный приспевок	350	м2	80	28,000	Плата в общину за наличие коммуникаций.
Документация	1	компл	30,000	30,000	Согласование проектов, пошлины.
Подвод коммуникаций	1	компл	20,000	20,000	Вода, канализация, электрика.
Строительство	350	м2	1,600	560,000	Средняя стоимость, укрупненно.
Благоустройство	650	м2	75	48,750	Дорожки, парковка, газон и пр.
Мебель, светильники и пр.	350	м2	200	70,000	
Непредвиденное	10	%	90,675	90,675	
			Итого:	997,425	

Как происходит процесс строительства

- Этап 1. Выбор локации и поиск участка или дома под снос.
- Этап 2. Проверка участка и его покупка.
- Этап 3. Выбор проектировщиков, разработка проекта и получение разрешения на строительство.
- Этап 4. Подбор подрядчиков, технадзора и заключение договоров, подготовка к строительству.
- Этап 5. Стройка, подключение коммуникаций и въезд на участок.
- Этап 6. Заключительная бюрократия: исполнительная документация, подтверждение качества строительства, получение разрешения на ввод в эксплуатацию.
- Этап 7. Финальные доделки, меблировка и озеленение территории.

Какие будут проблемы

- Участки на хороших локациях за адекватные деньги найти очень сложно.
- Землю надо будет детально проверять перед покупкой, чтобы не потратить на нее сотню тысяч евро и выяснить потом, что строить на ней малореально.
- Куча документации и согласований для получения разрешения на строительство.
- Много бюрократии и предписаний на все случаи стройки.
- Все происходит очень медленно.
- За строителями придется бегать и пинать.
- Координация и ведение стройки - отдельная боль.

Этап 1

**Выбор локации и поиск участка
или дома под снос.**

Какой и где искать участок

- Ищем землю с назначением под строительство или участок с домом под снос. Такая земля может называться: zazidljivo или stavbno zemljišče, zazidljiva, gradbena parcela.
- Площадь от 500 м² (5 соток) для отдельно стоящего дома и два участка от 250 м² каждый, если хотим строить дуплекс (dvojček, далее двойчек).
- Для отеля на 5-8 апартаментов нужна будет земля от 1000 м² и должно допускаться строительство отелей / апарт-отелей.

Требования по площади варьируются в зависимости от локации, надо будет это уточнять на стадии проверки участка.

- Искать на сайте <https://www.nepremicnine.net/> Это главный словенский портал с объявлениями о недвижимости. В дополнение можно посмотреть варианты на <https://www.bolha.com/> и в тематических сообществах фейсбука.

Локации для жизни

- Ljubljana и Maribor с пригородами
- Морское побережье - Portorož, Izola, Koper
- Горная часть Словении в окрестностях Бледа (Bled, Radovljica, Žirovnica)

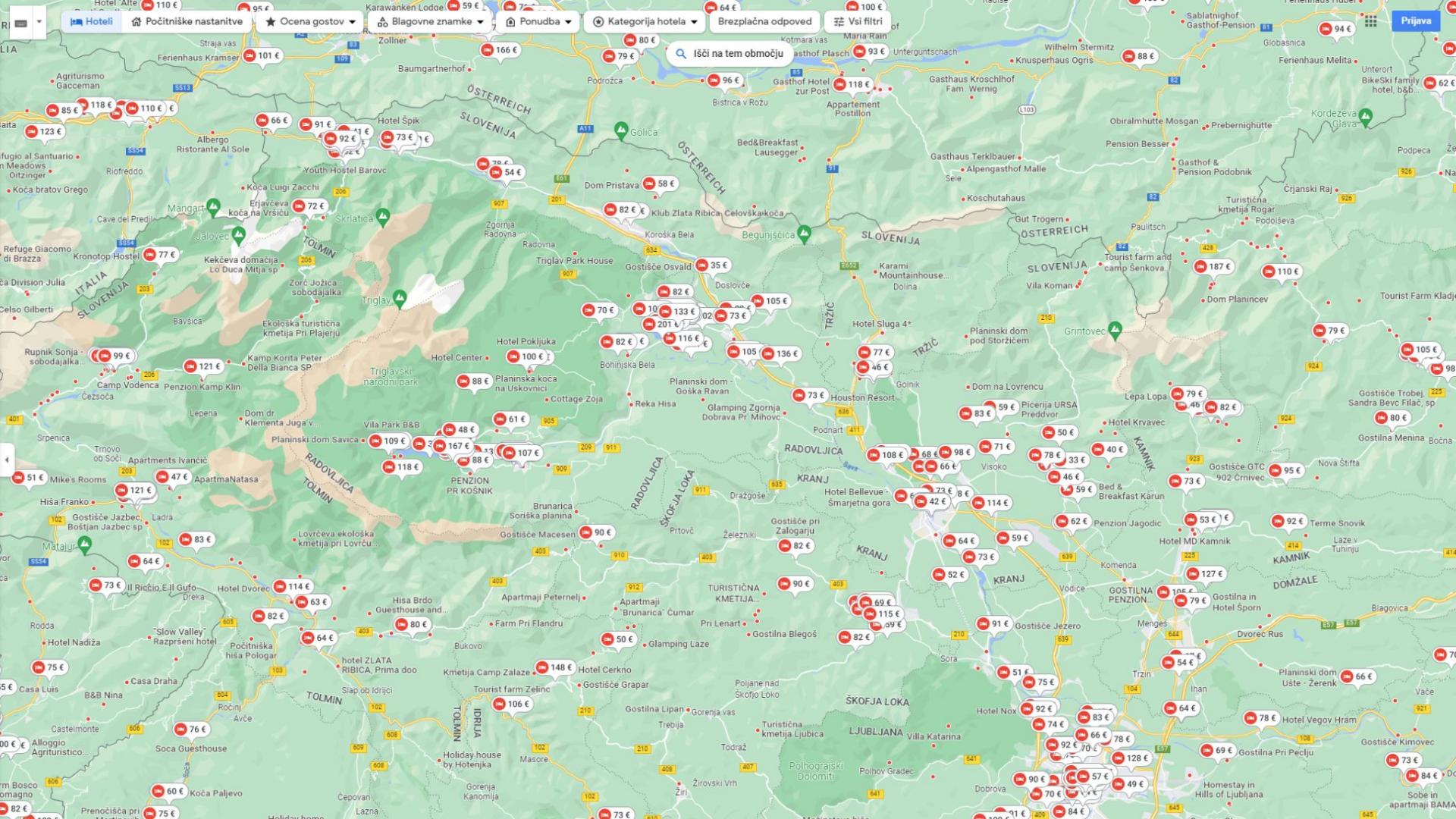
Даже в небольших городах все хорошо с основной инфраструктурой: школы, сады, медицина, супермаркеты и пр., но обязательно нужна машина, чтобы до нее добираться. Основная культурная жизнь происходит в Любляне, Мариборе и на побережье.



Локации под туризм

- **Любляна.** Самая посещаемая локация, сдавать можно круглый год. Конские цены и крайне маленький выбор из-за законодательных ограничений.
- **Альпийские курорты:** **Bled, Bohinj, Kranjska Gora** и окрестности. Самый перспективный вариант: больше выбор и более доступные цены.
- **Долина реки Соча (Tolmin, Idrija, Bovec).** Долина работает только летом для любителей активного отдыха, кроме Бовца, где есть горнолыжка. Добраться от Любляны туда час-два по извилистой дороге. Попадаются варианты недорогой недвижимости.
- **Термальные курорты:** **Laško, Dolenjske Toplice, Rogaška Slatina, Olimia, Čatež, Zreče.**
- **Все морское побережье:** **Portorož, Izola, Koper.** Критически важна пешая доступность до пляжа. Участок под новое строительство найти нереально, только дома под снос или реконструкцию. Цены конские, выбор маленький.





Этап 2

Проверка участка и его покупка.

Если земля имеет назначение под строительство,
это не значит, что можно построить на ней то, что хочется.
Или что на ней получится что-то построить вообще.

Что надо проверить?

1. Допускается строительство необходимого типа объектов

Земля должна иметь назначение под строительство и на ней должно допускаться строительство нужного нам типа объектов:

- enostanovanske stavbe - одноквартирные частные дома, дуплексы (dvojček)
- dvostanovanske, tri- in večstanovanske stavbe - двух, трех и многоквартирные дома
- hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev - отели, пансионы, отели с рестораном

2. Участок имеет достаточную площадь

- Площадь участка для одно- и двухквартирного дома обычно минимум 500 м².
- Для двойчка (дуплекса) - от 250-400 м² для каждой из половинок, итого от 500-800 м².
- Для отеля на 5-8 апартаментов нужна будет земля от 1000 м² из-за парковки.

Минимально допустимая площадь участка отличается в зависимости от общины и зоны застройки.
Это надо проверять для каждого конкретного случая.

3. Можно подключить коммуникации

Должна быть возможность подвести электричество, водопровод и канализацию. Если нет центральной канализации, то допускается использование локальных очистных сооружений.

Если тянуть коммуникации до точки подключения придется через чужие участки, то нужно добыть разрешение на это. От соседей, через чьи участки пройдут коммуникации, должен быть получен сервитут (služnost) и вписан в земельную книгу.

Идеальный вариант - это когда коммуникации проходят под общинской дорогой вдоль участка. А электрика уже заведена на участок. Но так бывает не всегда =(

4. Есть доступ на участок от общинской дороги

Обязательно должна быть возможность въезда на участок от дороги, которая в собственности общины. Если проезд будет транзитом через чужие участки, то тоже должен быть получен сервитут на право проезда по их земле.

5. Согласие на строительство в охранной зоне

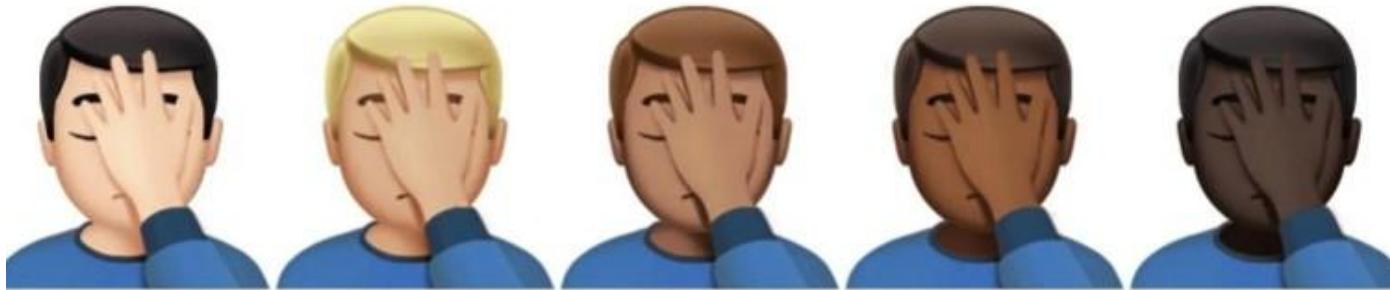
Если участок попадает в охранную зону, то потребуется согласие соответствующего органа на строительство в этой охранной зоне. Например - охранные зоны коммуникаций, дорог, природоохранные, культурного наследия, военных баз, зоны подтоплений и пр.

6. Есть место для организации парковки

Для каждого нового одноквартирного дома или половинки двойчка должно быть не меньше двух парковочных мест.

7. Участок вписан в земельную книгу и у него нет обременений

Самые часто встречающиеся обременения - сервитуты на проезд и коммуникации, залоговые обязательства перед банком, различные судебные ограничения. В сложных случаях нужно подключать юриста.



Как все это проверить?

За 5 лет подбора и проверки участков у нас сложилась удачная схема, которая позволяет заказчикам не тратить лишних денег и минимизировать риски при покупке земли.

1. Заказчик сам ищет варианты участков и отбирает из них потенциально подходящие. Если участок кажется подходящим, то к проверке подключается специалист.
2. Участок проверяет специалист на основании доступных данных. Если участок признается годным, можно заключать предварительный договор о покупке и переходить к глубокой проверке. Специалисты, которые могут проверить - это мы или другие архитекторы.
3. На этапе глубокой проверки делается идейный проект (IDZ) и получаются технические условия на проектирование. Только получив техусловия можно точно узнать, где будут точки подключения коммуникаций, как надо будет организовывать въезд на участок и какие будут требования из-за нахождения дома в охранной зоне.

Подробнее - https://gipgap.si/blog/stage_2_how_to_check_a_plot/

Этап 3

**Выбор проектировщиков,
разработка проекта и
получение разрешения на
строительство**



Как сделать проект и получить gradbeno dovoljenje?

Нужно найти местную проектную фирму, которая подготовит всю документацию. Либо можете обратится к нам, мы все организуем.

В Словении архитекторы организуют разработку всей необходимой документации, получают разрешение на строительство, участвуют в надзоре на стройке и вводе дома в эксплуатацию.

Опционально они могут помочь с подбором подрядчиков и вести технадзор на стройке.

Разработка проектов обычно занимает 3-5 месяцев. Рассмотрение проектов в UE и выдача разрешение на строительство обычно занимает от 4 до 8 месяцев. В Любляне и на побережье дольше всего, в небольших общинах - быстрее.

Итого - полгода на проект и еще полгода на рассмотрение в UE.

Стоимость всего комплекта документации - от 15.000 EUR

Состав строительной документации для дома

- **IZP** - идеиный проект для получения технических условий;
В процессе его подготовки делается исследование геологии и геодезическая съемка участка.
- **IDP** (опционально) - расширенный идеиный проект, который делается для согласования решений заказчиком и увязки всех коммуникаций;
- **DGD** - проект для получения разрешения на строительство;
- **PZI** - рабочая документация для строительства, она необходима для проведения строительных работ; Кроме раздела архитектуры включает в себя проекты строительных конструкций (statika), электрики (elektrika), инженерных систем (strojne instalacije) и пожарной безопасности (požarna varnost).
- **PID** - По окончанию строительных работ делается исполнительная документация, в которую вносятся все изменения и отступления от проектов DGD и PZI.
- Опционально делается дизайн-проект, в котором прорабатываются интерьеры.

Gradbeno dovoljenje & komunalni prispevek

Разрешение на строительство выдает Upravna enota

Такса за выдачу разрешения на строительство - около 400-500€, в зависимости от оценочной стоимости объекта.

Муниципальный взнос (komunalni prispevek) для дома 150 м² и участка 6 соток - около 10000€

Это плата в муниципалитет (občina) за пользование коммунальной инфраструктурой (вода, канализация, вывоз мусора, дороги и пр.)



Этап 4

Подбор подрядчиков,
технадзора и заключение
договоров, подготовка к
строительству.



Для строительства потребуется генподрядчик, который возьмет на себя общестроительные работы и организует работу субподрядчиков по электрике, инженерным сетям, фасадам, отделке и пр.

Строить могут только подрядчики с лицензией и страховкой, плюс на стройке обязан технадзор. С подрядчиком нужно будет заключить договоры на проведение работ.

Где брать подрядчиков:

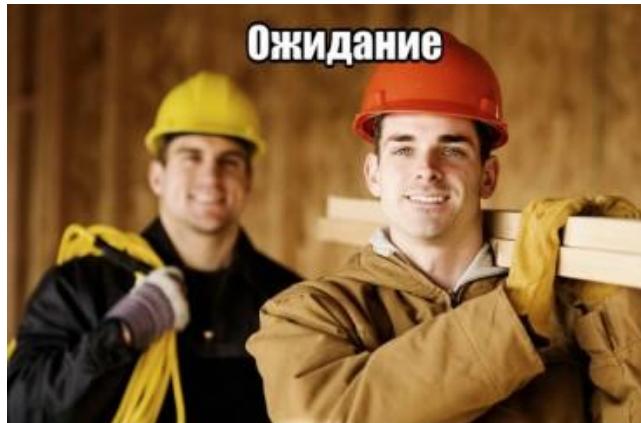
- По рекомендациям знакомых
- От архитектора или технадзора
- На сайтах-агрегаторах типа

<https://www.mojmojster.net/>



- Идеально брать местного подрядчика - семейную фирму работающую в вашем регионе.
- На общестроительных работах и гипсокартоне часто работают боснийцы и албанцы. С ними можно работать, если руководство местное.
- Электриков и сантехников стоит брать только местных, приезжие часто творят дичь и концов потом не найдешь.

С подрядчиками нужно начинать договариваться минимум за пару месяцев, а лучше за полгода. Для получения предложений от них нужны будут сметы (popis del), которые входят в PZI. Поэтому мы рекомендуем его делать сразу после готовности DGD.



Ожидание



Реальность

Пример popis del по гипсокартону

III.	SUHOMONTAŽNA DELA	e.m.	količina	cena / e.m.	cena
1	Stropna obloga med leseni nosilci. Enoslojna obloga iz Knauf mavčnih plošč GKB debeline 12,5 mm. Sistem: Knauf stropni sistem D112	m2	16.4	- €	- €
2	Stropna obloga / spuščeni strop, višina stropa od tal do 3 m. Obešalna višina stropa do 20 cm. Enoslojna obloga iz Knauf mavčnih plošč GKB debeline 12,5 mm. Sistem: Knauf stropni sistem D113 Izolacija iz mineralne volne deb. 10 cm. Knauf Insulation NaturBoard FIT.	m2	22.7	- €	- €
3	Strešna poševnina / stropna obloga s kovinsko podkonstrukcijo v povezavi s strešno konstrukcijo iz lesenih špirovcev; enoslojna obloga iz mavčnih plošč GKB 12,5 mm. Sistem: Knauf podstrešna obloga D612 Izolacija iz mineralne volne deb. 15 + 8 cm. Knauf Insulation Unifit 032.	m2	161	- €	- €

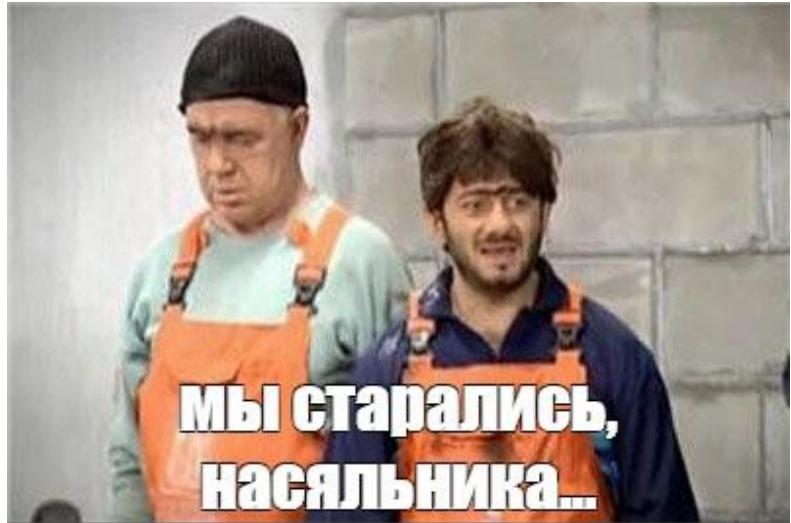
Подготовка к строительству

- Обустройство стройплощадки: забор, табличка, туалет и пр. Организует подрядчик.
- Регистрация начала работ - необходимо заполнить влогу, приложить проект PZI и отправить это в UE.
- Zakoličba objekta - вынос габаритов объекта на участок. Делают геодезисты.



Этап 5

Стройка, подключение
коммуникаций и въезд на
участок, благоустройство
территории



Строители копают и льют бетон, технадзор контролирует их работу, а проектировщики отвечают на вопросы строителей и корректируют проекты по мере необходимости.

Сама стройка — вполне понятный этап с раздолбайством подрядчиков, косяками и переделками.

Процесс строительства займет от 6 до 18 месяцев, при нормальной организации процесса и своевременном финансировании.



Подвод коммуникаций

Водоснабжение почти всегда централизованное, вода хорошая питьевая, но сильно минерализованная.

Центральная канализация есть далеко не везде и активно используются локальные очистные сооружения (септики).

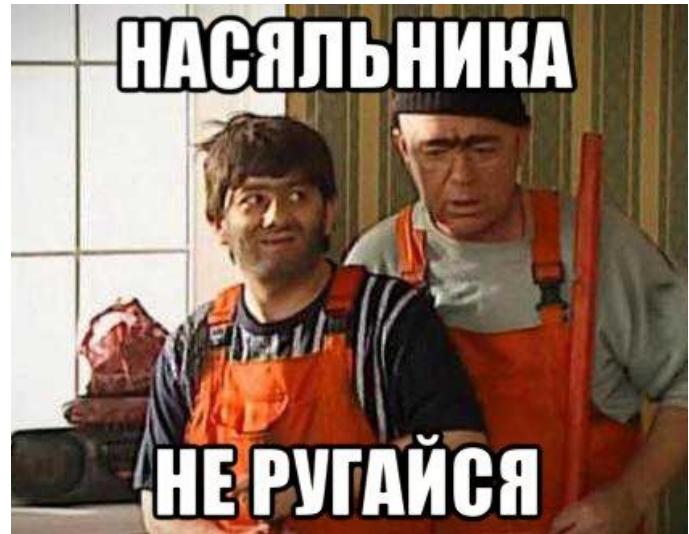
С электрикой проблем обычно нет, на дом можно получить 15-25 кВт.

Если коммуникации находятся недалеко от участка и урегулированы бюрократические вопросы на стадии получения разрешения на строительство, то проблем с подключением обычно не возникает.



Где могут накосячить и косячат

- Топ 1 - Косяки при гидроизоляции
- Неправильные размеры фундамента
- Армирование не по проекту
- Стены кривые или не там выставлены
- Материалы использованы не по проекту
- Окна и двери поставлены не на той отметке
- Пароизоляция сделана с косяками
- Утепление минватой неравномерное
- Стяжка плавает по высоте
- Кривая штукатурка
- Гипсокартон: не та система, монтаж не по технологии
- Шпаклевка и окраска с косяками
- Кривая укладка плитки и неаккуратная затирка швов



Сколько нужно подрядчиков, чтобы построить дом

1. Общестроительные и земляные работы
(gradbeništvo, zidarstvo)
2. Кровельщики (krovstvo, tesarstvo)
3. Сантехники и вентиляционщики (strojne instalacije)
4. Электрики (elektrika)
5. Гипсокартонщики (suhomontažna dela)
6. Маляры (pleskarska dela)
7. Обои (tapetništvo)
8. Паркет или винил (parketarstvo)
9. Плиточники (keramičarstvo)
10. Окна и входные двери (okna, zunanja vrata)
11. Ролеты, жалюзи, гаражные ворота
(rolete, zunanje žaluzije, garažna vrata)
12. Межкомнатные двери (notranja vrata)
13. Лестницы и ограды (stopnice in ograje)
14. Столяры (mizarstvo)
15. Каминщики (kamini)
16. Монтажники мебели (montaža pohištva)
17. Благоустройство и озеленение
(zunanje ureditve in vrtnarstvo)

Про отопление

При новом строительстве практически безальтернативно отопление теплыми полами с тепловым насосом в качестве источника тепла. Это наиболее удобный, энергоэффективный и недорогой способ отопления.

Тепловые насосы ставят типа воздух-вода или воздух-воздух (обогрев кондиционером) на побережье.

Если вдруг к участку подходит магистральный газ, можно подумать об этом варианте. По оборудованию получится дешевле, но в эксплуатации дороже.



Этап 6

Заключительная бюрократия

PID (Projekt izvedenih del)

Исполнительная документация, которую делают проектировщики по окончанию строительства и в которую вносятся все изменения. Обычно стоит 10-15% от общей стоимости предыдущих разделов: 1500 - 3000 €

Uporabno dovoljenje - разрешение на эксплуатацию дома

Выдает Upravna Enota на основании заявлений генподрядчика и технадзора, что дом построен в соответствии с разрешением на строительство и приложенной исполнительной документации.

Vpis v kataster nepremičnin in zahtevek za hišno številko - внесение в земельный кадастр и получение номера дома.

Геодезисты делают съемку построенного дома, измерение внутренних площадей и подают заявки на внос здания в кадастр и получение номера дома. Стоимость 500-800 €.

Vpis v zemljiško knjigo - внесение в земельную книгу.

Этап 7

**Финальные доделки, меблировка
и озеленение территории**

Финальные доделки, меблировка и озеленение территории

Делается параллельно с оформлением бумажек предыдущего этапа.

На финишную отделку могут остаться малярные работы (исправление косяков), установка внутренних дверей, светильников и монтаж мебели.

Если вы хотите нестандартную отделку удобный интерьеров, то нужно позаботится о дизайн-проекте.

В строительную документацию не входит визуализация интерьеров, подбор мебели, сантехники, отделочных материалов, света, текстиля и пр. С планировкой, расстановкой мебели и розеток архитекторы тоже сильно не парятся.

Дизайн-проект могут сделать архитекторы за дополнительные деньги, либо отдельный дизайнер интерьера. По хорошему дизайн-проект нужно делать параллельно с проектом DGD и перед РЗI. Тогда вам сделают рабочую документацию как надо.

На озеленение нужны отдельные специалисты со своим проектом озеленения.

Ура, стройка закончена!



Как можно сэкономить

- Использовать стандартные материалы и решения.
- Минимизировать архитектурные излишества.
- Оптимизировать планировку и уменьшить площадь дома.
- Работать по проекту и смете. Особенno важно при достройке и реконструкции.
- Внимательно проверять предложения от строителей и отлавливать позиции с завышенными ценами.
- Использовать механизированные строительные технологии (механизированная стяжка, штукатурка, шпаклевка и пр.)
- Скооперироваться и построить сразу несколько домов.
- Нанять хороший технадзор, который сможет грамотно принимать работу.

Спасибо за внимание!

Вопросы?

Контакты

Иван Алексашин и
Екатерина Хариновская

<https://gipgap.si/>

Telegram - [ialeksashin](#)

WhatsApp - [070188022](#)

Instagram - [ivan_gip, kati_gap](#)

