

Z NAKUPOM STANOVANJA SI ŠE NE USTVARIMO PRIJETNEGA DOMA

Kako informirati kupca stanovanja, da mu pri ureditvi bodočega domovanja lahko pomagajo za to usposobljeni strokovnjaki? Kako ga seznaniti, da je od izbire pohištva, barv in obdelave sten ter vseh drugih podrobnosti odvisno, ali bo njegov dom sodoben, urejen po njegovi meri in optimalno izkoriščen? Kako ga prepričati, da se strokovnjak dnevno ukvarja z notranjo ureditvijo, da ima veliko izkušenj, da stalno išče nove, inovativne, optimalne rešitve pri izbiri tlakov, pohištva, razsvetljave in usklajenih, za prostor primernih barv? Kako mu pojasniti, da mu lahko omogoči spremljanje od načrtovanja in vizualizacije do končne izvedbe? Da mu ponuja celovit projekt notranje opreme, in ne le delnega, kot bi ga sicer dobil v posameznih prodajalnah pohištva oz. opreme? Kdo mu pomaga upoštevati njegove finančne zmožnosti in bedi nad finančno konstrukcijo? Kdo ga ne pusti samega, ko gre pri izvedbi kaj narobe?

Nakup stanovanja je stresno opravilo, saj so postopki zapleteni. Odločiti se je treba, ali kupiti staro ali novo, določiti še sprejemljivo višino finančnih sredstev, ki smo jih pripravljene investirati, se odločiti, kako veliko stanovanje kupiti, in izbrati pravo lokacijo. Običajno pa se večina naših vprašanih vrti okoli zunanje podobe večstanovanjske stavbe, uporabljenih gradbenih elementov, energijske učinkovitosti ipd. Zelo malo pozornosti namenimo razporeditvi prostorov in skoraj nič ne spregovorimo o končni notranji podobi, ki najbolj vpliva na počutje v našem domu.

Šele po nakupu se jih večina vpraša, kako stanovanje spremeniti v domovanje, v katerem se bodo počutili udobno. Na to pa najbolj vpliva ravno tisto, na kar so med izbiranjem manj ali skoraj nič pozorni. Res obstajajo tudi različni pristopi glede na to, ali kupujete novo stanovanje ali se odločate med starimi, rabljenimi.

Pri novem stanovanju so običajno dokončno izvedene že talne površine, opleski, vgrajena vsa kopalniška oprema, pripravljene pa so tudi električne in strojne inštalacije. Zdi se, da je že vse končano in je potreben le še obisk trgovin z notranjo opremo. Pogosto se posameznik veseli možnosti urejanja na novo in zase, ve, kaj želi, a ne zna sestaviti zaokrožene celote. K temu mu lahko pomagajo zanesljivi izvajalci in usposobljeni nadzorniki, ki bodo usklajevali časovni potek del in spremljali vrednostno plat projekta. Napake so namreč lahko zelo drage in dolgotrajne. Da dosežemo ureditev stanovanja, ki bo funkcionalno, estetsko in vsestransko uporabno ter bo ponujalo udobje in dobro počutje, se je treba lotiti naloge premišljeno, načrtovano in strokovno vodeno.

Posameznik, ki kupi in opremlja staro stanovanje, praviloma potrebuje dodatna finančna sredstva, najprej za vsaj delno prenovu notranjosti in nakup nove opreme. Glavna razlika pri opremljanju starega stanovanja v primerjavi z novim je, da so za njegovo prenovu pogosto potrebni dodatni posegi v smislu gradbeno-obrtniških in inštalacijskih del. Izvedba teh ima nekatere tehnične omejitve. Najprej so na vrsti »umazana dela«, ki povzročijo kar nekaj nereda in nesnage. Sem spadajo npr. menjava tlakov, prenova kopalnice in strojnih ter elektroinštalacij.

Ker gre za manjše ali večje gradbene posege, je potreben projekt. V sklopu projekta prenove starega stanovanja se najprej določi dokončna podoba stanovanja z notranjo opremo in vsemi detajli, šele potem se predvidijo obrtniška dela (strojne inštalacije: ogrevanje, hlajenje, vodovod, kanalizacija; elektroinštalacije: šibki in jaki tok; suhomontažna in pleskarska dela idr.).

Pogosto se obrtniška dela pripravljajo brez predhodnih načrtov, največkrat kar na podlagi »standardov« posameznih izvajalcev del. Ti običajno vpogleda v končno stanje niti ne morejo imeti, saj celoviti projekti ne obstajajo, zato se njihove rešitve težko vklaplajo v skladno zaključeno celoto.

Če najprej pripravimo podrobne načrte in se šele na njihovi podlagi lotimo izvedbenih del, je težav, ki nastanejo kot posledica neuskkljenosti, veliko manj. Manj pa je tudi presenečenj po končanju vseh del, ko stanovanje ni urejeno tako, kot si je predstavljal investitor.

ZAKAJ POISKATI POMOČ ARHITEKTA ZA NOTRANJO UREDITEV

Opremljanje in/ali prenova stanovanja ni aktivnost, s katero bi se posameznik srečeval pogosto, zato mnogi nimajo potrebnih izkušenj. Vse to nakazuje, da je modro poiskati pomoč usposobljenih projektantov, ki se s tem ukvarjajo dnevno in imajo bogato prakso na področju projektiranja in tudi izkušnje pri svetovanju, koordinaciji, vodenju in nadzoru vseh del, potrebnih za doseg končne in zelene podobe stanovanja.

Vloga arhitekta je, da s svojim znanjem in izkušnjami za stranko v okviru postavljenih omejitev, tako finančnih zmožnosti kot funkcionalnih potreb, pripravi optimalno rešitev, ki bo uporabna in estetsko nadgrajena. Arhitekt notranje ureditve pripravi načrte tako, da so dovolj preprosti, po možnosti v tridimenzionalni tehniki in barvno obdelani. Cilj take predstavitve je, da jo stranka razume brez predhodnega znanja, v vseh segmentih in brez občutka nelagodja. S tem je odpravljenih veliko nejasnosti in napačnih predstav o končnem videzu stanovanja.

Ko so načrti pripravljani in jih stranka potrdi, so na vrsti izvedbena dela, ki vključujejo pomoč pri izbiri izvajalcev in dobaviteljev, pomoč pri izbiri opreme, koordinacijo in vodenje del ter nadzor nad posameznimi izvedbenimi deli. Arhitekt mora na podlagi strokovnih kriterijev pripraviti rešitve, ki so ustrezne in objektivno kakovostne, predvsem pa neodvisne od vpliva cen in obrtnikov, ki tako radi določajo končni izbor in izvedbo.

Izvajalci in dobavitelji menijo, da arhitekta ne potrebujejo, češ da sami dovolj vedo. Praksa pa kaže drugače! Dobri načrti jasno določijo, kaj se bo izvedlo, zato je lažje nadzirati kakovost del v imenu stranke, ki za to sicer običajno nima ne časa in ne znanja. Pri tem pa ji lahko pomaga projektant.

Poudariti velja, da so stroški dobro pripravljenega načrta pri opremljanju stanovanja, ki predvideva tudi organizacijo za izvedbo del, veliko nižji kot stroški popravljanja in prilagoditev ter sprejemanja kompromisov. Ne zanemarimo, da moramo zaradi improvizacije živeti v stanovanju, ki ni urejeno po naši predstavi. Popravila, dopolnitve in spremembe kot posledica slabo premišljenih potez ob dodatnih časovnih zamikih pri izvedbenih rokih nas na koncu stanejo veliko več kot priprava projekta notranje opreme. Praksa kaže, da je investicija pri opremljanju stanovanja z nestrokovnim ali strokovnim pristopom zelo podobna, končna podoba pa je pri zadnjem neprimerljivo boljša.

Čeprav odločitvi za nakup stanovanja posvetimo precej več pozornosti in sredstev kot notranji urejenosti, se moramo zavedati, da zadnja pomembneje vpliva na dobro počutje. In le z njo iz stanovanja ustvarimo prijeten dom.

Zbornica za poslovanje z nepremičninami
Združenje stanovanjskih skladov