Gradnja doma

Vodič za prvo gradnjo hiše

Dvanajst korakov od izbire parcele do vselitve: kaj preveriti, kaj odločiti in katera vprašanja postaviti na vsakem koraku.

Gradnja doma · gradnjadoma.si · oktober 2026

Vsebina

— Faze gradnje na enem mestu

01 Prva gradnja hiše: kje začeti in kaj urediti najprej

02 Kaj preveriti pred nakupom gradbene parcele

03 Kako brati lokacijsko informacijo za gradbeno parcelo

04 Kako sestaviti proračun za gradnjo hiše

05 Kaj vprašati arhitekta na prvem sestanku

06 Kako izbrati velikost hiše glede na svoje potrebe

07 Gradbeno dovoljenje za hišo: kako poteka postopek

08 Popis del: kako pripraviti osnovo za primerljive ponudbe izvajalcev

09 Pogodba z izvajalcem gradnje: kaj preveriti pred podpisom

10 Začetek gradnje: kako urediti gradbišče in se dogovoriti s sosedi

11 Temelji in talna plošča: kaj preveriti, preden pride beton

12 Kaj pregledati pred vselitvijo

— Pripomočki in naslednji koraki

Faze gradnje na enem mestu

Faza	Pred začetkom odločite
Parcela in preverjanje	Kakšno hišo želite in kakšna je zgornja meja proračuna. Katere parcele pridejo v poštev.
Projekt in zasnova	Velikost hiše, število prostorov in način gradnje. Orientacija na parceli in sistem ogrevanja.
Gradbeno dovoljenje	Ali so vse parcele vpisane na investitorja.
Ponudbe in pogodbe	Kateri izvajalci in kakšen obseg del po izvajalcu. Katera dela boste morda opravili sami.
Priprava gradbišča	Kje bodo material, zemljina in odpadki.
Izkop, temelji in plošča	Položaj iztokov kanalizacije in vseh cevi pod ploščo.
Konstrukcija in streha	Kritina, strešna okna in vsi preboji. Priprava za sončno elektrarno.
Okna in fasada	Okna, senčila in barva fasade.
Inštalacije	Položaji vtičnic, stikal, svetil in vse opreme z vodo. Načrt kuhinje.
Notranja dela	Tlaki, keramika, notranja vrata in sanitarna oprema.
Okolica	Dovoz, terasa, ograja in vrt.
Prevzem in vselitev	Datum selitve z nekaj dnevi rezerve po koncu del.

KORAK 1 OD 12

Prva gradnja hiše: kje začeti in kaj urediti najprej

Pri prvi gradnji je največ negotovosti na začetku, ko še ni jasno, kaj je treba urediti najprej. Ta vodič razvrsti korake v smiseln vrstni red in pokaže, kje lahko zgodnja odločitev prihrani največ časa in denarja.

Ključna vprašanja

Kaj je prvi korak pri gradnji hiše?

Najprej preverite, kaj na parceli smete graditi. Najzanesljivejši vir je lokacijska informacija, ki jo izda občina in vsebuje prostorske akte, namensko rabo, dopustne gradnje ter varovana območja.

Kdaj se plača komunalni prispevek?

Komunalni prispevek odmeri občina z odločbo, plača pa se pred izdajo gradbenega dovoljenja. Zato ga je dobro vključiti v proračun že na začetku.

Ali lahko začnem graditi takoj po prejemu gradbenega dovoljenja?

Ne. Pogoj za začetek gradnje je prijava začetka gradnje, ki jo odda investitor ali pooblaščenec.

Celoten vodič z viri in kontrolnimi seznami: gradnjadoma.si/clanki/prva-gradnja-hise-kje-zaceti/

KORAK 2 OD 12

Kaj preveriti pred nakupom gradbene parcele

Parcela določa veliko več kot lokacijo hiše. Od nje so odvisni velikost in oblika stavbe, stroški priključkov, zemeljska dela in včasih tudi to, ali boste sploh lahko gradili. Večino teh stvari je mogoče preveriti, preden plačate aro.

Ključna vprašanja

Kje preverim namensko rabo parcele?

Informativno v Prostorskem informacijskem sistemu, uradno pa v lokacijski informaciji, ki jo izda občina.

Kako preverim, ali so na parceli bremena?

V elektronski zemljiški knjigi prek portala eSodstvo. Tam so vpisani lastnik, hipoteke, služnosti, prepovedi in plombe.

Kako preverim poplavno nevarnost?

V pregledovalniku Atlas voda so prikazane karte poplavne nevarnosti za posamezna območja.

Celoten vodič z viri in kontrolnimi seznami: gradnjadoma.si/clanki/kaj-preveriti-pred-nakupom-gradbene-parcele/

KORAK 3 OD 12

Kako brati lokacijsko informacijo za gradbeno parcelo

Lokacijska informacija je kratek dokument z veliko posledicami. V njem piše, kaj na parceli smete graditi. Ker je napisana v jeziku prostorskih aktov, jo je dobro brati z vprašanji v mislih.

Ključna vprašanja

Kje dobim lokacijsko informacijo?

Pri občini, na območju katere leži zemljišče. Vlogo lahko oddate elektronsko, po pošti ali osebno.

Kaj je v lokacijski informaciji najpomembnejše?

Namenska raba, pravila za vašo enoto urejanja prostora (velikost, višina, streha, odmiki) ter varovana območja in omejitve.

Celoten vodič z viri in kontrolnimi seznami: gradnjadoma.si/clanki/kako-brati-lokacijsko-informacijo/

Kako sestaviti proračun za gradnjo hiše

Dober proračun ni napoved končne cene, ampak orodje za odločanje. Pokaže, koliko denarja je na voljo za posamezno fazo, kje je največ negotovosti in kdaj je treba nekaj spremeniti, preden postane prepozno.

Ključna vprašanja

Kje začeti pri proračunu za hišo?

Pri zgornji meji, ki jo določite iz lastnih sredstev in obroka kredita, ki ga zmorete. Šele nato iščete hišo, ki jo lahko zgradite s tem zneskom.

Ali mora biti rezerva del proračuna?

Da. Rezervo vpišite kot samostojno postavko. Na začetku, ko so podatki manj natančni, je smiselno, da je večja.

Kako pogosto posodabljati proračun?

Ob vsakem večjem dogodku: ob oceni projektanta, znanem komunalnem prispevku, novih ponudbah, podpisu pogodbe, spremembah in plačilih.

Celoten vodič z viri in kontrolnimi seznami: gradnjadoma.si/clanki/kako-sestaviti-proracun-za-gradnjo-hise/

KORAK 5 OD 12

Kaj vprašati arhitekta na prvem sestanku

Prvi sestanek je priložnost, da ugotovite, ali boste z arhitektom dobro sodelovali in kaj točno boste plačali. Bolje kot pripravljeni na sestanek pridete, več boste iz njega odnesli.

Ključna vprašanja

Kaj prinesti na prvi sestanek z arhitektom?

Podatke o parceli, lokacijsko informacijo, okvirni proračun, seznam prostorov in fotografije hiš, ki so vam všeč ali ne.

Kaj vprašati arhitekta o ceni?

Katere faze dokumentacije so vključene, kdo pripravi načrte inštalacij, koliko sprememb je v ceni in kako je plačilo razdeljeno po fazah.

Celoten vodič z viri in kontrolnimi seznami: gradnjadoma.si/clanki/prvi-sestanek-z-arhitektom/

Kako izbrati velikost hiše glede na svoje potrebe

Večja hiša pomeni več gradnje, ogrevanja, čiščenja in vzdrževanja. Prava velikost ne izhaja iz povprečij ali sosedove hiše, ampak iz tega, kako boste v njej živeli.

Ključna vprašanja

Kako določiti, kako velika naj bo hiša?

Izhajajte iz popisa dneva: kdo, kje in kdaj uporablja posamezne prostore. Nato ločite nujne prostore od želenih.

Ali najprej določiti velikost ali proračun?

Najprej zgornjo mejo proračuna, nato velikost, ki jo ta omogoča.

Celoten vodič z viri in kontrolnimi seznami: gradnjadoma.si/clanki/kako-izbrati-velikost-hise/

KORAK 7 OD 12

Gradbeno dovoljenje za hišo: kako poteka postopek

Gradbeno dovoljenje je mejnik, ob katerem se načrtovanje spremeni v gradnjo. Postopek vodi upravna enota, večino dela pa opravi projektant. Kot investitor morate vedeti, kaj se dogaja in kaj je vaša naloga.

Ključna vprašanja

Kaj se priloži zahtevi za gradbeno dovoljenje?

Dokumentacija DGD, mnenja pristojnih mnenjedajalcev in po potrebi dokazilo o pravici graditi.

Ali lahko vlogo za gradbeno dovoljenje oddam elektronsko?

Da, prek sistema eGraditev, ki je vzpostavljen na vseh upravnih enotah.

Celoten vodič z viri in kontrolnimi seznami: gradnjadoma.si/clanki/gradbeno-dovoljenje-za-hiso-postopek/

KORAK 8 OD 12

Popis del: kako pripraviti osnovo za primerljive ponudbe izvajalcev

Ponudbe izvajalcev so primerljive samo, če vsi ponujajo isto. Popis del je seznam, ki to omogoči: vsaka postavka, njena količina in opis, kaj vključuje.

Ključna vprašanja

Kaj je popis del?

Seznam vseh del s količinami in opisi, v katerega izvajalci vpišejo cene na enoto.

Kdo pripravi popis del?

Projektant ali strokovnjak za popise in predračune, najbolje na podlagi projekta za izvedbo.

Celoten vodič z viri in kontrolnimi seznami: gradnjadoma.si/clanki/popis-del-za-ponudbe/

KORAK 9 OD 12

Pogodba z izvajalcem gradnje: kaj preveriti pred podpisom

Pogodba je dokument, po katerem boste posegli, ko se kaj zalomi. Če je dorečena, so nesporazumi redki. Če je splošna, se o vsakem vprašanju dogovarjate znova.

Ključna vprašanja

Kaj mora vsebovati pogodba z izvajalcem?

Obseg del s sklicem na projekt in popis, ceno, roke, plačilni načrt, postopek za dodatna dela, garancije in prevzem.

Ali so splošni pogoji izvajalca pomembni?

Da. Preberite vse priloge, saj lahko vsebujejo določila o dodatnih delih ali odgovornosti.

Celoten vodič z viri in kontrolnimi seznami: gradnjadoma.si/clanki/pogodba-z-izvajalcem/

KORAK 10 OD 12

Začetek gradnje: kako urediti gradbišče in se dogovoriti s sosedi

Prvi teden gradnje se odloči, ali bo gradbišče urejeno ali kaotično. Dostop, prostor za material in dober odnos s sosedi so stvari, ki jih je lažje urediti pred prvim tovornjakom kot po njem.

Ključna vprašanja

Kaj urediti pred začetkom gradnje?

Prijavo začetka gradnje, zakoličbo, začasne priključke, prostor za material in odpadke, dostop za tovornjake in obvestilo sosedom.

Zakaj fotografirati okolico pred gradnjo?

Da lahko pozneje dokažete, kakšno je bilo stanje ceste in sosednjih objektov pred začetkom del.

Celoten vodič z viri in kontrolnimi seznami: gradnjadoma.si/clanki/gradbisce-in-sosedje/

Temelji in talna plošča: kaj preveriti, preden pride beton

Ko je plošča zalita, se pod njo ne da več pogledati. Kar je narobe pod betonom, je drago popravljati. Zato je dan pred betoniranjem eden najpomembnejših dni za pregled gradbišča.

Ključna vprašanja

Kaj preveriti pred betoniranjem talne plošče?

Armaturo in opaž, vse cevi pod ploščo, položaj iztokov, ozemljitev in zatesnjene preboje skozi hidroizolacijo.

Zakaj fotografirati ploščo pred betoniranjem?

Fotografije z merilom pokažejo, kje potekajo napeljave, kar pomaga pri popravilih in pripravi dokumentacije izvedenih del.

Celoten vodič z viri in kontrolnimi seznami: gradnjadoma.si/clanki/temelji-in-talna-plosca/

KORAK 12 OD 12

Kaj pregledati pred vselitvijo

Ko se vselite, je pomanjkljivosti težje dokazati in odpraviti. Sistematičen pregled pred prevzemom del vzame nekaj ur in vam lahko prihrani veliko dogovarjanja pozneje.

Ključna vprašanja

Kaj pregledati pred vselitvijo v novo hišo?

Dokumentacijo, vse prostore (stene, tlake, okna, vrata, elektriko), inštalacije s preizkusom vode, odtokov in ogrevanja ter zunanjost.

Kako zapisati pomanjkljivosti?

V zapisnik z opisom, lokacijo, fotografijo, rokom za odpravo in podpisi obeh strani.

Celoten vodič z viri in kontrolnimi seznami: gradnjadoma.si/clanki/pregled-pred-vselitvijo/

Pripomočki in naslednji koraki

Na gradnjadoma.si/pripomocki/ so brezplačni pripomočki, ki delujejo v brskalniku: predloga proračuna, primerjava ponudb, evidenca stroškov, časovni načrt gradnje, kalkulator kredita, kontrolni seznam pred nakupom parcele in vprašanja za arhitekta. Večino lahko natisnete ali prenesete kot PDF ali CSV.

Razlage izrazov, ki jih srečate v dokumentaciji in ponudbah, so v slovarju na gradnjadoma.si/slovar/.

Vodič vsebuje splošne informacije in ne nadomešča nasveta projektanta, odvetnika ali pristojnega organa. Postopki se lahko spremenijo; aktualne vire najdete ob člankih na spletni strani.