



Jste si opravdu jistí, jaké bydlení potřebujete? Touha po vlastním bydlení je totiž občas tak silná, že může výrazně ovlivnit naše racionální uvažování. V následujícím článku vám shrneme, na co se při výběru vašeho budoucího domu zaměřit a jaké konkrétní otázky si předně klást.

## 1. JAKOU BUDE MÍT DŮM CENU A HODNOTU?

Jedním z hlavních kritérií, podle kterých budete svůj dům vybírat je jeho cena. Většina z nás má totiž omezené finanční možnosti a je tak logické, že cena je hlavní faktor, který bereme v potaz. Ve skutečnosti je ale velmi důležité rozlišovat mezi cenou domu a jeho hodnotou. Pojmy hodnota a cena často podvědomě zaměňujeme, ale přitom se jedná o dvě naprosto odlišné věci. Hodnota není synonymem ceny. Hodnota vyjadřuje spíše úroveň kvality. Zaměřte se tak více na důležité parametry domu, jakými je kvalita použitých materiálů, jejich trvanlivost, náklady na údržbu domu, náklady na vytápění a ohřev vody a další potenciální ukazatele kvality domu. Tyto parametry totiž do budoucna mohou značně ovlivnit hodnotu domu, který v současné době kupujete. Velkou pozornost tak při koupi domu věnujte tomu, jak hodnotný dům kupujete, protože případného kupce za několik desítek let pravděpodobně nebude zajímat, za kolik jste dům koupili vy, ale jaká je jeho současná tržní cena.

## 2. JAK VYSOKÝ KOMFORT DOMU VYŽADUJETE?

Co všechno od vašeho budoucího domu požadujete? Co by vám měl poskytovat? Měl by vám něco sám usnadňovat? Pasivní domy jsou například prokány inteligentní elektroinstalací, která vám zajistí neustále čerstvý vzduch ve všech místnostech a dopřává vám tak stálou tepelnou pohodu. Technologie se také postará o topení, které je zabudované v podlaze



a o případné chlazení v letních parnách. Inteligentně řízený dům toho umí ještě mnohem více, počínaje samo-ovládáním stínící techniky, kontrolou provozu spotřebičů, hlídáním a kontrolou bezpečnosti domu, zavlažováním a mnoho dalších. Interiér pasivních domů také působí velkým a otevřeným dojmem, díky velkým proskleným plochám, zajišťuje blízký kontakt se zahradou a přírodou.

## 3. JAKÉ BUDE MÍT DŮM ROČNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY?

S vaším dodavatelem domu je také velmi důležité zkonzultovat, kolik vás provoz domu bude během roku stát. Oproti běžným domům, které spíše teplo vyzařují, spotřebují pasivní domy totiž až 10x méně energie na vytápění. V porovnání s novostavbami, které splňují současně platné normy, tato úspora činí až 85 %. Dalšími náklady, se kterými budete muset počítat, jsou náklady na ohřev vody, náklady na opravy a údržbu domu.



## 4. JAKÉ MATERIÁLY NA STAVBU DOMU POUŽÍT?

Materiály, použité při stavbě domu, zcela zásadně ovlivňují jeho vlastnosti. Dejte přednost materiálům kvalitním, ověřeným a trvanlivým, u kterých je jejich kvalita zaručena renomovanými výrobci. Dále upřednostňujte materiály ekologické, a to nejen s ohledem na životní prostředí, ale především na vaše vlastní zdraví. Ekologické materiály se totiž vyznačují tím, že neobsahují formaldehyd, který by se následně uvolňoval do vnitřního prostředí domu. Veškeré materiály je také důležité posoudit z hlediska jejich požární odolnosti a akustiky. Použité materiály zcela zásadně ovlivňují životnost domu, a tím i jeho budoucí hodnotu.

## 5. JAKÉ DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ DOMU SI PŘEDSTAVUJETE?

Kolik má mít váš dům místností a jaký má být jejich účel? Jak mají být místnosti situovány? A kolik lidí bude v domě žít a jak jsou staří? Vnitřní dispozice zásadně ovlivňují pohodlí života v daném domě. Při jejich vyhodnocování si uvědomte, jak chcete svůj život v domě trávit. Představte si, kde a jak budete mít umístěné vnitřní vybavení a jakým způsobem budou v domě probíhat běžné činnosti, jakými je:

- Vaření a stolování
- Trávení volného času s rodinou a přáteli
- Spánek a odpočinek
- Osobní hygiena
- Pohyb v domě mezi jednotlivými místnostmi
- Využívání odkládacích a úložných prostorů



## 6. JAKÝ VZHLED A VÝRAZ DOMU POŽADUJETE?

Jakým způsobem chcete, aby vás dům reprezentoval vůči okolí? Kromě subjektivního estetického dojmu, je důležité si všimnout následujících charakteristik exteriéru domu:

- Vhodnost typu stavby vzhledem k lokalitě** – jelikož různé typy domů jsou vhodné do různých lokalit. Určitý typ rodinného domu může být vhodný do města, jiný zase na venkov, je tak důležité okolní charakter krajiny vnímat, ale také se přizpůsobit požadavkům a regulativám stavebního úřadu.
- Počet podlaží a velikost domu** – preferujete bungalov či patrový dům? A jak velký dům si představujete – kolik metrů čtverečních by měl mít?
- Kompaktnost stavby** – každý další požadavek, totiž představuje nejen materiál a práci navíc, ale i zdroj vyšších nákladů při opravách domu. Tato místa často působí jako tepelné mosty a zvyšují tepelnou ztrátu, a tím pádem i energetickou spotřebu domu. Počet různých výklenků, vikýřů, ochozů a podobných prvků je tak na nízkoenergetických a pasivních domech minimalizován. Přílišná členitost totiž nepřispívá ani plnohodnotnému využití prostor uvnitř domu.
- Typ střechy** – chtěli byste pultovou, rovnou, nízkou sedlovou či sedlovou střechu? Důležité je také dodržet minimální prostupnost střechy, jelikož v opačném případě tyto prostupy narušují celistvost střešního pláště a jsou potenciálními místy pro zatékání do domu a vznik tepelných mostů.





- e. Velikost, tvar a množství oken** – jelikož dostatečně proslunění vnitřních prostor domu zvyšuje vnitřní komfort a pohodlí v domě. U pasivních domů také platí, že jedno velké okno je lepší než více malých.
- f. Jednoduchost a čistota vzhledu** – jaký by měl mít dům architekturu a vnitřní design? Vhodné je dát si pozor na různé architektonické doplňky a „výstřelky“, které mohou občas působit až nepatříčně a nadbytečně.
- g. Zahrada** – jak by měla působit? Jaké by měla mít vyžití? Jak by měla být velká a co by měla obsahovat?

## 7. S KÝM CHCETE DŮM STAVĚT A PROVOZOVAT?

Posledním bodem, kterým byste se měli zabývat, je výběr firmy a dodavatelů, se kterými chcete dům stavět a nadále spolupracovat. Při stavbě domu, což je jeden z velmi důležitých momentů ve vašem životě, je dobré se zaměřit na renomované firmy, které vám mohou nabídkou hladký, kvalitní, rychlý a bezproblémový průběh a servis.

### RADA NA ZÁVĚR:

U potenciálního dodavatele vám doporučujeme zaměřit se na několik důležitých faktorů jako je spolehlivost, důvěryhodnost a kvalita. V jakém rozsahu firma působí a jak dlouho je na trhu, to ukazuje její důvěryhodnost a chování ke klientům. Dále jsou velmi důležité i reference, které mohou být v podobě několika slov od klientů či přímo návštěva, zajímavá a přínosná pro vás může být i návštěva výroby nebo stavby dodavatele. Navštivte minimálně jednu vzorovou stavbu domu, o kterém uvažujete. Žádným lepším způsobem totiž nelze nahradit osobní pocit, který si z návštěvy odnesete, obzvláště pokud se jedná o dům pasivní či nízkoenergetický.



### KONTAKT

Ing. Tomáš Jochec  
obchodní manažer

johec@deed.cz  
+420 725 516 249