



Plánujeme pasivní nebo nízkoenergetický BAHAL

*Rádce pro vaše plánování
a rozhodování*



1 Vybíráme pozemek

Při výběru pozemku pro váš dům je třeba postupovat s rozvahou a před vlastní koupí si nejdříve o pozemku zjistit důležité informace. Nevhodný pozemek za zdánlivě výhodnou cenu vás v důsledku může stát mnohem více peněz, času a nervů, než si možná teď dokážete představit. Kdo se řídí příslovím „dvakrát měř a jednou plať“, ten se zcela jistě vyhne tomu, že ve finále zaplatí dvakrát a mnohem víc než původně předpokládal.

Zásadní informací o pozemku je zjištění, **pro jaký typ zástavby nebo využití je pozemek určen**. Tuto informaci zjistíte v územním plánu a sdělí vám ji buď odbor územního rozvoje nebo příslušný stavební úřad. Z územního plánu zároveň zjistíte, je-li váš **pozemek omezen ochrannými pásmy**, nebo zda-li má **jiná regulativní omezení**.

Pokud pozemek není stavební a jeho majitel vás bude utvrzovat v tom, že se pracuje na změně územního plánu, ve které již pozemek bude přeměněn na stavební, pak naše rada zní raději nekupovat. Plány i v případě, že doopravdy existují, jsou nezávazné a realizace plánů nemusí jít vždy „podle plánu“. V lepším případě půjde pouze o zdržení vaší stavby, v horším případě se také změny územního plánu nemusíte vůbec dočkat. Změna územního plánu může také znamenat změnu regulativních omezení v lokalitě a v důsledku vás může omezit v realizaci vámi vybraného typu domu.

Najít ideální pozemek se podaří jen málokdy. Většina pozemků bude v jednom nebo více ohledech ne zcela vyhovující. Důležité je si v takových případech narovinu říct, zda je daný faktor pro vás překonatelný či nikoliv. Překonatelností je míněno, že jste ochotni například investovat peníze do jeho překonání, uskromnit své ambice na velký dům, oželeť pasivní dům a smířit se s nízkoenergetickým, případně si snížit o něco laťku komfortu externími vlivy do kterých nemáte možnost zasáhnout.

PŘI VÝBĚRU POZEMKU ZOHLEDNĚTE ZEJMÉNA

- **velikost a tvar pozemku** – při výběru pozemku byste už měli mít jasno v tom jaký typ a velikost domu hodláte stavět, nebo si vybírat takové pozemky, které vám umožní toto rozhodnutí nechat na později. Velikost a tvar pozemku jsou omezující faktory pro typ a velikost vašeho budoucího domu. Toto omezení nemůžete dodatečně nijak ovlivnit.
- **svažitost pozemku** – dá rozum, že je lepší rovinný pozemek se svažitostí maximálně 5%. Čím větší svažitost pozemku, tím je výstavba základové desky a provádění terénních úprav dražší. Pokud jste ochotni investovat více peněz do stavební úpravy pozemku, pak pro vás tento faktor je překonatelný. Počítejte však s tím, že výběr příliš svažitého pozemku vás může vyjít při výstavbě na desítky až statisíce korun.
- **hydrogeologické podmínky** – ruku v ruce se svažitostí pozemku jdou hydrogeologické podmínky. Pokud na pozemku, který si pořídíte bez zohlednění tohoto faktoru, následně zjistíte nevhodné podloží v podobě například kamenného podloží nebo podloží s vysokým obsahem spraší a jílu, příliš vysokou hranici spodní vody, nebo poddolované území, pak se připravte na náklady v desítkách až stovkách tisíc korun, o které se vám prodraží realizace základové desky pro dům.

- **orientace vstupu na pozemek a tvaru pozemku vůči světovým stranám** – u běžných domů tento faktor nehraje velkou roli, ale pokud uvažujete o pasivním domě a chcete výrazně ušetřit na nákladech za vytápění domu je třeba na toto hledisko klást důraz. Ideální jsou pozemky otevřené na jih nebo jihovýchod. BAHAL je specialistou na nízkoenergetické a pasivní stavby a používaný stavební systém mu umožňuje umisťovat pasivní domy na pozemku velice variabilně, nicméně existují pozemky, na kterých pasivní dům realizovat nelze v žádném stavebním systému.
- **zastínění pozemku okolní vzrostlou zelení** – stejně jako orientace vůči světovým stranám ovlivňuje zastínění pozemku do značné míry i to, zda bude možné na uvažovaném pozemku postavit pasivní dům. Jednoduše řečeno sluneční energii, kterou vám z domu odebere zastínění, budete muset vyrobit nebo nakoupit někde jinde.
- **stavební regulativy pro danou lokalitu** – jedná se o pravidla pro výstavbu v uvažované lokalitě stanovené územním plánem nebo příslušným stavebním úřadem. Tyto regulativy řeší především umísťování staveb na pozemku, stanovují uliční čáru, předepisují povolený vzhled domů v souladu s urbanistickými záměry lokality, ale mohou obsahovat i další někdy velice záludné požadavky na vaši stavbu, které v důsledku mohou účinně bránit vašemu úmyslu postavit na vybraném pozemku pasivní nebo nízkoenergetický dům. Přehled stavebních regulativů získáte na příslušném stavebním úřadě. Před koupí pozemku tyto regulativy důkladně prostudujte, abyste se vyvarovali zklamání z toho, že váš vysněný dům na vybraném pozemku nepostavíte, a předešli tak problémům při vyřizování stavebního povolení.
- **možnost připojení na inženýrské sítě a komunikaci včetně kolaudace sítí** – s připojováním na inženýrské sítě a komunikaci mohou vyvstat komplikace, pokud například není v lokalitě dostatečná kapacita čističky odpadních vod. V takovém případě vás vodárenská společnost může odmítnout napojit a vám nezůstane, než řešit odpadní vody například jímkou na pozemku. Dále se může stát, že pozemek není napojen na komunikaci a místní obecní úřad od vás bude požadovat spoluúčast na nákladech pro vybudování této komunikace. Všechny tyto informace si předběžně zjistěte. Náklady pro řešení následných problémů se mohou vyšplhat do stovek tisíc korun.
- **zatížení hlukem a prachem od okolních činností** – hluk má vliv na váš celkový komfort. Domy BAHAL jsou nadstandardně akusticky odhlučňené, nicméně uvažujte, že si v létě budete chtít otevřít okna, nebo že se budete pohybovat i mimo dům na zahradě apod. S prachem je to o něco závažnější. Vysoká prašnost má vliv nejen na váš komfort bydlení v dané lokalitě, ale také na vaše zdraví a trvanlivost exteriéru domu. Počítejte s tím, že v prašných lokalitách budete mnohem častěji řešit údržbu exteriéru domu.
- **urbanistické plány dané lokality** – pokud kupujete dům a chcete aby byl opravdovou investicí, zajímejte se o to jak je plánován rozvoj dané lokality. To, jestli bude docházet k rozvoji dané lokality, zda se plánuje zvýšení její občanské vybavenosti, jsou plánovány investice do pracovních příležitostí nebo zda je či bude daná lokalita snadno dopravně dostupná, bude mít v následujících letech vliv na hodnotu vašeho domu a pozemku. Při koupi pozemku uvažujte tak, jako by se jednalo o banku, do které chcete na několik desítek let uložit peníze. V takovém případě vás totiž nutně zajímá, zda hodnota vašich peněz bude na účtu růst, bude zůstat alespoň na vložené hodnotě, nebo zda bude časem klesat.

Pokud pozemek již vlastníte, proveďte si jeho ohodnocení dle stejných kritérií, jako byste kupovali pozemek nový. U každého faktoru se zamyslete, jakým způsobem lze případné problémy omezit nebo odstranit a objektivně se pokuste zhodnotit, kolik vás to bude stát peněz, úsilí a času, a jaké kompromisy budete muset učinit, aby bylo možné váš dům na pozemku postavit. S takovou připraveností se vám bude mnohem lépe plánovat realizace vašeho domu.



Víte, že ... ?

Rádi vám vyhotovíme studii usazení domu, na které dům umístíme na pozemek tak, aby splňoval nejen požadavky pasivních a nízkoenergetických domů ale i místní regulativy a normové odstupové vzdálenosti, a vyřešíme i přístup do domu a umístění garáže.

Rekapitulace

- A. Zajistěte si na stavebním úřadě předem veškeré informace a podklady k pozemku, zejména nezapomeňte na územně plánovací informaci a místní regulativy. Pokud některému regulativu nerozumíte přesně, vyptejte se na výklad jeho obsahu přímo na stavebním úřadě.
- B. Zjistěte si možnosti připojení na veškeré inženýrské sítě a komunikace. Vyjádření získáte u správců sítí a komunikací.
- C. Vyhodnoťte vhodnost pozemku i s ohledem na jeho orientaci vůči světovým stranám. Nezapomeňte zohlednit i jeho zastínění okolní zástavbou nebo vzrostlou zelení.
- D. Vyhodnoťte pozemek i s ohledem na faktory, které budou mít vliv na váš komfort bydlení v budoucnosti. Tyto faktory totiž můžete snadno přehlédnout při výběru pozemku, ale většinou se jedná o takové externí vlivy, které v budoucnosti nebudete moci nijak ovlivnit.
- E. Mějte na zřeteli, že investice do stavby domu na pozemku, který má potenciál s časem nabývat na hodnotě, je jedním z nejlepších dlouhodobých nástrojů, jakým můžete zhodnotit své peníze.

2 Vybíráme dům

Když se vás někdo zeptá, podle čeho budete vybírat svůj dům, tak jako jedno z měřítek uvedete cenu. Většina z nás má nějakým způsobem omezené finanční možnosti a je logické, že při výběru na tyto možnosti bereme ohled. Ve skutečnosti to, co vás ale zajímá doopravdy, je hodnota domu, kterou si za danou cenu kupujete. Hodnotu a cenu často podvědomě zaměňujeme, ale přitom se jedná o dvě naprosto odlišné věci. V supermarketu také nepoznáte kvalitnější výrobek od méně kvalitní napodobeniny pouze na základě ceny. Za stejný obnos peněz si tak různí zákazníci odnesou domů výrobky na první pohled shodné, ale kvalitou, užitností a v důsledku tedy hodnotou naprosto odlišné. Hodnotu tedy neberte jako synonymum pro cenu. Uvažujte o hodnotě jako o kvalitě. A kvalitu neposuzujte pouze letným pohledem na cenovku, ale věnujte čas a úsilí důkladnému prozkoumání výrobku, který si hodláte pořídit.

Pokud se začnete na cenu a hodnotu domu dívat takto, začnete se více zajímat o důležité parametry domu jako je kvalita použitých materiálů, jejich trvanlivost, náklady na údržbu domu, náklady na vytápění a ohřev vody a další. Právě tyto parametry do budoucna značně ovlivní hodnotu domu, který si nyní kupujete. To, že některé věci ztrácejí v čase na hodnotě a některé naopak nabývají, platí i u domů. Pokud tedy nemáte peněz na rozhazování, věnujte velkou pozornost tomu, jak hodnotný dům si za ně kupujete. Případného budoucího kupce za několik desítek let popravdě nebude moc zajímat, za kolik jste svůj dům kdysi dávno koupili vy sami, ale bude ho zajímat pouze jeho aktuální tržní hodnota.

Pro vaši orientaci vám v následujících podkapitolách pomůžeme rozklíčovat ta nejdůležitější měřítka, na která je třeba brát ohled při zvažování výhodnosti nabídek. I zdánlivě okrajově důležitá měřítka je dobré vzít do úvahy před konečným rozhodnutím. Než se pustíme do detailního návodu jak vybírat dům, tak ještě jedna dobrá rada. Doporučujeme vám navštívit u každého potenciálního dodavatele minimálně jednu referenční stavbu typu domu o kterém uvažujete. Žádným způsobem totiž nelze zprostředkovat pocit z osobní návštěvy, obzvláště pokud se jedná o dům pasivní nebo nízkoenergetický.



Víte, že ... ?

Zapůjčíte vám pasivní dům na celý den a umožníme vám v něm i přenocovat. Získáte tak představu a na vlastní zkušenost pocítíte, jaké to je žít v pasivním domě. Taková návštěva vám také pomůže odbourat zbytečné obavy a předsudky.

2.1 Materiály

Zcela úmyslně uvádíme jako první měřítko pro porovnávání různých domů materiály, ze kterých je dům stavěn. Materiály zcela zásadně ovlivňují vlastnosti domu. Upřednostňujte materiály značkové a trvanlivé, u kterých je kvalita zaručená renomovanými výrobci. Dále upřednostňujte materiály ekologické a to nejen s ohledem na přírodu, ale i na vaše vlastní zdraví. Ekologické materiály se vyznačují mimo jiné i tím, že v nich není obsažen formaldehyd, který by se následně uvolňoval do vnitřního prostředí domu. Materiály v detailech konstrukcí obvodových stěn rozhodnou, zda bude stěna difúzně otevřená nebo uzavřená. Difúzně otevřené stěny jsou jedinou účinnou prevencí proti vzniku plísní. Důležité je také vyhodnotit materiály i s ohledem na jejich požární odolnost a akustiku.

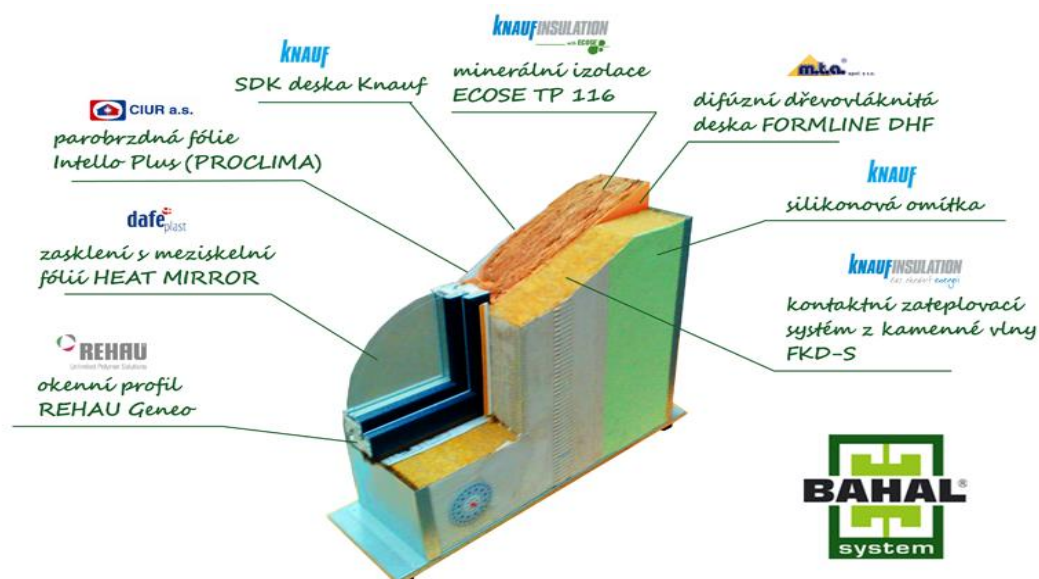
Použité materiály ovlivňují zcela zásadně životnost domu a tím i jeho dlouhodobou hodnotu. Dva na první pohled zvenku stejné domy postavené ve stejném roce, mohou mít za dvacet let tržní hodnotu řádově o milióny korun rozdílnou. Jestliže je jeden z nich na pokraji své životnosti, pak se jeho hodnota bude blížit nule. Pokud druhý dům má životnost několikanásobnou než dům první, má jeho majitel šanci dům zpeněžit za stejnou nebo možná i vyšší cenu, než za jakou jej původně kupoval. A pokud jej zpeněžit nehodlá, může v něm dál nerušeně bydlet.

Řekněme, že vám někdo nabízí zájezd k moři pro dvě osoby za cenu 14.000 Kč. Zcela intuitivně se ho zeptáte „A na jak dlouho?“. To dá rozum, protože je značný rozdíl mezi tím jestli se jedná o zájezd na týden nebo pouze víkend. S podivem tato intuitivnost často při nákupu rodinného domu nezapůsobí a lidé se dívají na ceny domů, aniž by se ptali „A na jak dlouho?“. Nerozlišují dvacet, čtyřicet nebo osmdesát let životnosti domu. Přitom zde nejde o tisíce korun za zájezd k moři, ale o životní investici v řádech miliónů korun.



Víte, že ... ?

Odhadovaná životnost dřevostaveb je maximálně na čtvrtině životnosti montovaných staveb z lehkých ocelových konstrukcí. Životnost domů BAHAL je konstrukčně a materiálově navržena na 120 let.



2.2 Nabídková cena

Jak již bylo zmíněno v úvodu této kapitoly, je důležité rozlišovat cenu a hodnotu domu. Nyní se ale ještě podívejme, co všechno je nutné do ceny domu zahrnout. Možná vás nepřekvapí, že pořizovací cena, o které se dost často nesprávně uvažuje jako o celkové „ceně domu“, není zdaleka to, kolik za váš dům zaplatíte.

Manažeři firem v různých oborech při zvažování firemních investic pracují s metodikou výpočtu ceny, které se říká TCO (z anglického „Total Cost of Ownership“). Do češtiny se tento koncept překládá jako „**Celkové náklady vlastnictví**“. Nejčastěji se s uplatňováním tohoto konceptu setkáme u firemních nákupů informačních technologií a automobilů, ale ve svém jádru je to koncept univerzální a snadno uplatnitelný na nákup čehokoliv. Nyní vás naučíme tento koncept použít pro určení opravdové „ceny domu“.

Auta, informační technologie a domy mají z pohledu „TCO - celkových nákladů vlastnictví“ společné rysy. Tak za prvé pořizovanou věc chceme nějakou dobu užívat. Tato doba je u domů minimálně několik desítek let. Za druhé to, abychom mohli danou věc užívat, je podmíněno průběžným financováním provozu. A ano, za třetí, čas od času budeme nuceni z peněženky vytáhnout nějaké peníze na opravu a údržbu.

Nejdříve si při určování „Celkových nákladů vlastnictví“ vašeho domu stanovte dobu, po jakou plánujete dům užívat. Následně si připravte tabulku pro vyplnění níže uvedených hodnot.

HODNOTY PRO URČENÍ „TCO – CELKOVÝCH NÁKLADŮ VLASTNICTVÍ“

- **Pořizovací cena pozemku** – do ceny zahrňte veškeré náklady, které budou spojené s koupí pozemku a jeho přípravou pro stavbu. Zahrňte do ceny i případné terénní úpravy pozemku po stavbě domu a náklady na inženýrskou činnost (například zaměření pozemku, hydrogeologický průzkum, radonový průzkum).
- **Pořizovací cena domu** – do pořizovací ceny domu je zapotřebí mimo základové desky a vlastní stavby zahrnout i náklady na projektovou činnost spojenou se stavbou, náklady spojené s prováděním stavby (doprava, pojištění stavby, likvidace odpadů, toaleta na staveništi, stavební média - voda a elektřina a další). Nezapomeňte ani na technologie pro vytápění, ohřev vody a řízené větrání.
- **Pořizovací cena vnitřních finalizací domu a vybavení** – do ceny zahrňte náklady na veškeré dokončovací práce a materiál v interiérech, zařizovací předměty a základní vybavení domácnosti.
- **Náklady na opravy a údržbu** – každý zodpovědný majitel domu pracuje s fondem oprav. U klasického rodinného domu postaveného z běžných materiálů počítejte s nutností vytvářet fond pro opravy a údržbu ve výši cca. 35 Kč / m² obytné plochy za měsíc. U pasivních a nízkoenergetických domů stavěných z kvalitních materiálů je dostačující vytvářet fond na opravy a údržbu ve výši cca. 10 Kč / m² za měsíc. Je to dáno tím, že pasivní a nízkoenergetické domy podléhají při projekční přípravě i výstavbě mnohem přísnějším standardům a kontrole než běžné domy. Kvalitně provedená stavba z vysokojakostních a trvanlivých materiálů nevyžaduje ani po mnoha letech užívání tak výraznou údržbu a opravy jako standardní rodinný dům.

- **Náklady na vytápění a ohřev vody** – u standardního rodinného domu nemáte nikdy garantováno jaká bude jeho reálná energetická spotřeba na vytápění a ohřev vody. Počítejte však minimálně s náklady okolo 66.000 Kč za rok. Nižší náklady jsou obvykle dosahovány nedostatečným větráním, nevytápěním všech obytných prostor nebo vytápění obytných prostor na nekomfortní teplotu.. Nezapomeňte vzít do úvahy ještě trend, že ceny energií se rok od roku zvyšují a to ne o desetiny procent, ale rovnou o několik procent. U nízkoenergetického domu bude spotřeba vůči stejně velkému standardnímu domu minimálně o tři čtvrtiny nižší. Oproti zde uvažovanému standardnímu domu se tedy dostanete na částku cca. 10.000 Kč za rok a při realizaci domu v pasivním standardu se můžete dostat na částku cca. 6.000 Kč za rok.
- **Úroky hypotéky a pojištění** – pokud si na dům nebo jeho část vyřizujete hypotéku, pak je nutné do „Celkových nákladů vlastnictví“ zahrnout i úroky z hypotéky a související pojištění.

Ted' se podíváme na příklad, kde je ukázkově vyplněná tabulka výpočtu „TCO – Celkových nákladů vlastnictví“ pro běžnou stavbu.

Stavba realizovaná jako standardní rodinný dům z běžných stavebních materiálů bez garantované spotřeby energií		
Položka TCO	Poznámky	za 20 let
Požizovací cena pozemku	cena 1.500 Kč / m ² ; rozloha cca 600 m ² ; zaměření a průzkum cca. 15.000 Kč; terénní úprava 100.000 Kč	1.015.000 Kč
Požizovací cena domu	standardní stavba z běžných materiálů; bez garantované spotřeby energií; cena 26 tis. Kč / m ² ; obytná plocha 119 m ² , vytápění radiátory, ohřev vody standardní bojler, bez centrálního větrání a rekuperace, bez tepelného čerpadla a automatického stínění	3.094.000 Kč
Požizovací cena vybavení a vnitřních finalizací	podlahy, výmalba, kuchyňská linka, sanita, obklady, el. spotřebiče, svítidla, základní nábytek	1.000.000 Kč
Náklady na opravy a údržbu	35 Kč / m ² za měsíc; obytná plocha 119 m ² ; 20 let = 240 měsíců	999.600 Kč
Náklady na vytápění a ohřev vody	5.500 Kč / měsíc; 20 let = 240 měsíců, optimistický předpoklad růstu cen energií 5% ročně (průměr za posledních 10 let je 10% ročně)	2.182.353 Kč
Úroky hypotéky a pojištění	Hypotéka 20 let (240 měsíců) na část domu ve výši 1.500.000 Kč; měsíční splátka 9.369 Kč vč. pojištění	748.560 Kč
TCO - Celkové náklady vlastnictví domu po dobu 20 let		9.039.513 Kč

Už je vám asi jasné, že je veliký rozdíl mezi pořizovací cenou a reálnou cenou domu. **V uvedeném příkladě tvoří pořizovací cena uvažované stavby pouze jednu třetinu z opravdových „celkových nákladů vlastnictví“ domu za 20 let.** Nutno dodat, že např. dřevostavba z běžných materiálů je po dvaceti letech již za třemi čtvrtinami své životnosti (30 let) a její tržní hodnota bude v danou chvíli velice nízká. Kromě toho je ještě nutné se na hodnotu domu dívat i s ohledem na předpoklad, že v době za dvacet let už nebude probíhat výstavba jiných než nízkoenergetických nebo pasivních domů.

A teď se podívejme na příklad výpočtu celkových nákladů vlastnictví pro typový pasivní dům BAHAL. Vycházíme z toho, že se jedná o na první pohled velice podobný dům s hlavními rozdíly v použitých materiálech, konstrukčních řešeních a energetické spotřebě.

Pasivní dům BAHAL z lehké ocelové konstrukce a moderních stavebních materiálů (provedený v pasivním standardu dle TNI 730 329)		
Položka TCO	Poznámky	za 20 let
Pořizovací cena pozemku	cena 1.500 Kč / m ² ; rozloha cca. 600 m ² ; zaměření a průzkum cca. 15.000 Kč; terénní úprava 100.000 Kč	1.015.000 Kč
Pořizovací cena domu	pasivní dům; 27.037 Kč / m ² ; obytná plocha 119 m ² , podlahové topení, luxusní segmentové schodiště, centrální ventilační jednotka s rekuperací, automaticky řízené předokenní žaluzie, a tepelným čerpadlem vzduch/voda.	3.217.480 Kč
Pořizovací cena vybavení a vnitřních finalizací	podlahy, výmalba, kuchyňská linka, sanita, obklady, el. spotřebiče, svítidla, základní nábytek	1.000.000 Kč
Náklady na opravy a údržbu	10 Kč / m ² za měsíc; obytná plocha 119 m ² ; 20 let = 240 měsíců	285.600 Kč
Náklady na vytápění a ohřev vody	659 Kč / měsíc; 20 let = 240 měsíců	158.160 Kč
Úroky hypotéky a pojištění	Hypotéka 20 let (240 měsíců) na část domu ve výši 1.500.000 Kč; měsíční splátka 9.369 Kč vč. pojištění	748.560 Kč
TCO - Celkové náklady vlastnictví domu po dobu 20 let		6.424.800 Kč

Pokud jste si mysleli, že cena pasivního domu je rozhodně vyšší než cena standardního domu, pak si nyní můžete lámat hlavu s tím, kde jsme co schovali, zatajili nebo ve výpočtu poupravili v náš prospěch. Obávám se ale, že žádný trik nenajdete. V uvedeném příkladu je **cena velikostně odpovídajícího pasivního domu BAHAL o 2.653.755 Kč nižší.** Připočtete k tomu odhadovanou tržní hodnotu pasivního domu BAHAL, který i

po 20 letech má stále před sebou 100 let životnosti a dostanete reálný rozdíl v hodnotě porovnávaných domů.

Na závěr se ještě podívejme na **měsíční zatížení rodinného rozpočtu** pro oba uvažované domy. Po dobu trvání hypotéky 20 let bude průměrné finanční zatížení:

- 22.627 Kč za měsíc u běžné stavby
- 11.218 Kč za měsíc u pasivního domu BAHAL

Po splacení hypotéky za 20 let pak bude měsíční zatížení vašeho rodinného rozpočtu u uvažované stavby 18.063 Kč kdežto u pasivního domu BAHAL pouze 2.855 Kč. Pokud uvažujete o spoření na důchod, tak pasivní dům s vysokou životností je ten nejnvýnosnější „fond“ do kterého své peníze na stáří můžete bezpečně ukládat.



Víte, že ... ?

Naše cenové nabídky obsahují fixní ceny. Klientům nehrozí oproti otevřeným rozpočtům u jiných stavebních firem navýšení ceny v průběhu výstavby. Toto navýšení přitom běžně dosahuje 40 % nabídkové ceny.

K typovým domům poskytujeme projektovou dokumentaci zdarma, přičemž reálná hodnota této dokumentace je u pasivního domu s vyřešenými konstrukčními detaily přibližně 600 – 800 tis. Kč.

Hradíme náklady na dopravu, montáž, ubytování, spotřebovaná stavební média – voda a elektřina, staveništní režie – oplocení, lešení, pojištění, staveništní WC, likvidace odpadů a další. Celkem se jedná o položky v hodnotě až 250.000 Kč.

Nabízíme klientům slevy v řádech stovek tisíc korun na terénní úpravy, finalizace a vybavení.

Domy BAHAL jsou stavěny pouze z nejkvalitnějších materiálů. Při porovnávání s cenově srovnatelným domem tvoří rozdíl v kvalitě materiálů cca 1,2 mil. Kč. (např. zateplení fasády kamennou vlnou místo polystyrenu, odhlučňená kanalizace, progresivní zasklení pro okna – HEATMIRROR, špičkové plastové okenní profily REHAU, parobrzdná membrána PROCLIMA)

2.3 Dispozice domu

Vnitřní dispozice domu mají zásadní vliv na váš komfort bydlení. Při vyhodnocování dispozic domu postupujte tak, že si při pohledu na ně představíte, kde a jak budete mít umístěné vnitřní vybavení a jakým způsobem budete vykonávat v domě základní běžné činnosti.

MEZI TYTO ČINNOSTI NEZAPOMEŇTE ZAHRNOUT

- Přípravu jídla a stolování
- Trávení volného času v domě s rodinnou a přáteli
- Odpočinek a spánek
- Osobní hygienu
- Pohyb v domě mezi jednotlivými místnostmi
- Využívání odkládacích a úložných prostorů

U dvoupatrových domů je důležité vzít v potaz, jakým způsobem ovlivňuje řešení střechy vnitřní prostor místností druhého patra.

Částečně lze vnitřní dispozice změnit i v typových domech. Může se jednat o posun příček, rozdělení místností příčkou, rozdělení velké koupelny s toaletou na menší koupelnu a toaletu zvlášť, lze odebrat některá z oken aby bylo možné lépe rozmístit nábytek v domě a podobně. Informujte se ale u potenciálních dodavatelů, které z vámi požadovaných změn dispozic jsou možné a jak se případná úprava projektu typového domu promítne do pořizovací ceny.



2.4 Vzhled a výraz domu

Jakým způsobem náš dům bude reprezentovat vůči okolí je pro mnoho z nás velice důležitým měřítkem při výběru domu. Dost často je dokonce tím prvním měřítkem, které rozhoduje zda se nabídkou domu vůbec budeme hlouběji zabývat. Pokud náš dům svým vzhledem na první pohled neosloví, tak už se jen stěží k němu budeme ještě někdy zpátky vracet. Pojďme ale ten první pohled jenom o něco málo prodloužit a zkusme se podívat, čeho si kromě subjektivního estetického dojmu všimnout.

POSUZOVÁNÍ EXTERIÉRU DOMU

- **Vhodnost typu stavby vůči lokalitě** – různé typy domů jsou vhodné do různé zástavby. Jiný typ rodinného domu bude vhodný do města a jiný na venkov. Důležitý je charakter okolní krajiny a regulativy stavebního úřadu.
- **Jednoduchost a čistota vzhledu** – dost často některé architektonické doplňky mohou působit až nadbytečně.
- **Kompaktnost stavby** – každý vikýř, balkon či výstupek z fasády představuje nejen materiál a práci navíc při stavbě, ale i zdroj zvyšování nákladů na opravy domu. Mnohdy tato místa působí jako tepelné mosty a zvyšují tepelnou ztrátu a tím pádem i energetickou spotřebu domu. Proto je počet těchto prvků na nízkoenergetických a pasivních domech minimalizován. Přílišná členitost zároveň nevytváří plnohodnotně využitelné prostory uvnitř domu. Často jde o pouhé výklenky, se kterými si později majitel domu neví úplně rady jak je prakticky využít.
- **Minimum prostupů střechy** – prostupy střechy narušují celistvost střešního pláště a jsou potenciálním místem zatékání do domu a tepelných mostů.
- **Velikost, tvar a množství oken** – dostatečné proslunění vnitřních prostor domu vytváří komfort v domě. Zde platí, že jedno velké okno je lepší než více malých.





Rekapitulace

- A. Při pohledu na cenu domu se zamyslete jakou hodnotu si za ni kupujete. Kvalitu posuzujte zejména s ohledem na použité materiály, životnost domu a jeho provozní náklady na vytápění a ohřev vody. To jsou faktory, které kromě lokality ve které budete stavět, ovlivní do budoucna hodnotu vašeho domu nejvíce.
- B. Neporovnávejte cenu domu podle pořizovací ceny, ale zpracujte si tabulku pro „Celkové náklady vlastnictví“ pro každou nabídku. Zjistíte kolik doopravdy dům stojí a jestli své peníze budete opravdu investovat nebo je pouze utratíte. Vyhýbejte se obloukem otevřeným rozpočtům, které v důsledku mohou pořizovací cenu domu prodražit i o 40%.
- C. Vytvořte si scénáře vašich běžných činností a podívejte se jakým způsobem zapadají do dispozičního řešení uvažovaného domu. Nezapomeňte, že u dvoupatrových domů při nevhodném řešení střechy se můžete připravit o cenný prostor v místnostech druhého patra.
- D. Při hodnocení exteriéru domu se kromě subjektivního estetického hlediska zamyslete i nad tím v jaké lokalitě plánujete stavět, čistotě a jednoduchosti vzhledu domu, kompaktnosti stavby, minimu prostupů střechy a velikostí, tvaru a množství oken.

3 Vyřizujeme stavební povolení

Po výběru vhodného pozemku a výběru domu přichází fáze vyřizování stavebního povolení. K vytvoření dokumentace pro stavební povolení je nutné si zajistit následující podklady.

PODKLADY PRO ZPRACOVÁNÍ DOKUMENTACE PRO STAVEBNÍ POVOLENÍ

- **snímek z katastrální mapy** – katastrální úřad nebo CzechPoint
- **výpis z katastru nemovitostí** – katastrální úřad
- **výškopisné a polohopisné zaměření** – specializované firmy v lokalitě pozemku, případně vám firmu provádějící tyto činnosti doporučíme
- **místní regulativy** – obecní úřad nebo stavební úřad
- **územně-plánovací informace** – obecní úřad nebo stavební úřad
- **hydrogeologický a radonový průzkum** – specializované firmy v lokalitě pozemku, případně vám firmu provádějící tyto činnosti doporučíme
- **mapa přípojek (hloubka a místo uložení)** – správci jednotlivých sítí (například Vak, ČEZ)

Po dodání těchto podkladů vám zpracujeme projektovou dokumentaci pro stavební povolení, projekt usazení, projekt spodní stavby, požární zprávu, průkaz energetické náročnosti a případně i další potřebnou dokumentaci pro stavební řízení. Budete-li mít zájem, můžeme pro vás zpracovat i projekty, které se netýkají vlastní stavby domu jako například projekt oplocení, čističky odpadních vod, projekt zpevněných ploch nebo jiné.

V době kdy BAHAL připravuje projektovou dokumentaci pro stavební řízení máte dostatek času pro vyřizování dalších potřebných podkladů. Jedná se především o vyjádření dotčených orgánů:

DŮLEŽITÉ PODKLADY PRO STAVEBNÍ ŘÍZENÍ

- **vyjádření majitelů sousedních pozemků**
- **předběžné vyjádření obecního úřadu** – pro vyjádření vás vybavíme studií usazení a tzv. malým projektem
- **vyjádření správců sítí (voda a kanalizace, O2, ČEZ)** – pro vyjádření vás vybavíme studií usazení domu

Po zpracování finálního projektu je pak nutné dále zajistit následující podklady ke stavebnímu řízení

- **vyjádření HZS (hasiči)**
- **vyjádření MMP, OŽP odd. odpadů a ovzduší**
- **vyjádření MMP, OŽP odd. vodního hospodářství**
- **žádosti o přípojení k sítím (voda a kanalizace, ČEZ)**