

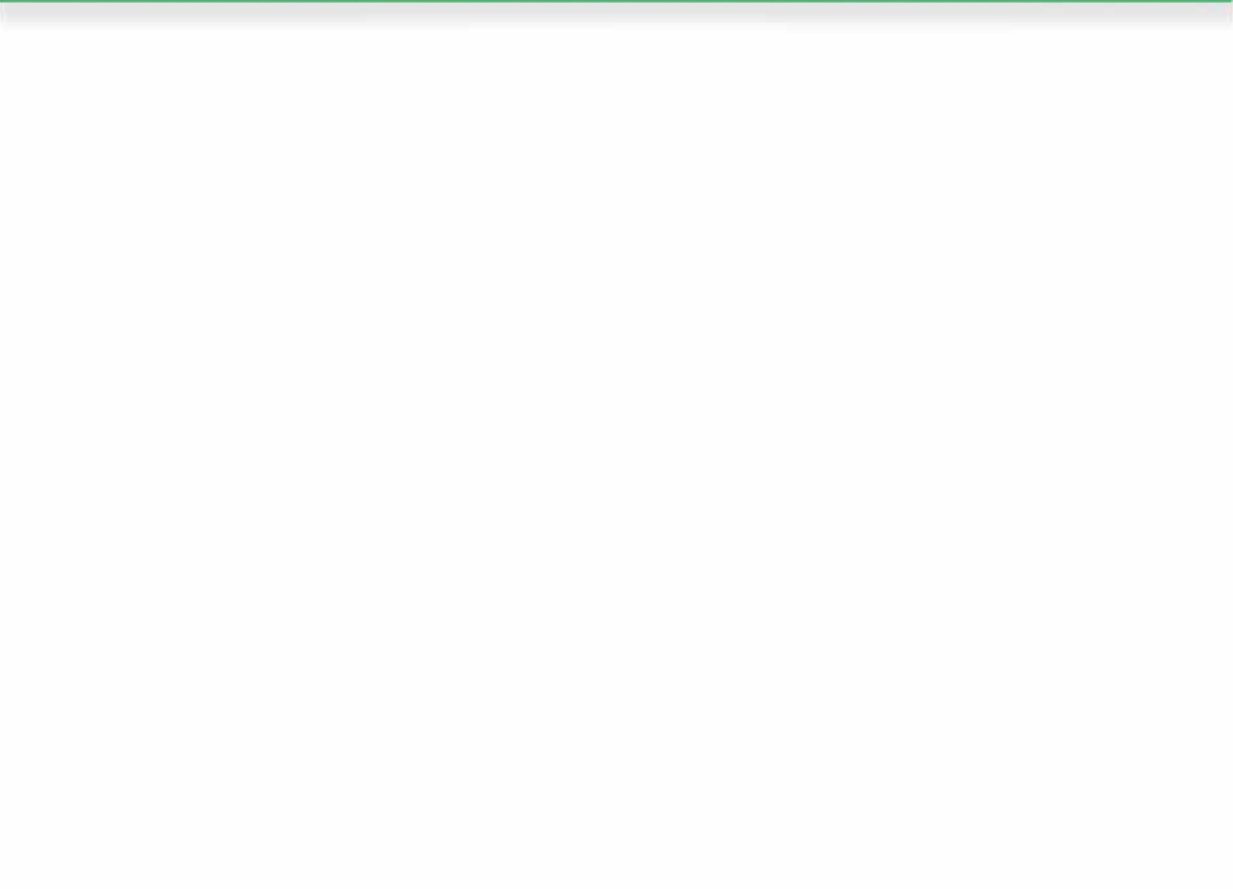
# Jak vybrat rodinný dům

70  
tipů

- jak číst nabídky realitních kanceláří
- prohlídka domu – rady a tipy
- rekonstrukce v kostce

Martin Perlík





Martin Perlík

# Jak vybrat rodinný dům

70  
tipů



Grada Publishing

*Rád bych poděkoval své ženě Pavle za podporu, Hance Vavřínové za krásné ilustrace a několika desítkám testerů za komentáře.*

*autor*

**Ing. Martin Perlík**

## **Jak vybrat rodinný dům 70 tipů**

Vydala Grada Publishing, a.s.  
U Průhonu 22, Praha 7  
obchod@grada.cz, www.grada.cz  
tel.: +420 234 264 401, fax: +420 234 264 400  
jako svou 6684. publikaci

Odpovědný redaktor Eva Škrabalová  
Grafická úprava a sazba Eva Hradiláková  
Fotografie na obálce – fotobanka Depositphotos  
Fotografie v textu z archivu autora  
Ilustrace Hana Vavřínová  
Počet stran 224  
První vydání, Praha 2017  
Vytiskly Tiskárny Havlíčkův Brod

© Grada Publishing, a.s., 2017  
Cover Design © Eva Hradiláková, 2017

*Názvy produktů, firem apod. použité v knize mohou být ochrannými známkami nebo registrovanými ochrannými známkami příslušných vlastníků.*

### **Upozornění pro čtenáře a uživatele této knihy**

*Všechna práva vyhrazena. Žádná část této tištěné či elektronické knihy nesmí být reprodukována a šířena v papírové, elektronické či jiné podobě bez předchozího písemného souhlasu nakladatele. Neoprávněné užití této knihy bude **trestně stíháno**.*

ISBN 978-80-271-9258-8 (ePub)

ISBN 978-80-271-9257-1 (pdf)

ISBN 978-80-271-0246-4 (print)

# Obsah

Úvod .....	9
------------	---

## I. KAPITOLA

<b>ROZHODOVÁNÍ</b> .....	11
<b>Přestavělovi chtějí koupit dům</b> .....	12
Tip 1. Logika a intuice .....	13
Tip 2. Výhody a nevýhody bydlení v rodinném domě .....	14
Tip 3. Novostavba, nebo rekonstrukce .....	16
Tip 4. Koupit dům ke zbourání .....	19
Tip 5. Koupit dům k nastěhování, nebo ruinu .....	22
Tip 6. Proč je třeba rekonstruovat .....	26
Tip 7. Za jak dlouho se budete moci nastěhovat .....	28
Tip 8. Kolik bude rekonstrukce stát .....	31
Tip 9. Jak ufinancovat rekonstrukci .....	33
Tip 10. Rodinný dům jako investice .....	36
Tip 11. Dům pro rekreaci .....	38

## II. KAPITOLA

<b>PODLE ČEHO VYBÍRAT DŮM</b> .....	43
<b>Přestavělovi se poohlížejí po domě</b> .....	44
Tip 12. Dobrá adresa .....	45
Tip 13. Hodnota domu .....	47
Tip 14. Technický stav .....	50
Tip 15. Velikost .....	52
Tip 16. Cena .....	55
Tip 17. Když má dům něco navíc .....	57

## III. KAPITOLA

<b>VÝBĚR DOMU ONLINE</b> .....	61
<b>Přestavělovi čtou nabídky na webu</b> .....	62
Tip 18. Jak číst nabídky realitních kanceláří .....	63
Tip 19. Co vyčtete z fotografií v nabídce .....	66
Tip 20. Širší okolí domu .....	71
Tip 21. Natočení domu ke světovým stranám .....	73

Tip 22. Samostatný dům a dům na hranici pozemku .....	76
Tip 23. Řadový dům a dvojdům .....	79
Tip 24. Umístění domu vzhledem k zahradě .....	82
Tip 25. Dům ve svahu .....	85
Tip 26. Dům se sklepem .....	88
Tip 27. Katastr nemovitostí .....	90
Tip 28. Mapy .....	94
Tip 29. Webové stránky obce .....	97
Checklist při výběru online .....	99

#### IV. KAPITOLA

<b>TECHNICKÝ STAV DOMU</b> .....	101
<b>Přestavělovi jdou na první prohlídku</b> .....	102
Tip 30. Vlhkost od země .....	103
Tip 31. Zatékání .....	105
Tip 32. Dřevokazný hmyz, plísně a houby .....	107
Tip 33. Trhliny .....	109
Tip 34. Azbest v domě .....	114
Tip 35. Poddimenzované konstrukce .....	115
Tip 36. Tepelné mosty .....	118
Tip 37. Elektroinstalace a telefon .....	120
Tip 38. Kanalizace .....	123
Tip 39. Vodovod a plynovod .....	126
Tip 40. Vytápění .....	128
Checklist technického stavu .....	131

#### V. KAPITOLA

<b>PROSTORY DOMU</b> .....	133
<b>Přestavělovi a dispozice místností</b> .....	134
Tip 41. Dispozice místností .....	135
Tip 42. Nízké stropy v přízemí .....	137
Tip 43. Nízké stropy v podkroví .....	138
Tip 44. Nosné konstrukce v podkroví .....	140
Tip 45. Schodiště .....	143
Tip 46. Garáž v domě .....	145
Tip 47. Další stavby na pozemku .....	148
Tip 48. Tmavé místnosti .....	151
Checklist prostor v domě .....	153

## VI. KAPITOLA

<b>NEJČASTĚJŠÍ TYPY DOMŮ</b> .....	155
<b>Přestavělovi prohlížejí šumperák</b> .....	156
Tip 49. Venkovský dům z 19. století .....	157
Tip 50. Prvorepublikový rodinný dům .....	160
Tip 51. Dům s plochou střechou z padesátých až osmdesátých let 20. století .....	164
Tip 52. Zděný dům po roce 1989 .....	167
Tip 53. Dřevostavba .....	170
Tip 54. Šumperák .....	173
Tip 55. Okál .....	176
Tip 56. Mnohonásobně přestavovaný dům .....	178
Hlavní stavební materiály podle období .....	181

## VII. KAPITOLA

<b>MÁM DŮM, CO DÁL?</b> .....	183
<b>Přestavělovi mají dům</b> .....	184
Tip 57. Zaměření a stavebně-technický průzkum .....	185
Tip 58. Studie a projekt .....	187
Tip 59. Jak získat povolení ke stavbě domu .....	190
Tip 60. Jak získat povolení pro přípojky a čistírnu odpadních vod .....	192
Tip 61. S firmou, nebo svépomocí .....	194
Tip 62. Úpravy dispozic .....	196
Tip 63. Materiály nových stěn .....	198
Tip 64. Zateplení .....	201
Tip 65. Okna a venkovní dveře .....	204
Tip 66. Nejčastější podlahové krytiny .....	208
Tip 67. Střecha .....	211
Tip 68. Vytápění .....	213
Tip 69. Větrání a rekuperace .....	216
Tip 70. Údržba domu .....	217
O autorovi .....	221
Rejstřík .....	222





# Úvod

„Kdybych to já tenkrát věděl...“ Říkal mi majitel rodinného domu, pro který jsem před několika lety chystal projekt rekonstrukce. Při přípravě studie jsme totiž přišli na to, že rekonstrukce bude stát víc než dvojnásobek peněz, než kolik má k dispozici. Pokud by to věděl ještě před nákupem, dům by nejspíš nekoupil. Nemovitost totiž nebyla zdaleka v tak dobrém stavu, jak si původně myslel. Za nějakou dobu se podobná situace opakovala u jiného domu.

To mě přimělo k úvahám, že já přeci vím už po krátké prohlídce domu, jaké má slabiny. A po diskusi s kupujícím mám představu, i zda má dostatek peněz na to, aby dům nejen koupil, ale i zrekonstruoval podle svých představ. Začal jsem se tedy více do hloubky zabývat problematikou výběru, využívat své zkušenosti stavebního inženýra, abych dával rady kupujícím ještě před nákupem nemovitosti. Některé problémy se ale opakovaly znovu a znovu. To mě přimělo napsat knihu, kterou máte před sebou. Knihu, která shrnuje hlavní témata, se kterými se při posuzování stavu domu setkávám a i postupy, které používám.

Nejvíce užítku přinesou následující stránky vám, kdo se chystáte koupit dům pro vlastní bydlení, najdete zde ale i rady pro koupi rekreační chaty nebo investiční nemovitosti.

Kniha je rozdělena do sedmi kapitol. V těch vás provedu výběrem od rozhodování, zda je pro vás vůbec dům vhodná volba, anebo je lepší se nastěhovat do bytu, přes hodnotu domu až k výběru konkrétní nemovitosti nejprve online v nabídkách na internetu. V dalších kapitolách dostanete tipy, na co se zaměřit přímo na místě při prohlídce stavby. V předposlední kapitole se dozvíte, s jakými typy domů se můžete setkat, jako je třeba šumperák nebo okál. A na závěr se přehoupnete do doby, kdy už vám bude dům patřit a vy se začnete zabývat jeho rekonstrukcí.

Znalosti, které získáte, vám pomohou v běžných situacích, se kterými se při výběru nemovitostí setkáte. Nenahradí práci odborníka, který se hodnocením technického stavu domu zabývá. To se týká hlavně statických poruch a vlhkosti domu. Z mých zkušeností ale ty na první pohled „běžné“ a snadno rozpoznatelné problémy, jako je špatná orientace domu ke světovým stranám nebo komplikované provádění stavebních úprav na hranici pozemku dokáží v budoucnu způsobit daleko větší problémy než vlhká zeď.

Kapitolami vás bude provázet rodina Přestavělových, ti se chystají koupit dům a zatím studují nabídky na internetu, jestli se tam neobjeví takový, který by se jim líbil.

Přeji příjemné čtení a hodně užitečných nápadů pro výběr vašeho vlastního domu.

Martin Perlík, stavební inženýr



# ROZHODOVÁNÍ

Ještě než začnete hledat konkrétní nemovitost, čeká vás první rozhodování a hlavou se začnou honit první otázky. Opravdu pro mě bude rodinný dům lepší než byt? Chci spíš dům k nastěhování, nebo takový, který si budu moci přizpůsobit?

A další otázky se začnou vynořovat při pročítání nabídek na internetu, protože nikdy nenarazíte na úplně dokonalý dům. Na tyto otázky vám pomůže najít odpověď první kapitola.





## Přestavělovi chtějí koupit dům

*Přestavělovi bydlí v malém bytě ve městě a rádi by se přestěhovali do domu. Pan Přestavěl vyvíjí webové aplikace. Paní Přestavělová se právě vrátila z mateřské dovolené a začala pracovat jako účetní. Mají dceru Elišku, která začala chodit do školky, ale jejich malý byt už je jim zkrátka trochu malý, a tak se rozhlížejí po něčem novém. Není pro ně zas tak důležité, jestli koupí nový nebo zrekonstruují starší dům, ale spíš to vypadá na starší, protože ve čtvrtích, kde se jim líbí, volné pozemky na prodej nejsou. A ani se je tu žádný developer nechystá stavět.*

*S nákupem domu by se rádi vešli do 4 milionů korun, z toho jim velkou část pokryje prodej bytu a zbytek peníze, které jim přispějí rodiče. Vlastní úspory si šetří na rekonstrukci, ale i tak to bude málo a hlavní část peněz na stavební práce si budou muset půjčit v bance. Dům by rádi našli do roka a do dalších dvou let by chtěli bydlet.*

tip  
1

## Logika a intuice

**Má vůbec smysl studovat texty knihy, jako je tato, sbírat informace o domech, nebo stačí do domu přijít a řídit se vlastní intuicí? Člověk přece snad sám dobře pozná, co je pro něj dobré a co není, ale většinou to nestačí.**

Poslouchat podvědomí stojí za to. Vždyť už před miliony let nejednomu našemu předkovi zachránilo život. Dokázal se rychle rozhodnout, zda má zaútočit, nebo utéci před šavlozubým tygrem. A to musel udělat rychleji, než že by zhodnotil všechna pro a proti a zanalyzoval všechny možnosti.

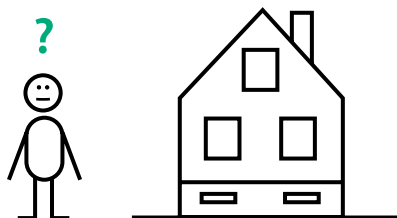
Stejně tak v současnosti člověk, který se zabývá dlouho jako profesionál posuzováním stavu domu, už v okamžiku, kdy do něj vejde, pozná, jestli to dobrý dům je, nebo není. Má spoustu zkušeností a cestiček v mozku nastavených na vyhodnocování stavu domu. A tak je zkrátka nechá pracovat a ony mu dají základní pohled na nemovitost a řeknou mu, kde by takový dům mohl mít slabiny. Ale i tak jde a kromě slabin, které mu napoví zkušenosti, celý dům prozkoumá a hledá další komplikace, kterých si na první pohled nevšiml.

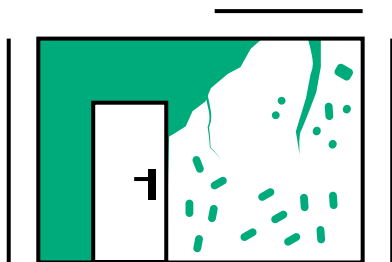
Vy jste při nákupu nemovitosti v trochu jiné situaci. Vycházíte ze svých zkušeností uživatele domu nebo bytu, nad spoustou věcí kolem bydlení jste zatím nemuseli přemýšlet a brali je jako běžnou denní rutinu.

Než svůj dům koupíte, projdete řadu nemovitostí a od stavebních odborníků a realitních makléřů, se kterými budete mluvit, se dozvíte celou řadu stavebních informací. Ještě víc se jich dozvíte, až dům koupíte a začnete rekonstruovat.

To bude ale až časem. Teď jste úplně na začátku, informací máte málo, a tak je intuitivní rozhodování omezené na to, co znáte z bydlení ve svém předchozím domě nebo bytě. Tyto informace jsou ale také velmi hodnotné. Víte, jak se vám žije ve vašem bytě. Jezdíte na chalupu, do penzionu nebo hotelu. A to jsou stavby, kde strávíte nějaký čas, a tak jste už nějaké pocity ze staveb a bydlení nasbírali.

Vaše hlava vám napoví, jestli se v domě cítíte dobře, nebo ne. Místnosti mohou být tmavé, dispozice domu nepřehledná, po schodišti se vám špatně chodí a zahrádka je malá. Pak se snažte uvědomit, v čem tyto nepříjemné pocity spočívají, abyste dokázali zjistit, jestli se s tím dá něco dělat. Například dispozice místností mohou jít v některých případech snadno změnit, protože se mezi pokoji nacházejí jen příčky. Anebo také ne, protože je dům protkaný nosnými stěnami a prostor mezi místnostmi zabírá schodiště.





*Vady skryté pod novou omítkou*

O tom, že se hodně lidí rozhoduje pocitově, vědí i ti, kteří domy prodávají, proto se snaží před prohlídkou dům co nejlépe vyzdobit, ošklivé věci schovat nebo dům nově vymalovat, aby na vás působil lépe, než jaký ve skutečnosti je. Technické vlastnosti a poruchy domu ale nová výmalba jen těžko zakryje, a když budete vědět, kam se na domě dívat, dozvíte se spoustu dalších informací o poruchách domu, které na první a často ani na druhý pohled vidět nejsou.

### Logika a intuice v kostce:

- Intuici při výběru domu neopomíjejte.
- Prodávající se ji bude snažit zmást vylepšováním domu.
- Nezapomeňte využít vlastních zkušeností ze života ve vlastním domě a bytě.
- Logika pomůže najít technické slabiny domu, které na první pohled vidět nejsou.

tip

2

## Výhody a nevýhody bydlení v rodinném domě

**Rodinný dům, to je radost, ale i zodpovědnost. Zvláště pokud jste dosud bydleli v bytě, čeká vás úplně nový přístup k bydlení. Dům má své velké výhody, máte svůj vlastní „hrad“ a svůj pozemek. Domu zároveň musíte věnovat spoustu času a peněz, aby se vám v něm dobře bydlelo.**

Jaké jsou hlavní výhody a nevýhody rodinného domu oproti bytu?

#### Výhody:

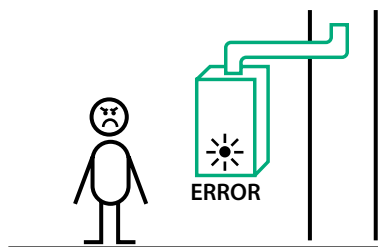
- máte kus své vlastní země;
- sousedé jsou většinou dále než za zdí;
- více užitných místností;
- lepší parkování.

#### Nevýhody:

- vyšší pořizovací cena;
- náročnější rekonstrukce;
- čas a peníze na údržbu;
- ve městě dále od centra.

„Koupím dům, abych si mohl dělat, co chci.“ To je dvousečná zbraň. Dům nabízí daleko víc prostoru na seberealizaci. Můžete u něj mít dílnu, garáž, na zahradě bazén a sousedé nejsou tak blízko jako v bytě. Ale nejen můžete, vy spoustu prací budete muset dělat. Pokud je váš životní styl takový, že jste celý den pryč, domů chodíte jen přespat a jste vděční za každou chvilku odpočinku, kterou strávíte se svoji rodinou. Pak vám začne starost o nemovitost a zahradu ukusovat cenné víkendy a dovolené.

Důležitá je i finanční stránka: kromě běžných režijních nákladů, které mohou být i nižší než v bytě, musíte mít připravenou finanční rezervu. Když se rozbije kotel, je třeba ho nechat opravit, nebo ještě hůře koupit nový. A to je částka, která dokáže při splácení hypotéky úspěšně narušit domácí rozpočet. Zvlášť když koupíte a zrekonstruujete starý dům, může se řada jeho neduhů objevit až po několika letech bydlení, takže i když jste si mysleli, že všechny výdaje už máte za sebou a teď bude dvacet let klid, přicházejí další a další investice – například se objeví vlhkost ve sklepě, který byl doteď suchý, nebo zamrzla v tuhé zimě vodovodní přípojka, protože byla v malé hloubce pod zemí.



### Průběžné a údržbové práce:

- čištění okapů a lapačů splavenin;
- sekání zahrady a péče o záhonky;
- stříhání stromů a keřů;
- pravidelné revize komína a kotle;
- opravy nebo výměna rozbitých přístrojů;
- opravování rozbité střechy nebo opadané omítky;
- vynášení popelnice před dům, když přijedou popeláři;
- řešení krizí, jako je vytopený sklep při velkých deštích.



*Poškozenou krytinu je třeba vyměnit*

Dům nabídne i spoustu možností seberealizace. Zvlášť pokud většinu času strávíte u počítače. Dostanete příležitost dělat něco vlastníma rukama například na zahrádce, při stříhání stromů nebo i při údržbě domu. To může být pro někoho nutným zlem, pro jiného vítanou změnou od denní rutiny. Díky větším prostorám nabídne dům i místo pro kancelář nebo dílnu pro práci z domova. V domě máte také daleko větší kontakt s přírodou a víc možností žít venku.

## Bydlení v rodinném domě v kostce:

- Život v domě vyžaduje daleko více času a peněz než v bytě. Ty potřebujete na jeho průběžnou údržbu a opravy.
- Dům nabízí i daleko více životního prostoru pro vaše koníčky, seberealizaci a lepší kontakt s přírodou.

tip  
3

## Novostavba, nebo rekonstrukce

Novostavbou je myšlen dům, který koupíte například v developerském projektu. Dá se za ni považovat i takový, který jste koupili od předchozího majitele, byl postaven před méně než pěti lety a nepotřebuje žádné stavební úpravy. Dům k rekonstrukci je starší, byl postaven v průměru před 30–80 lety a teď potřebuje kompletní přestavbu. Někde mezi nimi jsou domy, kde provedete jen drobné stavební úpravy.



*Nový dům*



Výsledek po převzetí novostavby nebo po dokončení rekonstrukce starého domu by měl být teoreticky stejný. Ale není. U starého domu totiž nikdy nevyřešíte úplně dokonale všechny poruchy způsobené zemní vlhkostí, málo hlubokými základy nebo chybějícím pozedním věncem. Původní konstrukce, které byly v době rekonstrukce ještě dobré, a tak jste je neměnili, mohou být už za pár let ve velmi špatném stavu, proto je životnost starého domu menší než novostavby.

Pokud koupíte hotovou novostavbu, jsou všechny tyto problémy předem vyřešeny. U developerských projektů musíte počítat s tím, že dům byl postaven s cílem výtěžku, proto použité materiály budou standardní kvality a například zateplení domu jen minimální nutné, aby stavba vyhověla normám. I když by s nevelkým zvýšením ceny mohla být kvalita domu lepší.

### Příklad:

Pro zateplení střechy potřebujete minimálně 22 cm minerální vaty. Aby se zamezilo přehřívání v létě, je lepší mít vrstvu zateplení daleko silnější, i 35 cm. Tak silné zateplení ale u domu, který koupíte na klíč, pravděpodobně nenajdete, pokud není nízkoenergetický, protože jsou to peníze, které developer musí platit navíc, přičemž tím nic nezíská.



*Dům k rekonstrukci*



*Dům v zabydlené zástavbě*



*Ulice v nové čtvrti*

Při koupi už hotového domu máte méně starostí, protože se nemusíte zabývat stavebními pracemi, zároveň ale nemůžete příliš ovlivnit vnitřní dispozici a koncepci domu, které vám ve výsledku nemusejí úplně vyhovovat. Z hlediska ceny často vyjde novostavba levněji než rekonstrukce, hlavně proto, že se v ní nemusí bourat a řešit poruchy starých konstrukcí. Tak proč se tolik starých domů kupuje a rekonstruuje?

Důvodem jsou pozemky. Ty nejlepší jsou už dávno zastavěné a prázdné parcely, které stojí v zabydlené čtvrti blízko centra, a ne na periferii v projektu developera, jsou velmi drahé. Proto se v případě, že hledáte bydlení ve své oblíbené čtvrti, často rozhodnete právě pro starší dům. To, že starší domy většinou stojí v už zabydlených místech, je také jejich velká výhoda. Stromy jsou vzrostlé, pozemky zastavěné a je malá šance, že se vám přistěhuje nový, velmi nepříjemný soused. Na zastavěných pozemcích ale mohou být i těžko řešitelné relikty minulosti, a to věčná břemena, která mají spoustu podob – může to být například kabel, který vede přes pozemek, jenž má kolem sebe ochranné pásmo, ve kterém nesmíte stavět. K domu také může vést špatná příjezdová cesta nebo jsou domy tak natěsnány na sebe, že to bude komplikovat stavební úpravy.

### Novostavba a rekonstrukce v kostce:

- Novostavba je výhodnější kvůli modernějším konstrukcím a ve výsledku může vyjít i s pozemkem levněji.
- Dům k rekonstrukci má většinou lepší umístění a při přestavbě si můžete vybrat kvalitnější stavební materiály, než je povinné minimum požadované stavebními normami.

tip

4

## Koupit dům ke zbourání

**Dává to vůbec smysl? Koupit starý dům, tedy vydat peníze za pozemek a stavbu na něm, dům pak zbourat, což jsou další výdaje navíc, a teprve potom začít stavět dům další? Znamená to, že platíte za dvě věci navíc. Za dům a za bourací práce.**

Takový nákup je opodstatněný ve třech situacích. První a nejčastější je lokalita. Ve čtvrti, o kterou stojíte, už volné pozemky nejsou, a tak není jiná možnost, než koupit celý dům. Na okrajích velkých měst v zabydlených čtvrtích rodinných domků



*Prázdný pozemek v zabydlené čtvrti, takových moc nenajdete*



*Příliš malý dům vhodný ke zbourání*