

Nový domov vybírejte pečlivě: pozor na nezdravé prostředí, skryté vady nebo zkreslující vizualizace

Před pořízením bytu nebo rodinného domu byste se neměli nechat ovlivnit pouze atraktivní cenou nebo citovým vztahem ke zvolené lokalitě. Nestačí se také zaměřit na pěkné vizualizace, které mohou výsledný vzhled nemovitosti výrazně zkreslovat. Jaká kritéria by tedy měl váš vysněný byt splňovat, abyste jeho koupí získali opravdu komfortní a zdravý domov? A na co byste si měli dát naopak pozor? To vám poradí developerská společnost JRD, která se již 16 let věnuje výstavbě zdravého a energeticky úsporného bydlení.

Zdravé bydlení by mělo patřit mezi nejdůležitější kritéria

Pořízení bytu nebo rodinného domu je jednou z nejvýznamnějších investic v lidském životě. Je proto nutné být obezřetný a důsledný při zjišťování informací, podle nichž se následně budete při jeho výběru řídit. Nepromyšleným nákupem nemovitosti můžete ohrozit rodinný rozpočet případnými budoucími výdaji na opravy, rekonstrukce či právníky, nemluvě o starostech a stresu. „Známé rčení ‚dvakrát měř a jednou řež‘ při koupi nového bydlení rozhodně platí. A kvůli komplikované situaci na rezidenčním trhu, který se stále potýká s nízkou nabídkou a vysokými cenami, je ještě aktuálnější,“ konstatuje Jan Řežáb, majitel [JRD](#). Mezi obvyklá kritéria, jimiž je dobré se při výběru řídit, patří velikost bytu a promyšlenost jeho dispozice, dostatek úložných prostor, standardy materiálů a vybavení, existence balkonu či terasy, výhledy do zeleně, bezpečnost domu a okolí, občanská vybavenost a dopravní dostupnost lokality. Stále více se kupující zajímají také o energetickou náročnost budovy. Úsporné stavby totiž dokážou značně snížit provozní náklady, které se jinak kvůli rostoucím cenám energií stále zvyšují.

„Všechna tato kritéria jsou velmi důležitá. Bohužel se ale často zapomíná na to zásadní – aby vaše bydlení bylo zdravé a neškodilo vám. Lidé se obvykle nezamyslí nad tím, jaké negativní důsledky může přinést nadměrná vlhkost a teplota, nevětraný vzduch, hluk, špatné osvětlení nebo velká prašnost v nevyhovujícím vnitřním prostředí. Existuje však něco důležitějšího než zdraví nás a našich blízkých? Při hledání nového bydlení bychom se proto měli ujistit, zda je v bytě zdravotně nezávadné vybavení a materiály, nejlépe přírodní, a jestli disponuje moderními technologiemi, které zajistí zdravé vnitřní prostředí, například řízeným větráním s rekuperací. To je však samozřejmě těžké popsat pouhými slovy, důležité je toto prostředí vyzkoušet a pocítit osobně,“ radí Jan Řežáb. Doporučuje, abychom kritérium zdravého bydlení stavěli na přední místa v žebříčku důležitosti. Dlouhodobý pobyt ve špatném vnitřním prostředí s nadměrnou vlhkostí, plísní nebo přetopenými místnostmi totiž mívá nepříznivý vliv na lidský organismus. Stejně jako prašnost či vydýchaný vzduch může vést nejen k únavě a bolestem hlavy či očí, ale až k alergickým reakcím nebo chronickému onemocnění dýchacích cest.

O technickém stavu nemovitosti a právních rizicích je nutné se poradit s odborníky

Dobře nastavená cena, bohatě vybavená lokalita, nízká energetická náročnost a zdravé vnitřní prostředí jsou důležitá kritéria pro volbu nového bydlení společná pro projekty v přípravě, novostavby i starší budovy. Pokud si plánujete pořídit postavenou nemovitost, měli byste přednostně přistoupit k její důkladné prohlídce se zkušeným odborníkem. Pouze ten totiž dokáže posoudit případné skryté vady, problémy s elektrickými rozvody či zanedbanou údržbu, určit

možnost nápravy a stanovit skutečnou tržní hodnotu. Prohlídku nemovitosti byste si měli naplánovat za denního světla a ideálně v době, kdy jsou v domě či jeho okolí i ostatní obyvatelé. Jedině tak se lépe seznámíte se stavem společných prostor a zkusíte si, zda vás nebude rušit běžný provoz v budově, hluk výtahu nebo zvuk dopravy ze silnice. Nezapomeňte si samozřejmě zjistit ani případná právní rizika nákupu zvoleného bytu, která mohou jeho koupi výrazně ztížit: to jsou například zástavní právo, exekutorské zástavní právo, věcné břemeno (doživotní užívání objektu jinou osobou nebo potrubí položené na pozemku) nebo plomba v katastru.

„Pokud kupujete byt ‚na papíře‘ měli byste mít na paměti, že by daný projekt měl mít alespoň pravomocné územní rozhodnutí, abyste získali větší jistotu termínu dokončení. Doporučuji, abyste si pečlivě zjistili, kdo projekt realizuje a prohlédli si jeho starší realizace, včetně vizualizací. Ty následně porovnejte s finální podobou projektu, a to ideálně po více než dvou letech od jeho kolaudace. Zjistěte si také všechny dohledatelné reference. Spokojenost klientů je totiž to pravé doporučení pro konečné rozhodnutí, od koho si máte byt koupit,“ uvádí Jan Řežáb.



Vizualizace (v horní řadě) a fotografie (ve spodní řadě) energeticky pasivního projektu JRD U Pernikářky 7

Nejdůležitější kritéria pro výběr bytu:

- 1) cena odpovídající lokalitě a celkovému stavu nemovitosti
- 2) atraktivní lokalita (bohatá občanská vybavenost, dobrá dopravní dostupnost, klid, zeleň, bezpečnost)
- 3) velikost a dispozice dle potřeb majitele
- 4) zdravé a komfortní vnitřní prostředí (optimální vlhkost, stabilní teplota, průběžná obměna vzduchu, nízká prašnost...)
- 5) nízká energetická náročnost nemovitosti (nízká spotřeba energií)
- 6) dobrý technický stav a funkčnost (střecha, zdi, rozvody, spalínové cesty, materiály, vybavení)
- 7) vhodná orientace do světových stran
- 8) prostor pro komunitní setkávání
- 9) možnost parkování
- 10) žádná právní rizika

O společnosti JRD:

Společnost [JRD](#) s.r.o. byla založena v roce 2003. Jako první *developer* v České republice se zaměřila na výstavbu nízkoenergetických a pasivních bytových domů a v současné době je na tomto trhu lídrem. O kvalitě jejích projektů, které realizuje se spoluinvestory, svědčí nejen zájem klientů, ale také řada ocenění, jež stavby za svůj architektonický a ekologický přínos získaly v mnoha renomovaných soutěžích. Uspěly například v mezinárodní soutěži moderních stavebních projektů s výjimečnou energetickou, konstrukční a architektonickou hodnotou Building Efficiency Awards (BEFFA) nebo v soutěžích Fasáda roku, Best of Realty – Nejlepší z realit, E.ON Energy Globe Award a Český energetický a ekologický projekt roku. Energeticky pasivní projekt Ecocity Malešice se navíc umístil v roce 2019 mezi deseti přelomovými šetrnými stavbami poslední dekády zvolenými členy České rady pro šetrné budovy.

JRD zrealizovala již 21 developerských projektů. V současné době má v portfoliu 9 projektů – Ecocity Malešice III, Rezidence Trilobit, Zelená Libuš, Kratochvíle Stochovská, Rezidence Michelangelova, Na hvězdárně Třebešín, Green Port Strašnice, Bohdalecké kvarteto a Touškovský háj – a další v přípravě. Všechny představují vyšší kvalitu bydlení, která odpovídá standardům života 21. století. Velké bytové projekty Ecocity Malešice a Park Hloubětín snesou srovnání se špičkovými zahraničními projekty, jako jsou SolarCity v rakouském Linci, Newgate ve Vídni, Vauban ve Freiburgu, nebo švédský projekt Hammarby Sjöstad ve Stockholmu. Řada odborníků z ČR i zahraničí se jezdí na projekty JRD podívat pro inspiraci a načerpání odborných znalostí.

JRD je členem České rady pro šetrné budovy, Centra pasivního domu, Asociace developerů a Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí. Její majitel Jan Řežáb je členem vědecké rady Univerzitního centra energeticky efektivních budov (UCEEB) ČVUT v Praze.

Další informace:**Crest Communications**

Marcela Kukaňová, tel.: +420 731 613 618, marcela.kukanova@crestcom.cz

Marie Cimpllová, tel.: +420 731 613 602, marie.cimpllova@crestcom.cz

www.crestcom.cz

JRD

Martina Hyklová, marketingový specialista, tel.: +420 721 665 576, hyklova@jrd.cz

www.jrd.cz