



Dům u lesoparku

Moderní novostavba ve Slaném, klid u lesa a Praha na dosah. K prodeji je pouze Dům A.

Slaný – Antonína Leopolda







RODINNÝ PROJEKT

Dům u lesoparku vzniká jako projekt o dvou jednotkách (dům A / dům B) v jedné z nejpříjemnějších částí Slaného. V domě B bude dlouhodobě žít naše rodina, k prodeji nabízíme dům A se samostatným pozemkem, zahradou a parkováním.

Toto místo jsme si vybrali pro výjimečné spojení lesa za zahradou a města na dosah. Protože tu budeme sami bydlet, dbáme na funkčnost, kvalitní provedení a promyšlené detaily.

KDO ZA DOMEM STOJÍ



Jsme Michal a Dominika a spolu s našimi dětmi Miou a Maxem stojíme za projektem Dům u lesoparku. Slaný je pro Dominiku rodným městem a po letech života v Praze i zahraničí jsme se sem vrátili, protože právě tady nám začal rodinný život dávat největší smysl, s přírodou za rohem a Prahou na dosah během pár desítek minut.

Oba pracujeme v marketingu, ale stejně důležitý je pro nás aktivní životní styl. Michal celý život hraje hokej, Dominika se věnovala basketbalu a děti vedeme ke sportu také. Slaný jsme si zamilovali i proto, že je to skvělé město pro rodiny, kde máte všechno potřebné pro pohodlný a kvalitní každodenní život.

Neprodáváme anonymní projekt. Prodáváme bydlení, ve kterém sami chceme žít.

3 DŮVODY, PROČ SI ZAMILUJETE TENTO DŮM

1. Lokalita & životní styl:

Zahrada přímo u lesoparku.
Branka na cyklostezku, hřiště
i pumptrack.



2. Dispozice pro rodinu:

5+kk, dvě koupelny,
pracovna a úložné prostory
na každém kroku.



3. Komfort novostavby:

Ticho, světlo a prémiové
hliníkové okenní systémy
Schüco v pasivním standardu.



LOKALITA, KTEROU SI ZAMILUJETE

Ráno ticho. Za tři minuty ve městě.

Dům stojí na rozhraní města a přírody s přímým vstupem do lesoparku a zároveň pár minut chůze od centra Slaného.

Tohle místo je konečné. Kdo ho chce, musí se rozhodnout teď. **Za domem už nevznikne další výstavba, lesopark zůstává trvalou součástí okolí.**



Lokalita: 50.237664, 14.082587



3 DŮVODY, PROČ SI ZAMILUJETE SLANÝ

1. Město, kde máte vše po ruce:

- Široká síť škol a školek včetně alternativ
- Nadstandardní sportovní zázemí
- Obchody a služby na dosah
- Příjemný gastro a komunitní život
- A k tomu kultura, která dělá město živým

2. Příroda na dosah, Praha na dohled.

Slaný je přesně ten typ místa, kde si můžete dát ráno kafe v centru a odpoledne být v lese nebo na kole – bez plánování, bez dojíždění. Bydlíte v klidu a zeleni, ale město i práce jsou pořád blízko.

3. Atmosféra a tempo života.

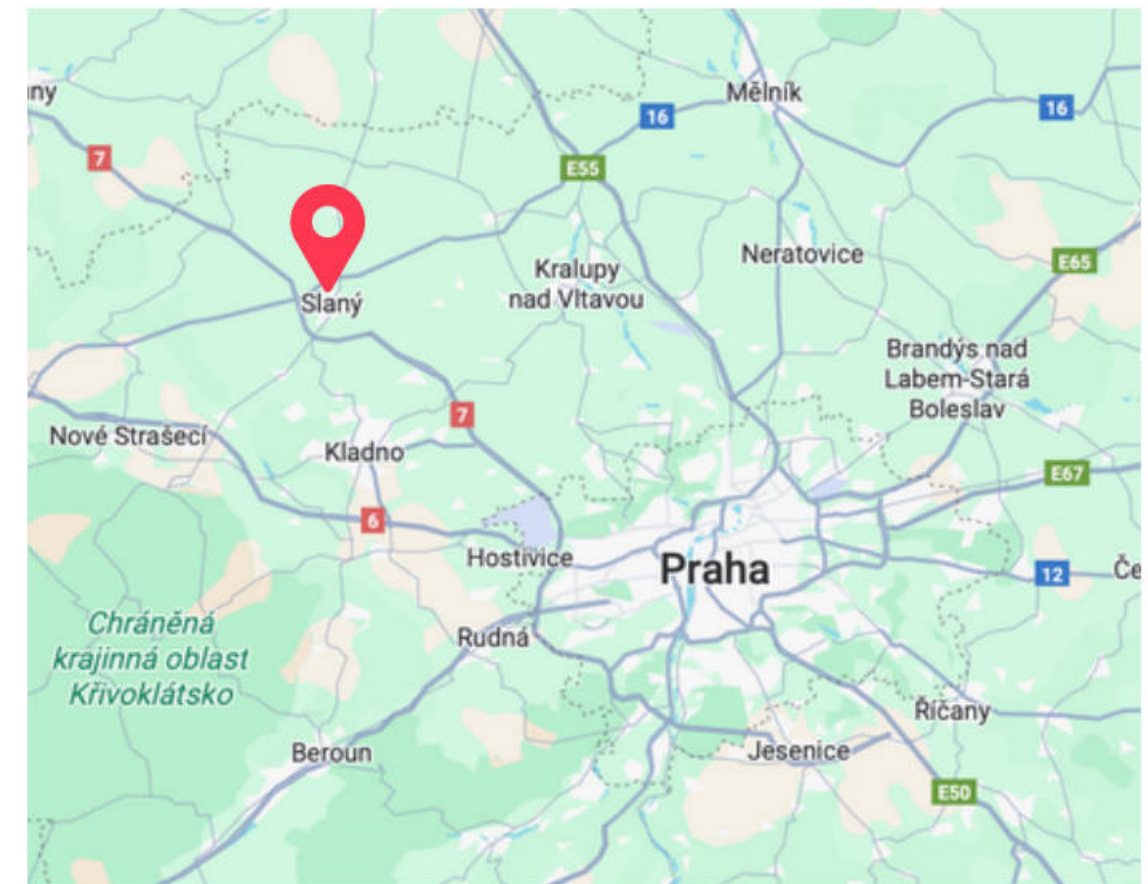
Město, kde se dobře žije.

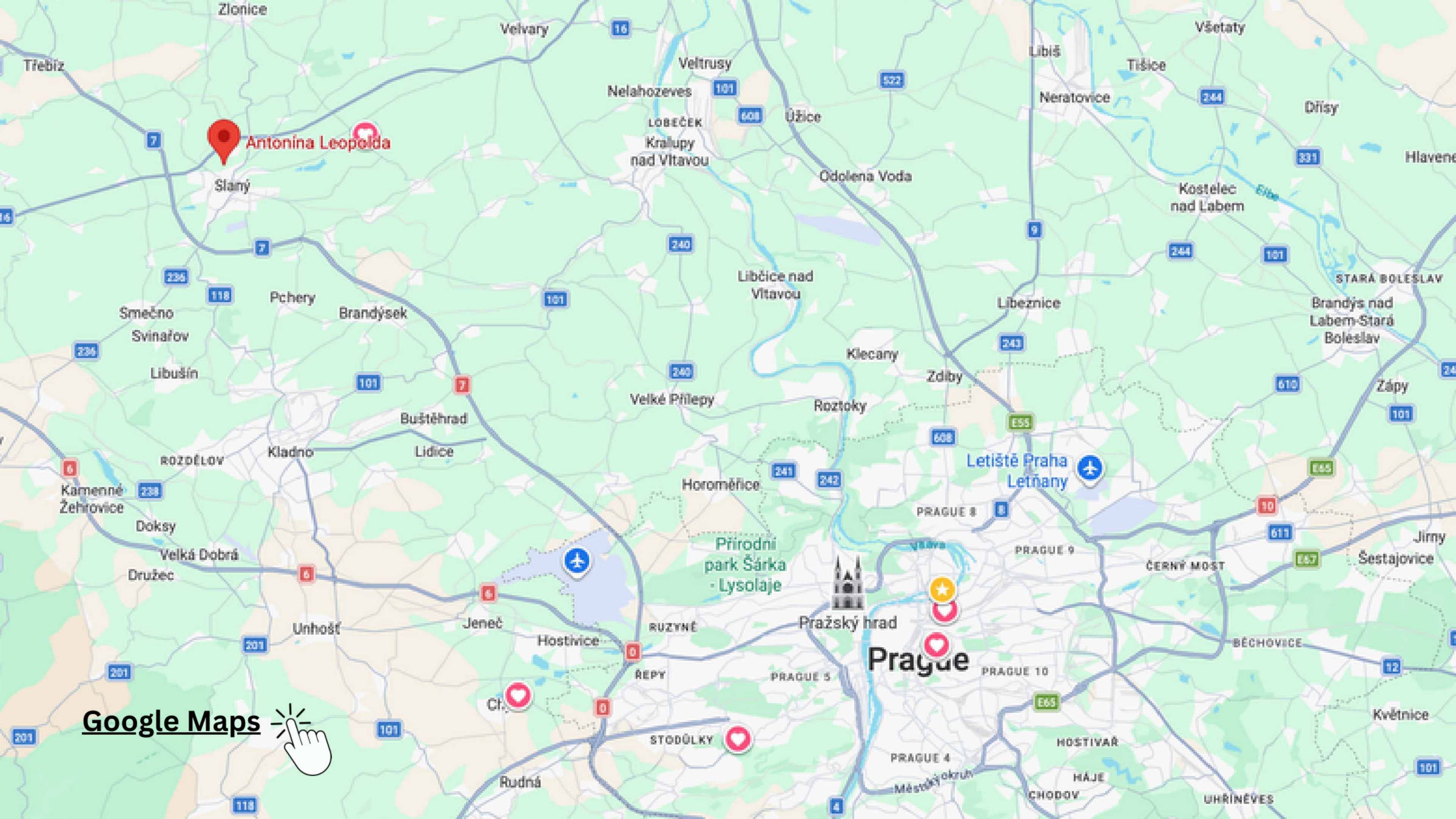
Slaný má přirozené městské tempo, je dost velké, aby nabízelo služby, kulturu i komunitní život, a dost malé, aby nepůsobilo anonymně.

LOKALITA

Praha na dosah, lesopark za plotem, centrum pár minut pěšky.

[Google Maps](#) 





Antonína Leopolda

Slaný

Brandýsek

Buštěhrad

Kladno

Hostivice

Prague

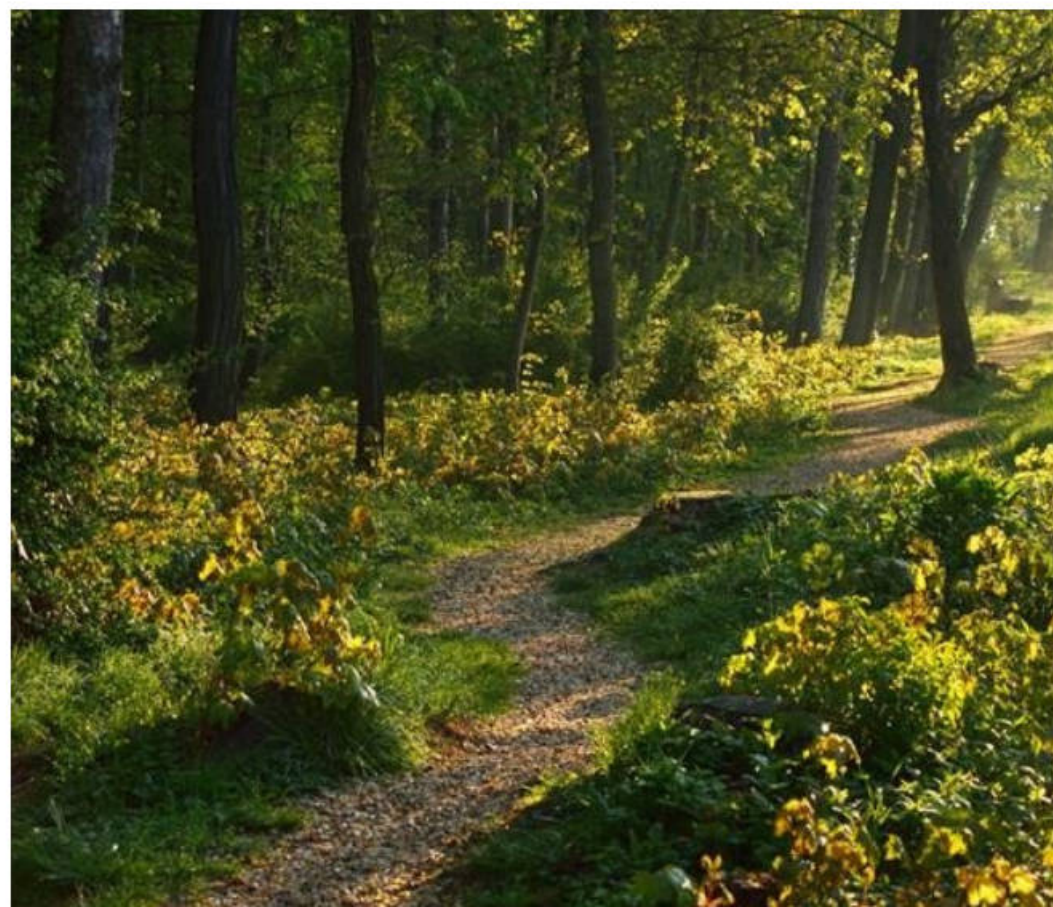
Letiště Praha
Letňany

Google Maps 

OKOLÍ

Tahle adresa vám zjednoduší život. Všechno důležité máte pár kroků od domu, bez dojíždění, bez plánování. Bydlíte v klidu u zeleně, ale s komfortem města „za rohem“.

- lesopark a cyklostezka hned za zahradou
- školka a škola 150 m
- sportovní hala 150 m
- letní kino 100 m
- nemocnice 200 m
- náměstí a obchody 400 m
- kavárny, zmrzlinárny v blízkosti
- farmářské obchody v blízkém okolí





Kumpánova zahrada

Venkovní koupaliště

Náměstí & 2 ZŠ

Divadlo

Základní škola

Materská škola

Nemocnice

Gymnázium Ekonomické Lyceum

Tenisové kurty

Dětská skupina Sokol

Letní kino





KONCEPT DOMU & SOUKROMÍ

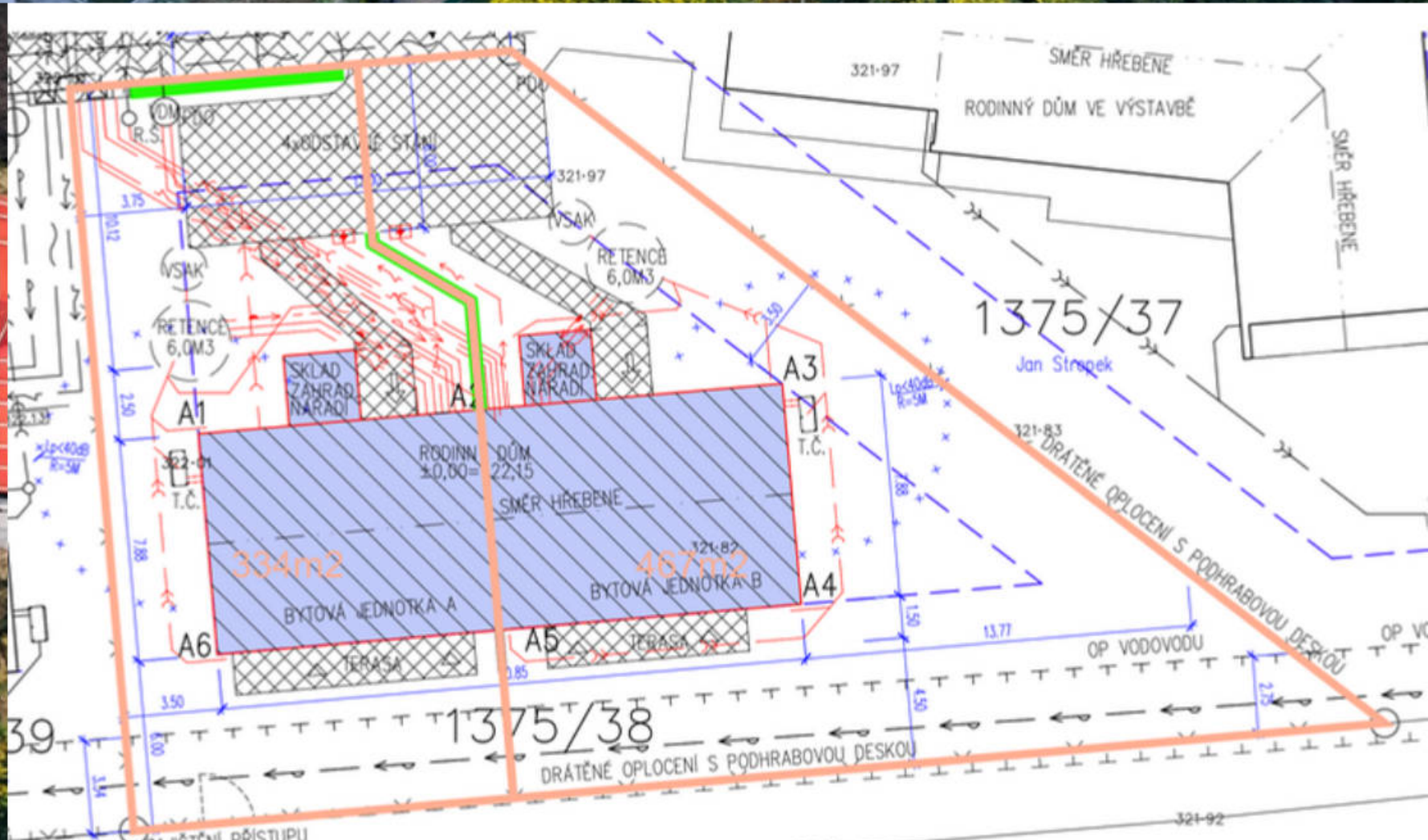
Chytrý dvojdům u lesoparku.

Rodinný dům se dvěma jednotkami (dům A / dům B).

Dům A nabízí:

- Vlastní část pozemku a zahrady
- Dvě parkovací místa přímo před domem s elektrickou přípojkou
- Vlastní vstup do domu i na zahradu
- Samostatná kůlna

Dům B zůstává v našem vlastnictví. Bydlení je plně oddělené a soukromé.



POHLED SEVEROZÁPADNÍ



POHLED JIHOVÝCHODNÍ



POHLED JIHOZÁPADNÍ

Dům A



Žlutě označená jednotka je nabízena k prodeji.



DŮM A

Rodinný dům se dvěma jednotkami (dům A / dům B).

Dům A nabízí:

- Vlastní část pozemku a zahrady
- Dvě parkovací místa přímo před domem s elektrickou přípojkou
- Vlastní vstup do domu i na zahradu
- Samostatná kůlna

Dům B zůstává v našem vlastnictví. Bydlení je plně oddělené a soukromé.



ATMOSFÉRA BYDLENÍ

Dům je navržený tak, aby byl světlem doslova zaplavený. **Velká jižní a jihozápadní okna přivádějí slunce po celý den a propojují interiér se zahradou.** Výsledkem je klidné, slunné bydlení, kde se budete cítit dobře i v zimě.

- Velkoformátová hliníková okna Schüco přivádějí do interiéru maximum přirozeného světla a propojují dům se zahradou.
- Zahrada navazuje na lesopark a nabízí klid i soukromí
- Denní a noční část domu jsou přirozeně oddělené
- Chytré úložné prostory šetří místo v interiéru

Výsledkem je vzdušný, klidný domov pro rodinu.



DŮM A

Pasivní novostavba u lesoparku:

- číslo parcely pozemku 1375/38
- Dům A je levá část domu (při pohledu od parku)
- dispozice 5+kk s 2 koupelnami
- plocha pozemku celkem
 - vymezená část pozemku domu A: **334 m²**
 - podlahová plocha domu: **123,3 m²**
 - další
 - soukromá zahrada navazující na lesopark
 - terasa se vstupem ze zahrady
 - 2 parkovací stání přímo před domem
 - kůlna / zahradní sklad - 6,6 m²

Dům A je jediný nabízený k prodeji, dům B zůstává v našem vlastnictví.

Podlahová plocha je uvedena dle vyhlášky č. 366/2013 Sb. pro účely Prohlášení vlastníka.

SITUACE

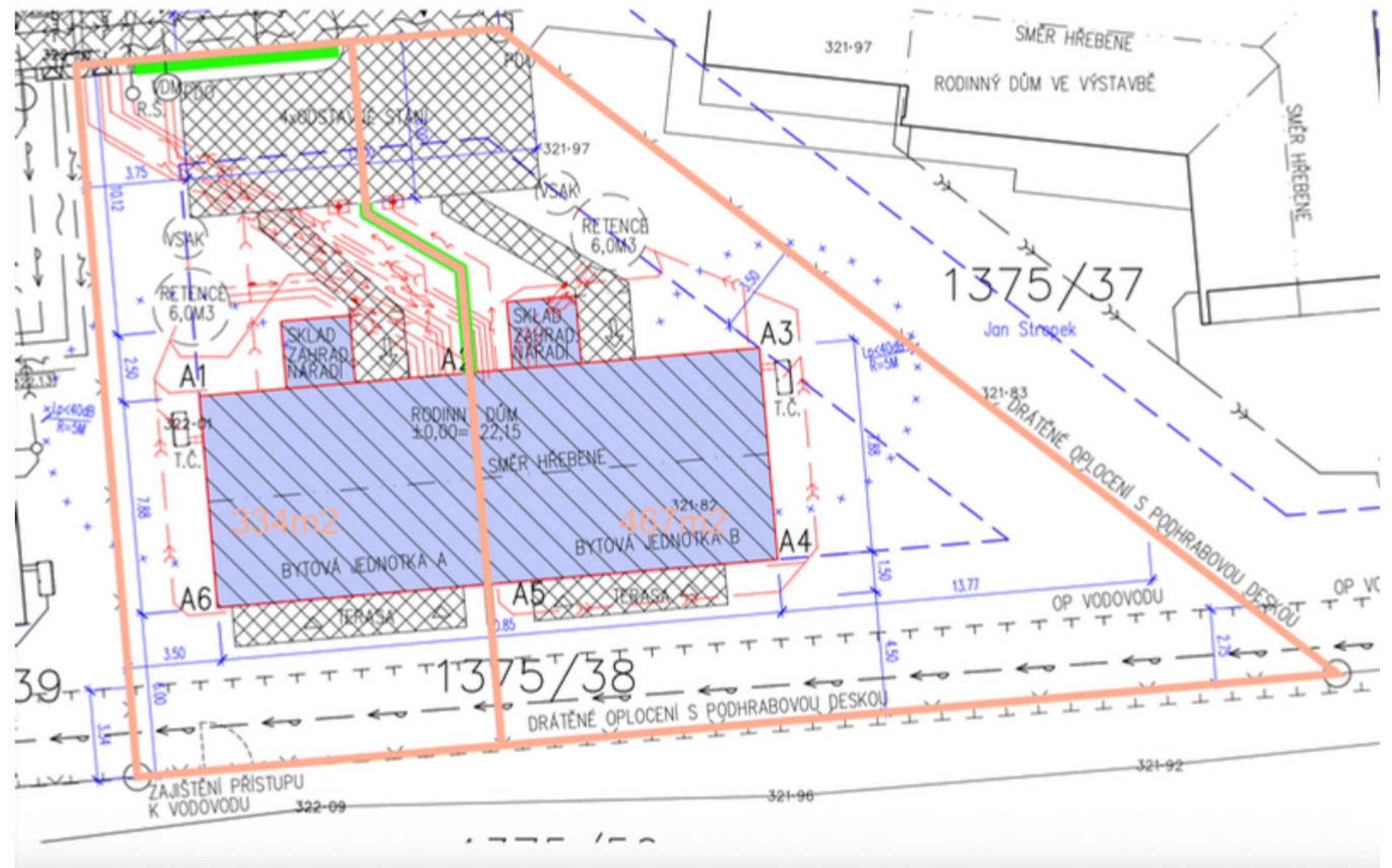
Inženýrské sítě & omezení pozemku

Přes část pozemku vede stávající vodovodní řad, k němuž je zřízeno věčné břemeno.

V ochranném pásmu vodovodu (cca 6 m) není možné realizovat další stavby.

Toto omezení nezasahuje do obytné části domu, terasy ani užívání zahrady a je již zohledněno v návrhu domu i rozdělení pozemku.

Pozemek je plně využitelný pro rekreační a zahradní účely v souladu s projektem.





PŮDORYS DŮM A

V přízemí je navrženo zádveří se šatnou pod schodištěm, technickou místností, malou koupelnou a pokojem pro hosty. Dále v přízemí se nachází prostorný otevřený obývací pokoj propojený s jídelnou a s kuchyňským koutem. Tento hlavní obytný prostor přímo navazuje na exteriér – francouzskými okny je zajištěn přímý přístup na soukromou terasu a zahradu.

- 1 Vstupní chodba s úložným prostorem - 6,0 m²
2. Technická místnost - 5,4 m²
3. Koupelna se sprchou a WC - 3,9 m²
4. Pracovna / pokoj pro hosty - 9,8 m²
5. Obývací pokoj s kuchyňským a jídelním koutem - 31,4 m²
6. Schodiště - 5,1 m²

Podlahová plocha 1.NP 61,6 m²

7. Terasa -

8. Kůlna / sklad zahr. nábytku - 6,6 m²









PŮDORYS DŮM A

Patro nabízí ložnicovou část s hlavní ložnicí se šatnou, dvěma dětskými pokoji, velkou koupelnou. Dispoziční řešení klade důraz na ergonomii, logické návaznosti jednotlivých prostor a celkový komfort uživatelů. Dětské pokoje jsou orientované na jih, aby byly pokoje prosvětlené. Patro nabízí i úložný prostor pod střechou.

1. Schodiště - 5,1 m²
2. Chodba - 4,0 m²
3. Ložnice - 12,0 m²
4. Pokoj - 14,5 m²
5. Pokoj - 13,7 m²
6. Koupelna se sprchou, vanou a WC - 8,4 m²
7. Komora - 3,9 m²

Podlahová plocha 2.NP 61,6 m²

Půda -





PRÁCE Z DOMOVA

Součástí dispozice je samostatný pokoj, ideální pro home office, pracovnu nebo pokoj pro hosty.

Praha je blízko, ale nemusíte dojíždět každý den.



KOUPELNY VE STANDARDU

Dům má **dvě plnohodnotné koupelny:**

- koupelna v přízemí se sprchou
- koupelna v patře s vanou i sprchou



STANDARD & TECHNOLOGIE

Dům A i B splňuje nároky na moderní, úsporné a pohodlné bydlení.

Dům je navržen jako dlouhodobý domov bez kompromisů – s důrazem na kvalitní materiály, energetickou efektivitu a každodenní komfort.

- Dům A splňuje **energetickou třídu A – pasivní standard**. Součástí vybavení je tepelné čerpadlo, fotovoltaika s úložnou baterií a příprava na závlahu zahrady. Výsledkem jsou **nízké provozní náklady a stabilní komfort po celý rok**. Dále je vybaven podlahovým vytápěním, rekuperací, prémiovými hliníkovými systémy Schüco - izolační trojskla a venkovními žaluziemi. Díky tomu je interiér příjemně světlý, bez přehřívání v létě a bez tepelných ztrát v zimě.

Vybavení domu zahrnuje dvě kompletně vybavené koupelny, veškeré podlahy a vnitřní i vstupní dveře. Kuchyňská linka a vestavěné skříně nejsou součástí standardu, dům je však plně technicky i stavebně připraven, včetně rozvodů, zásuvek a umístění. Jejich realizace je možná formou klientského upgradu dle individuálních představ.

Celkově jde o promyšlený dům, který neřešíte, ale který funguje.



STANDARD & TECHNOLOGIE

Moderní standard, který šetří i hýčká

Komfort:

- podlahové vytápění
- rekuperace (možné přidání klimatizační jednotky - volitelný upgrade)
- venkovní žaluzie

Energie:

- tepelné čerpadlo
- fotovoltaika s baterií
- pasivní standard / PENB A

Infrastruktura:

- voda, elektřina, plyn
- kanalizace
- optický internet

Výplně otvorů:

- hliníková okna a dveře Schüco
- HS portály Schüco ASE 80.HI DesignLine
- izolační trojskla
- bezpečnostní kování
- předsazená montáž

Přípravy:

- nabíjení elektromobilu
- příprava kuchyně
- příprava na závlahový systém
- příprava na krb (volitelný upgrade)

Voda:

- retenční nádrž

Nízké provozní náklady, vysoký komfort.



KLIENTSKÉ ZMĚNY

Přizpůsobení interiéru vašim potřebám

Standardní vybavení domu je pevně definované a už zahrnuté v ceně, takže přesně víte, co kupujete a v jaké kvalitě. Zároveň ale počítáme s tím, že každý má trochu jiný způsob života a jiné preference, proto je možné domluvit klientské úpravy či upgrady podle individuálních potřeb, vždy po vzájemné dohodě a s jasně nastavenými podmínkami.

Krbová kamna jsou navržena jako volitelná varianta. Pokud byste o ně měli zájem, je možné je doplnit formou klientského upgradu, včetně realizace komínu i samotných kamen – za příplatek. Díky tomu si můžete bydlení přizpůsobit tak, aby odpovídalo vašemu stylu i představě o atmosféře domova.

PLATBY & JISTOTA

Platby nastavené bezpečně pro obě strany

Kupujete novostavbu v předprodeji. Proces je nastaven standardním způsobem používaným u novostaveb v ČR, s důrazem na právní jistotu, kontrolu průběhu výstavby a ochranu kupujících prostředků po celou dobu realizace.

1) Peníze jsou chráněné v advokátní nebo notářské úschově

Veškeré platby kupujícího probíhají prostřednictvím nezávislé advokátní úschovy schválené oběma stranami. Finanční prostředky se uvolňují výhradně po splnění konkrétního stavebního milníku, a to na základě potvrzení nezávislým technickým dozorem (TDI). Kupující tak nikdy nehradí prostředky bez kontroly skutečně provedených prací.

2) Platba probíhá postupně podle výstavby

Kupní cena je rozdělena do jasně definovaných etap:

- 5 % – rezervační poplatek při podpisu rezervační smlouvy
- 15 % – po podpisu smlouvy o budoucí kupní smlouvě (SBK)

Tímto okamžikem je zahájena smluvní fáze hlavní výstavby domu. Tyto prostředky zůstávají v úschově a uvolňují se až po dokončení hrubé stavby.

Další platby dle stavebních milníků do advokátní úschovy:

- 30 % – po dokončení hrubé stavby a střechy
- 20 % – po dokončení uzavřeného domu
- 15 % – po dokončení instalací a interiérů
- 15 % – po kolaudaci, před převodem vlastnictví

Převážná část kupní ceny je uhrazena před kolaudací. Zbývajících 15 % je doplaceno po kolaudaci a uvolněno prodávajícímu až po dokončení hrubých terénních úprav a realizaci parkovacích stání.

3) Kupující má smluvně garantované právo na jednotku

Smlouva o budoucí kupní smlouvě jasně definuje:

- konkrétně prodávanou část domu (Dům A),
- kupní cenu a rozsah vybavení v ceně,
- harmonogram výstavby,
- práva kupujícího v případě prodlení.

Kupující má po celou dobu výstavby právně vymahatelný nárok na převod Domu A po dokončení stavby.

4) Převod vlastnictví probíhá standardně po kolaudaci

Kupující se stává vlastníkem po dokončení domu, kolaudaci a následném vkladu do katastru nemovitostí. Jedná se o běžný a bankami akceptovaný postup u novostaveb prodávaných v předprodeji.

5) Osobní závazek, ne anonymní developerský projekt

V druhé části domu budeme dlouhodobě bydlet my sami.

Máme tedy stejný zájem jako kupující, aby byla stavba dokončena kvalitně, včas a bez kompromisů. Nejde o anonymní developerský projekt, ale o osobní závazek k místu i výsledku.

HARMONOGRAM

Novostavba v předprodeji – dokončení do 18 měsíců

0) Příprava stavby (před vstupem kupujícího)

- dokončení základové desky
- připravený projekt a stavební povolení

Kupující vstupuje do projektu ve chvíli, kdy je stavba technicky připravená a má pevný základ.

1) Podpis SBK & zahájení hlavní výstavby

- podpis Smlouvy o budoucí kupní smlouvě (SBK)
- složení rezervačního poplatku (5 %) a části kupní ceny (15 %) do advokátní úschovy

Tyto prostředky zůstávají v úschově a neuvolňují se před dokončením hrubé stavby. Hlavní výstavba domu je zahájena.

2) Hrubá stavba + střecha: orientačně 1.–5. měsíc

- nosné konstrukce, příčky
- montáž krovu a střešní krytiny

Tento milník je klíčový – po jeho potvrzení technickým dozorem dochází k prvnímu významnému uvolnění prostředků z úschovy.

Po potvrzení tohoto milníku technickým dozorem:

- dochází k uvolnění rezervačního poplatku a SBK z úschovy,
- a k úhradě splátky za hrubou stavbu.

3) Uzavřený dům: orientačně 6.–9. měsíc

- osazení oken a vstupních dveří
- dokončení fasády
- stavba je chráněná před povětrností

4) Instalace & interiéry: orientačně 10.–15. měsíc

- rozvody vody, elektřiny, vytápění a rekuperace
- podlahy, obklady, sanita
- dokončování interiérových povrchů

5) Dokončení & kolaudace: orientačně 16.–17. měsíc

- finální úpravy
- revize a technické kontroly
- kolaudační souhlas

6) Hrubé terénní úpravy & parkovací stání: 18. měsíc

- dokončení hrubých terénních úprav
- realizace parkovacích stání a přístupového chodníku
- přistavění skladu zahr. nábytku k domu

7) Předání jednotky kupujícímu

- podpis kupní smlouvy
- převzetí jednotky
- podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí

Posledních 15 % kupní ceny je doplaceno po kolaudaci a uvolněno po dokončení bodu 6 (Hrubé terénní úpravy & parkování)

BEZPEČÍ PRO KUPUJÍCÍHO

Bezpečí kupujícího

Jasně vymezená jednotka, smluvní ochrana a kontrolovaný průběh výstavby.

1) Smluvně garantované právo na konkrétní jednotku

Smlouva o budoucí kupní smlouvě (SBK) jednoznačně stanovuje:

- která část domu (konkrétně dům A) je předmětem prodeje,
- kupní cenu a rozsah vybavení,
- termín dokončení,
- práva kupujícího v případě prodlení

Kupující má smluvně zajištěný nárok na převod konkrétní jednotky po dokončení stavby.

2) Přehledný a kontrolovaný postup výstavby

Postup výstavby je rozdělen do jasných etap podle harmonogramu. Každý milník je potvrzen nezávislým technickým dozorem (TDI) a kupující má průběžné informace o průběhu stavby.

3) Převod vlastnictví probíhá standardně po kolaudaci

Kupující se stává vlastníkem jednotky po:

- dokončení stavby a kolaudaci,
- podpisu kupní smlouvy,
- podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí.

Jedná se o běžný postup u novostaveb v předprodeji v České republice.

4) Platby jsou chráněny po celou dobu výstavby

Kupní cena je hrazena postupně přes advokátní nebo notářskou úschovu. Prostředky se uvolňují až po dokončení jednotlivých etap, takže kupující platí pouze za skutečně provedenou práci.

Osobní přístup

Dům je rodinný dům o dvou bytových jednotkách. K prodeji je určena jednotka A se samostatným vstupem, pozemkem a parkováním. Jednotka B zůstává v našem vlastnictví. O to více nám záleží na kvalitě provedení i bezproblémovém průběhu celé stavby. Projekt není realizován formou anonymní developerské výstavby.

Všechny klíčové podmínky – cena, rozsah plnění, harmonogram, sankce při prodlení a způsob financování jsou pevnou součástí smluvní dokumentace.

Model financování i převodu vlastnictví odpovídá standardní praxi bank u novostaveb prodáváných v předprodeji. Veškeré platební a smluvní mechanismy jsou standardně nastavitelné dle požadavků financující banky kupujícího.

REKLAMACE & ZÁRUKY

Odpovědnost za vady

Prodávající odpovídá kupujícímu za vady nemovitosti v rozsahu stanoveném platnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem. Nemovitost je předávána jako novostavba realizovaná dle projektové dokumentace a sjednaného standardu vybavení.

Záruční doba

- 60 měsíců na skryté stavební vady nosných konstrukcí,
- 24 měsíců na ostatní části stavby a povrchové úpravy,
- dle záručních listů výrobců na technologická zařízení a vybavení (např. tepelné čerpadlo, fotovoltaická elektrárna, rekuperace, okna, dveře apod.).

Záruka začíná běžet dnem předání nemovitosti kupujícímu, potvrzeným předávacím protokolem.

Uplatnění reklamace

Kupující je povinen vady oznámit bez zbytečného odkladu po jejich zjištění, a to:

- písemně (e-mailem nebo doporučeným dopisem),
- s popisem vady a ideálně fotodokumentací.

Reklamace se uplatňuje u prodávajícího, který zajistí její posouzení a další postup.

Lhůta pro vyřízení reklamace

Prodávající se zavazuje zahájit řešení reklamace bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů od jejího oznámení, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Vady budou odstraněny v přiměřené lhůtě s ohledem na jejich charakter, technickou náročnost a dostupnost dodavatelů.

Co není předmětem reklamace

Za vady se nepovažují:

- běžné opotřebení odpovídající užívání nemovitosti,
- vlasové trhliny omítek a drobné změny vzniklé přirozeným sedáním stavby,
- rozdíly v odstínech materiálů v rámci technických tolerancí,
- vady vzniklé nesprávným užíváním, neodbornými zásahy či nedodržením pokynů výrobců.

Technologie a zařízení

Na technologie a technická zařízení instalovaná v domě (např. tepelné čerpadlo, FVE, rekuperace) se vztahují záruční podmínky jednotlivých výrobců a dodavatelů. Prodávající předá kupujícímu při předání nemovitosti veškerou dostupnou dokumentaci, návody k obsluze a záruční listy.

Společná ustanovení

Reklamační podmínky jsou nastaveny s cílem zajistit férový a transparentní vztah mezi prodávajícím a kupujícím a umožnit rychlé a efektivní řešení případných vad.

SROVNÁNÍ S BĚŽNOU NOVOSTAVBOU V OKOLÍ

Na první pohled mohou novostavby v okolí působit podobně. Rozdíl se ale ukáže ve chvíli, kdy v domě začnete skutečně bydlet.

Tento dům u lesoparku nabízí:

- přímý vstup do lesoparku ze zahrady
- plnohodnotnou dispozici 5+kk, ne kompromis
- dvě koupelny, technickou místnost, pokoj pro hosty a velké úložné prostory
- parkování přímo před domem, bez sdílení
- pasivní standard včetně fotovoltaiky a baterie v ceně

Běžná novostavba v okolí nabízí:

- menší dispozici (4+kk)
- méně lukrativní lokalita
- méně soukromí
- vyšší provozní náklady
- technologie spíše jako příplatek než standard

Rozdíl není jen v domě, ale v kvalitě každodenního života.



DVĚ VARIANTY BYDLENÍ PODLE VAŠICH PRIORIT

Projekt Dům u Lesoparku nabízíme ve dvou variantách, které spojuje kvalitní moderní stavba, pasivní energetický standard a klidná lokalita u lesoparku.

SHELL & CORE – 11,9 mil. Kč

Varianta SHELL & CORE znamená z venku hotovo s fasádou, okny, uvnitř hrubá stavba k dokončení.

PREMIUM – od 14,9 mil. Kč

Varianta PREMIUM nabízí plně vybavený prémiový dům bez kompromisů – včetně fotovoltaiky s bateriovým úložištěm, venkovních žaluzií, nadstandardních materiálů a maximálního komfortu bez dalších investic.

PRO KOHO JE DŮM IDEÁLNÍ

- Rodina s dětmi
- Lidé plánující rodinu
- Práce z domova nebo dojíždění do Prahy
- Ti, kteří chtějí klid, zeleň a město zároveň

Budoucí sousedství

V druhé části domu budeme bydlet my, rodina s malými dětmi. Projekt proto vzniká s důrazem na klid, bezpečí a dlouhodobé sousedské vztahy.





**K dispozici je pouze dům
A. Pokud hledáte dům,
kde chcete opravdu
bydlet, ne jen koupit
nemovitost, ozvěte se
nám.**

Rádi vám ho osobně
představíme a projdeme
možnosti rezervace.



VYBAVENÍ & TECHNOLOGIE

STAVBA

Konstrukce domu

Základy a nosná konstrukce

- Základy: železobetonové základové pasy doplněné nadezdívkou ze ztraceného bednění
- Základová deska: železobetonová, navržená v pasivním standardu s důrazem na tepelnou izolaci
- Hydroizolace spodní stavby: provedena dle projektové dokumentace proti zemní vlhkosti.
- Svislé nosné konstrukce: zděné obvodové stěny z pórobetonových tvárnic se zvýšenou pevností
- Akustické řešení: konstrukční řešení domu je navrženo s ohledem na omezení přenosu hluku mezi jednotlivými bytovými jednotkami dle projektové dokumentace.
- Vodorovné nosné konstrukce: předpjaté železobetonové stropní panely
- Schodiště: prefabrikované železobetonové schodiště mezi 1. NP a podkrovím

Střecha a horní konstrukce

- Konstrukce střechy: sedlová střecha s nosnou konstrukcí z dřevěných I-nosníků a lepených kleštin
- Zateplení střechy: foukaná celulózová izolace v tloušťce cca 440 mm – vysoká ochrana proti letnímu přehřívání
- Střešní krytina: pálená krytina s povrchovou úpravou proti mechům a lišejníkům
- Klempířské výrobky: kompletní systém klempířských prvků včetně okapů a svodů

Protiradonová ochrana

- Stavba je navržena s protiradonovým opatřením dle projektové dokumentace.

Exteriér a obálka domu

Fasáda a exteriér

- Fasáda: kontaktní zateplovací systém s šedým polystyrenem tl. cca 340 mm, finální omítka
- Oplocení zahrady: svařované pletivo s podhrabovými deskami
- Uliční část: otevřená – bez oplocení
- Parkovací stání: dvě vyhrazená stání ke každé bytové jednotce, zpevněná plocha z betonové dlažby, příprava pro AC nabíjení elektromobilu

Kůlna / sklad zahradního nářadí

- Konstrukce kůlny / skladu: navazuje přímo na dům, slouží pro skladování kol, zahradního nářadí a sezónního vybavení
- Součástí je zastřešení vstupu do domu, umožňující suchý přístup i za nepříznivého počasí

Okna, stínění a dveře

- Okna: prémiová hliníková okna Schüco s izolačním trojsklem a zvýšeným akustickým komfortem
- HS portály: velkoformátové posuvné systémy Schüco ASE 80.HI DesignLine s nízkým prahem
- Střešní okna: střešní okna s izolačním trojsklem
- Stínící prvky: venkovní žaluzie, střešní okna s možností doplnění předokenních rolet
- Vstupní dveře: hliníkové bezpečnostní dveře Schüco s tepelněizolační výplní
- Interiérové dveře: kvalitní hladké dveře včetně obložkových zárubní
- Dveře kůlna / sklad: samostatné exteriérové dveře

Interiér a standard provedení

Interiér – povrchy a dokončení

- Vnitřní omítky: sádrové omítky na stěnách
- Povrch stěn a stropů: malba v bílé barvě
- Parapety vnitřní: plastové, komůrkové, barva bílá
- Podlahy: anhydritová podlaha s teplovodním podlahovým vytápěním
 - Koupelny, technická místnost, vstupní chodba a šatna: keramická dlažba
 - Obytné místnosti, ložnice, dětské pokoje, pracovna a schodiště: lepená vinylová či laminátová podlaha
- Schodiště: Zábradlí v patře bude řešeno zděnou zídkou s elegantním dřevěným madlem a doplněno dřevěnými madly po stěnách pro pohodlný a bezpečný pohyb po schodišti.

Inženýrské sítě

- Objekt je napojen na veřejný vodovod
- Odkanalizování objektu je řešeno napojením na veřejnou gravitační kanalizaci
- Objekt je napojen na elektrickou distribuční síť
- Objekt je napojen na plynovod
- V objektu je připravena datová infrastruktura pro optický internet

Energetický standard

- **Dům je navržen v pasivním energetickém standardu.**
- Z hlediska technologií je objekt koncipován jako pasivní, s potřebou tepla na vytápění nižší než 15 kWh/m²·rok.
- Technické řešení domu klade důraz na využití obnovitelných zdrojů energie, zejména tepelného čerpadla a fotovoltaické elektrárny, v souladu s projektovou dokumentací.

Vytápění

- Vytápění objektu je řešeno teplovodním podlahovým vytápěním ve všech obytných místnostech domu.
- Zdrojem tepla je tepelné čerpadlo, které zajišťuje vytápění objektu a přípravu teplé užitkové vody.
- Systém vytápění je navržen s ohledem na energetickou úspornost objektu a rovnoměrné rozložení tepla v jednotlivých místnostech. Regulace vytápění je řešena centrálně dle projektové dokumentace.

Fotovoltaická elektrárna

- Součástí objektu je fotovoltaická elektrárna instalovaná na střeše domu o výkonu 6,3 kWp, určená pro výrobu elektrické energie pro vlastní spotřebu.
- Systém je doplněn o bateriové úložiště o kapacitě až 18 kWh, které umožňuje efektivní využití vyrobené elektrické energie.
- Fotovoltaická elektrárna je navržena v souladu s projektovou dokumentací

Rekuperace

- Objekt je vybaven systémem řízeného větrání s rekuperací tepla, zajišťujícím trvalou výměnu vzduchu v obytných místnostech domu.
- Rekuperační jednotka slouží k odvodu použitého vzduchu a přívodu čerstvého vzduchu s využitím zpětného získávání tepla.
- Systém je navržen dle projektové dokumentace s cílem zajistit hygienické prostředí v interiéru a snížení tepelných ztrát objektu.
- Rekuperační systém umožňuje regulaci intenzity větrání, údržba je řešena výměnou filtrů.
- Systém je vybaven přípravou pro letním bypassem, který v teplém období umožňuje přívod chladnějšího venkovního vzduchu a přispívá k omezení přehřívání interiéru. Klimatizační jednotka není součástí standardního vybavení.

Hospodaření s dešťovou vodou

- Součástí objektu je retenční (akumulační) nádrž na dešťovou vodu, určená ke shromažďování srážkových vod ze střešních ploch. Dešťové vody jsou do retenční nádrže sváděny ze střešních ploch objektu.
- V objektu je provedena příprava pro využití dešťové vody k zálivce zahrady.
- Toto technické řešení umožňuje snížení spotřeby pitné vody, přičemž s touto technologií dokáže dům ušetřit až 31 000 litrů pitné vody ročně, v souladu s projektovou dokumentací.

Elektroinstalace

- Elektroinstalace provedena v měděných vodičích
- Standardní provedení bez koncových svítidel
- Koncové prvky elektroinstalace: zásuvky, vícenásobné zásuvky a vypínače v bílé barvě
- V obytných místnostech jsou standardně osazeny jednozásuvky 230 V, mimo sestavy zásuvek (např. kombinace data, TV a 3× 230 V)
- Příprava elektroinstalace pro kuchyňskou linku dle projektové dokumentace
- Kabeláže pro předokenní žaluzie / rolety připraveny u každého okna
- Zásuvky pro automatickou pračku a sušičku v technické místnosti
- Datová zásuvka (RJ45) v každé obytné místnosti
- Exteriérové elektrické zásuvky umístěné na straně domu orientované do zahrady (např. pro gril, automatickou sekačku apod.)
- Exteriérová zásuvka pod přesahem střechy
- Elektrické zásuvky ve skladu / kůlně zahradního nářadí
- Ochrana před bleskem: objekt je vybaven hromosvodem dle platných norem.
- Příprava pro AC nabíjení elektromobilu u parkovacích stání
- Fotovoltaická elektrárna včetně bateriového úložiště
- Příprava pro kamerový systém
- Příprava pro videozvonek
- Možnost rozšíření o chytrou domácnost (Projektová dokumentace umožňuje realizaci systému chytré domácnosti (řízení osvětlení, stínění, vytápění apod.). Tato technologie není součástí standardního vybavení a může být realizována jako klientský upgrade za příplatek, a to na základě individuální dohody.

Měření spotřeb

- Každá bytová jednotka je vybavena samostatným elektroměrem
- Odběr vody je měřen podružnými vodoměry pro jednotlivé bytové jednotky
- Rozúčtování spotřeby vody je řešeno na základě skutečných odečtů

Veškeré konstrukční a technické řešení domu odpovídá schválené projektové dokumentaci.



**PREMIUM
VARIANTA**

OBKLADY, DLAŽBY, PODLAHOVÉ KRYTINY

KOUPELNA 1.NP a 2.NP

keramický obklad a dlažba La Ceramica / NORDIC, rozměr dlažby 60 x 60 cm, rozměr obkladu 30 x 60 cm

VSTUPNÍ CHODBA, TECHNICKÁ MÍSTNOST, PROSTOR POD SCHODY

keramická dlažba La Ceramica / NORDIC, rozměr dlažby 60 x 60 cm, výběr z několika odstínů

KUCHYNĚ, JÍDELNA, OBÝVACÍ POKOJ, PRACOVNA/HOST - 1.NP

lepená vinylová podlaha, výběr z dekorů barev

SCHODIŠTĚ, CHODBA, KOMORA, POKOJE - 2.NP

lepená vinylová podlaha, výběr z dekorů barev

Podlahové krytiny jsou navrženy v kombinaci s teplovodním podlahovým vytápěním a anhydritovou podlahou dle projektové dokumentace.

TERASA

terasa do zahrady není součástí standardního vybavení

KŮLNA

zpevněné plochy z betonové dlažby

PARKOVACÍ STÁNÍ

zpevněná pojezdová plocha z dlažby z vibrolisovaného betonu

CHODNÍKY A POCHOZÍ PLOCHY

zpevněné plochy z betonové dlažby

ZAHRADA

Budou provedeny hrubé terénní úpravy (HTU) dle projektové dokumentace. Zahrada bude oplocena svařovaným pletivem s podhrabovými deskami.

PŘEDZAHRÁDKA

Předzahrádka s parkovacím stáním je situována před objektem a bude rovněž řešena v režimu hrubých terénních úprav (HTU). Předzahrádka je neoplocená.

Součástí předzahrádky jsou dvě vyhrazená parkovací stání patřící k Domu A. Parkovací plocha i přístupový chodník jsou řešeny jako zpevněné plochy z betonové dlažby. V této části je provedena příprava pro AC nabíjení elektromobilu.

V přední části pozemku u parkovacích stání je umístěna akumulární (retenční) nádrž, do které jsou svedeny veškeré dešťové vody ze střechy rodinného domu i kůlny. Na předzahrádce je dále umístěna kůlna / sklad zahradního nářadí, sloužící k uskladnění kol, techniky a sezónního vybavení.

Na fasádě domu směrem do zahrady je osazena 1 ks exteriérové elektrické zásuvky, z boku domu taktéž 1 ks zásuvky.

ZAŘIZOVACÍ PŘEDMĚTY

UMYVADLO

Concept CUBE, umyvadlo 400x360x170 mm, s otvorem, s přepadem, bílá

UMYVADLO

Concept CUBE, umyvadlo 600x460x160 mm, s otvorem, s přepadem, bílá

KLOZET

WC set Jika k zadržování + WC Jika Nila KMPLJIKA

BATERIE UMYVADLOVÁ

Novaservis Titania Cosmos

BATERIE UMYVADLOVÁ

Novaservis Titania Cosmos

BATERIE SPRCHOVÁ

Novaservis Titania Cosmos

SPRCHOVÁ HLAVICE

Novaservis Titania Cosmos

BATERIE VANOVÁ

Novaservis Titania Cosmos

VANA

Jika Tanza 160x70 cm smaltovaná ocel, bílá

SPRCHOVÝ KOUT

RAVAK BLIX BLRV2-90 sprchový kout 90x90 cm, rohový vstup, posuvné dveře, satin/sklo transparent

KOUPELNOVÝ RADIÁTOR

Radiátor kombinovaný SAT KD 120x45 cm

KOUPELNOVÝ RADIÁTOR

Radiátor kombinovaný SAT KD 75x45 cm

OSTATNÍ

příprava pro pračku a sušičku - technická místnost 1.N.P. - voda + odpad

KUCHYNĚ

centrální příprava pro napojení rozvodů kuchyňské linky

V případě vyřazení z výroby nebo změny ceny některého z uvedených výrobků si prodávající vyhrazuje právo nahradit jej výrobkem ve stejné kvalitě a ceně. Veškeré vybavení, výrobky či provedení předmětu budoucího převodu neuvedené výše budou provedeny v obvyklé kvalitě dle výběru budoucího prodávajícího. Podrobnější úprava možných změn nebo další podmínky jsou upraveny smlouvou.

Zařízení a vybavení domů neobsažené v rozsahu díla:

Součástí vybavení a zařízení domů a pozemků není:

- dodávka kuchyňské linky
- dodávka obkladu za kuchyňskou linku
- dodávka vestavěného a volně stojícího nábytku
- dodávka zastínění oken (např. exteriérové a interiérové žaluzie, rolety apod.), výjma žaluzií v HS portálech SO 27-33
- dodávka krbových kamen a komínového tělesa
- dodávka interiérových svítidel
- dodávka TV/SAT antény
- dodávka přijímače internetového připojení
- dodávka elektronického zabezpečovacího zařízení
- dodávka elektrického vrátného
- a další ve smluvních dokumentech nspecifikované dodávky, zařízení a výrobky

PODLAHA

Vinylová podlaha ve variantě COMFORT

V obytných místnostech domu budou použity vinylové podlahy Fatra Thermofix PRO, které kombinují moderní vzhled, vysokou odolnost a komfort pro každodenní bydlení.

Podlaha je:

- příjemně hřejivá na dotek a vhodná pro podlahové vytápění
- vysoce odolná (třída zátěže 33 / 42) – ideální i pro rodinný provoz
- akusticky komfortní – snižuje kročejový hluk
- snadno udržovatelná a dlouhodobě stabilní

Vinylové dílce jsou celoplošně lepené, což zajišťuje pevnost, tvarovou stálost a dlouhou životnost podlahy. Podlahy jsou doplněny MDF soklovými lištami v jednotném designu interiéru a kvalitními přechodovými lištami.



[Vzorník zde](#)

KOUPELNY

Obklady a dlažby ve variantě COMFORT

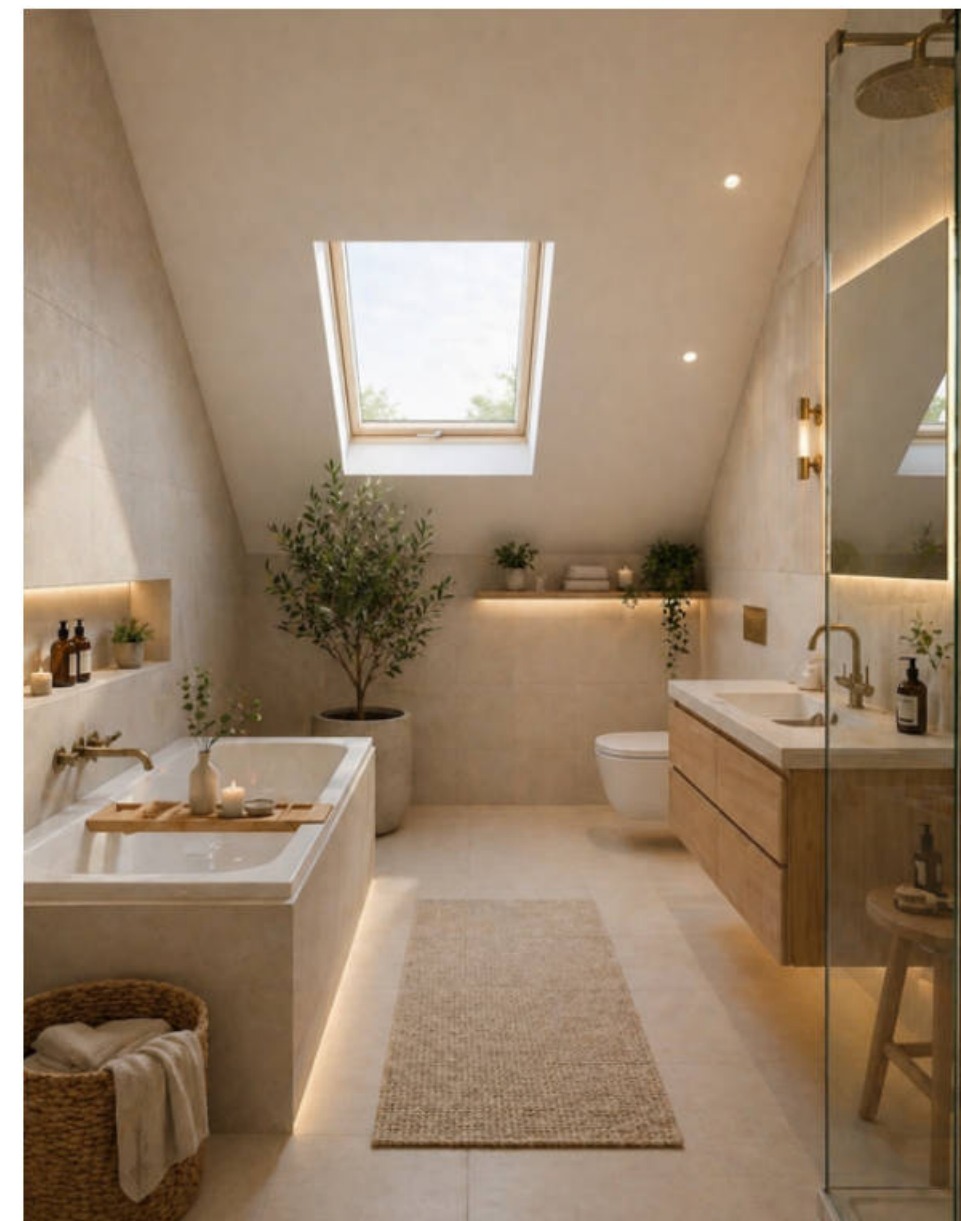
Keramický obklad a dlažba La Ceramica

Série: ABITARE NORDIC

Rozměr: 30x60 cm, 60x60 cm

Barva: ivory, white, grey, smoke

Keramický materiál imitující kámen od italského výrobce Abitare la Ceramica je znám pro jemné kouzlo povrchu se sotva znatelným grafickým vlněním. Podlahové řešení se silným emocionálním dopadem navozující pocit nekonečného prostoru Série Nordic a elegance.



ivory



white



grey



smoke

KOUPELNY

Sanitární technika ve variantě COMFORT

Concept CUBE

umývatko 400x360x170 mm, s otvorem s
přepadem, bílá

umyvadlo 600x460x160 mm, s otvorem s
přepadem, bílá

WC set Jika k zazdění + WC Jika Nila KMPLJIKA



KOUPELNY

Vodovodní baterie ve variantě COMFORT

NOVASERVIS

Umyvadlová baterie
Novaservis Titania Cosmos

Umývatková baterie
Novaservis Titania Cosmos

Sprchový set
Novaservis Titania Cosmos

Vanová baterie
Novaservis Titania Cosmos

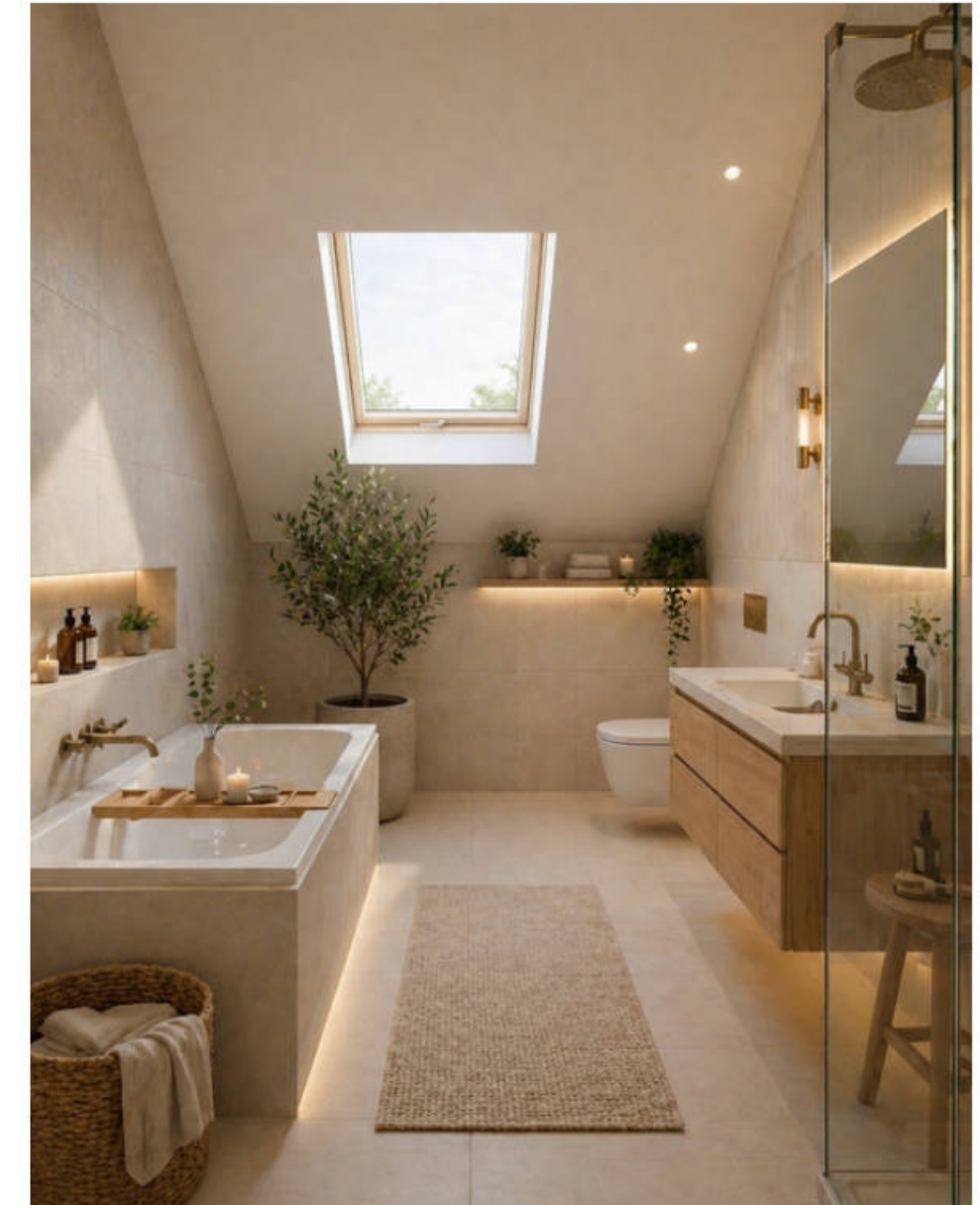


KOUPELNY

Vana a sprchové dveře ve variantě COMFORT

Jika Tanza 160x70 cm smaltovaná ocel, bílá

Sprchový kout čtverec 90x90 cm SAT Project



KOUPELNY

Předstěnový systém pro WC a žebřík ve variantě COMFORT

Radiátor kombinovaný SAT KD 120x45 cm a 75x45 cm

WC set Jika k zazdění + WC Jika Nila KMPLJIKA



ELEKTRO- INSTALACE

Výrobce Schneider, bílá barva



DVEŘE VCHODOVÉ

V domě budou osazeny prémiové hliníkové vstupní dveře Schüco v moderním minimalistickém provedení s vertikálním prosklením, které přivádí přirozené denní světlo do vstupní části domu.

Dveře budou v antracitovém odstínu RAL 7016, ladícím s celkovou architekturou domu, fasádou i okenními systémy.

Hliníkové vstupní dveře Schüco se vyznačují vysokou pevností konstrukce, dlouhou životností a výbornými tepelněizolačními vlastnostmi odpovídajícími pasivnímu standardu domu. Součástí je kvalitní bezpečnostní a zámková výbava zajišťující vysoký komfort i bezpečnost každodenního užívání.

Hliníkové provedení zároveň nabízí minimální nároky na údržbu, vysokou odolnost vůči povětrnostním vlivům a nadčasový architektonický vzhled.



Ilustrační foto

DVEŘE INTERIÉROVÉ

V obytných prostorách domu budou osazeny interiérové dveře od společnosti Sapeli - Elegant Komfort. Jednokřídlé otočné dveře s polodrážkou.

- V koupelně budou použity prosklené dveře s mléčným sklem, které zajišťují přirozené osvětlení a propojení světla mezi prostory.
- Ve všech ostatních obytných místnostech budou plné dveře, které poskytují optimální zvukovou a vizuální izolaci.

Interiérové dveře Sapeli jsou zvoleny s ohledem na kvalitu provedení, dlouhou životnost a estetické sladění s celkovým designem interiéru. Výběr z několika dekorů.

Interiérové kování:
Zámek dozický nebo WC
Provedení kování matná nerez



SCHODIŠTĚ

Prefabrikované železobetonové schodiště mezi 1. NP a podkrovím. V horní části přizdřená zídka se zábradlím a madlem po stěně. Pod schodištěm v chodbě vznikne praktický prostor, který lze využít pro vestavěnou šatnu nebo úložné řešení.



Ilustrační foto

CENÍK - KLIENTSKÉ ZMĚNY

Dům je plně obyvatelný a kvalitní už ve standardu. Klientské změny jsou možnost, ne nutnost.

ZMĚNY ELEKTROINSTALACE

ceny s DPH

Přidání jedné jednoduché zásuvky	3 500 CZK
Přidání jedné dvojitě zásuvky	3 500 CZK
Posunutí jedné zásuvky 230V (do 1 bm)	2 000 CZK
Přidání vývodu osvětlení	3 000 CZK
Posunutí vývodu k osvětlení (do 1 bm)	2 000 CZK
Posunutí stávajícího vypínače (do 1 bm)	2 000 CZK
Přidání TV zásuvky v obytném prostoru	4 000 CZK
Přidání síťové zásuvky v obytném prostoru	4 000 CZK
Posunutí TV zásuvky v obytném prostoru (do 1 bm)	2 000 CZK
Posunutí síťové zásuvky v obytném prostoru (do 1 bm)	2 000 CZK
Přidání venkovní zásuvky	3 500 CZK
Přidání vývodu pro markýzu	3 000 CZK
Elektrický otvírač střešního světlíku	20 000 CZK
Přidání volného vývodu	3 000 CZK
Led pásek (do 3m) + trafo, revizní dvířka, lišta v obkladech	20 000 CZK

ZDRAVOTNĚ TECHNICKÁ INSTALACE

ceny s DPH

Přidání nezámrzného venkovního kohoutu na zahradu / terasu	16 000 CZK
Posun nezámrzného venkovního kohoutu oproti standardu	3 000 CZK
Příprava, montáž a instalace bidetové spršky – podomítková baterie	6 500 CZK
Přidání vývodu vody nebo kanalizace	7 000 CZK
Posun vývodu vody nebo kanalizace oproti standardu (za 1 vývod)	4 500 CZK
Montáž podomítkové baterie (1x sprcha)	6 500 CZK
Montáž sprchové zástěny Walk-In	6 000 CZK
Montáž dvojumyvadla včetně úpravy vodoinstalace a kanalizace	7 500 CZK

OBKLADAČSKÉ A ZEDNICKÉ PRÁCE

Vytvoření přizdívky (cena za 1 m ²)	1 500 CZK
Vytvoření niky ve stávající přizdívce včetně obkladačských prací	6 000 CZK
Obkladačské práce mimo standardní rozměr obkladu (cena za 1 m ²)	1 000 CZK
Keramická mozaika (cena za 1 m ²)	1 800 CZK

OSTATNÍ

ceny s DPH

Instalace krbových kamen a komínu - závisí na typu kamen *	250 000 - 400 000 CZK
Instalace technologie na splachování dešťovou vodou *	250 000 CZK
Změna typu zábradlí na schodišti (železné, skleněné)	individuálně
Změna typu podlah (např. dřevěné)	individuálně
Zabezpečovací systém	individuálně

* Projektově připraveno, není součástí standardu. Lze realizovat jako clientský upgrade.

Ostatní clientské změny mimo seznam budou naceněny individuálně, stejně tak změna dispozice.