

RODINNÝ DŮM LHOTA | detailní popis

komplexní a ucelené informace o lokalitě; o infrastruktuře a napojení; o stavebně-technických a konstrukčních detailech stavby; o zahradě a venkovních plochách; o provozních nákladech; a o evidenci RD LHOTA v Katastru nemovitostí



Lokalita, dopravní napojení a dostupnost RD LHOTA

Rodinný dům Lhota se nachází v atraktivní a vyhledávané lokalitě Prahy východ; v širším dosahu Prahy 9 – Černý Most či Letňany; u **dálnice D10 ve směru Mladá Boleslav na sjezdu č. 14 u Staré Boleslavi**, konkrétně v obci Lhota nad Labem. Dům je situován na okraji obce Lhota; v borovicovém lese, bezprostředně u přírodního jezera – koupaliště Lhota, vyhlášené nudistické pláže a jezera s pískovým podložím. Dostupnost domu je zajištěna jak vozidlem (dojezd na **stanici metra Černý Most po dálnici D10 cca 15 minut** při běžném provozu), tak příměstskou integrovanou dopravou – autobusové linky 669 (posílená v ranních a odpoledních špičkách, přímý spoj na Černý Most), případně s přestupem na autobusovém nádraží ve Staré Boleslavi či na městské zastávce náměstí Brandýs nad Labem (linky 375, 346 a 379, kyvadlově v pracovní dny i ve dnech pracovního klidu). Cesta autobusem trvá zhruba 45 minut, autobusy směřují na Černý Most, Letňany či stanici metra Českomoravská. Dům je napojen zpevněnými plochami na novou asfaltovou komunikaci – ulice Nová.



Infrastruktura a napojení RD LHOTA

Rodinný dům Lhota je připojen na obecní **vodovodní řad**; tlakovou **kanalizaci** (splaškovou) – ČOV Cecemínsko; **elektřinu** (posílený hlavní jistič na 33 A / HDO, současný poskytovatel energie PRE); **internet a data** přímo metalikou na ústřednu O2 / Cetin (současný poskytovatel internetu a TV T-Mobile, rychlost až 200 Mb/s). V rámci digitalizace obce byl **realizován přívod do domu pro napojení na novou optickou síť CETIN**, které má být dokončeno protažením optického vlákna a služba spuštěna ve 4. kvartálu 2026. Dům má **instalovaný EZS** a je možné jej hlavní ústřednou napojit na PCO (aktuálně je využívána SMS komunikace mezi ústřednou a příjemci zpráv – rodinou, a to při změně stavu zabezpečení či náhlé události). **Instalována je IP kamera** s 360° monitoringem prostoru před domem, napojena online – 24/7/365 dní v roce, přes mobilní aplikaci. Na domě instalována má **televizní i rozhlasovou anténu** pro příjem terestriálního signálu s rozvodem do účastnických zásuvek po celém domě; **SAT parabola** pro příjem satelitního signálu ze čtyř družic, svod na účastnickou zásuvku v obývacím pokoji.

Rozvod internetu po domě a zahradě zajišťuje výkonný wifi vysílač a zásuvkové TP linky, které přenášejí internet po elektrické síti (výstup RJ45 – např. do počítače nebo notebooku).



Konstrukční materiály a stavba **RD LHOTA**

Stavba rodinného domu Lhota byla kompletně **dokončena a kolaudována v r. 2009. Dům je postaven z dlouhodobě udržitelných materiálů**; stojí na základových pasech a základové desce; obvodový materiál tvoří termoizolační blok Porothersm 440; jednotlivá podlaží oddělují předpjaté panely. Sedlová střecha je tvořena krokvemi a pozednicemi; pod krytinou podbita coulovými prkny; krytina pálená taška Tondach, Francouzka 12; 2 x střešní okno vyklápěné Velux. Tepelná izolace střechy činí 24 cm, dům je v energetické kategorii C (dle původní normy, platné v r. 2017). Roční kompletní spotřeba elektrické energie se dlouhodobě pohybuje mezi 11–11,5 MWh (v kombinaci VT / NT). Veškeré klempířské prvky jsou z mědi s nástřikem barvy s filtrem proti UV záření. Výplně tvoří pětikomorový plastový systém s dvojitými termoizolačními skly. Podlaží a podlahy jsou tepelně, a kročejovou izolací hlukově izolované. Na domě a zahradě probíhá pravidelná, průběžná údržba. V domě je instalována krbová vložka 9 kW s výměníkem pro teplou vodu, možnost znovu připojení na topný systém (při instalaci TČ byl tento systém z rozvodu topení odpojen). Elektřina je rozvedena z rozvaděče v mědi, voda a odpady v plastu. Komín Schiedel 200 je revidován každé dva roky odbornou kominickou službou, bezpečnostní systém Jablotron je na pohybových čidlech a ústředně kontrolován každé tři roky technikem Jablotron. Vytápění domu a ohřev teplé vody zajišťuje tepelné čerpadlo švédského výrobce NIBE, systému voda-vzduch (výkon vnější jednotky NIBE FIGHTER 12 kW, tepelná ztráta domu činí 9,75 kW). Topná voda po domě rozvedena měděnými trubkami do radiátorů Korado. TUV vodu zajišťuje průtokový zásobník 240 l. Dražice – NIBE. Topný systém je posílen vyrovnávacím zásobníkem ve zpáteční větvi, a **celý systém je bezúdržbový** - řízen ekvitermní regulací. V roce 2023 proběhla renovace obou dětských pokojů a koupelny ve 2. NP. V roce 2025 proběhla renovace chodby a zádveří v 1. NP, a výměna spotřebičů v kuchyni (AEG americká lednice; indukční varná deska + trouba s pyrolýzou + digestoř Gorenje; dřez Franke). Garážová vrata a vjezdová brána jsou automatická na elektrický pohon, ovládaná dálkovým infračerveným signálem. Dům je vybaven vnitřním interkomem s kamerou a barevným LCD displejem s elektrickým ovládáním vchodové branky. Podlahové plochy koupelen a kuchyně mají podlahovou topnou rohož s automatickou regulací na nastavenou teplotu temperování. Koupelna v 1. NP má instalovanou masážní vanu s kombinovaným systémem vzduch / voda.



Zahrada a venkovní plochy **RD LHOTA**

Zahrada je oplocena, má rozlohu cca 800 m² a v r. 2023 byla kompletně zvelebena a oseta trávou. Nachází se zde na zpevněné ploše a přiléhající na dům (v části garáž) ca 45 m² kryté parkovací stání pro další vozidla; oplocený výběh se zastřešeným kotcem a zateplenou boudou pro velkého psa; a zahradní / nářadový domek. Zelená plocha pro sportovní vyžití (bez stromů) činí ca 80 m². Dále na zahradě naleznete koutek mezi borovicemi pro grilování a opékání. Dominantu zahrady tvoří zemní, krytý a vytápěný bazén (3 × 7 × 1,5 m), s navazující terasou na zpevněnou plochu z modřínového dřeva (30 m²). Bazén je napojen na samostatné tepelné čerpadlo Brilix (9 kW), automatizovaný z hlediska filtrace vody. Pro čištění dna a stěn je používán plně automatický robot Zodiac. Bazén, terasa a další části zahrady a zpevněných ploch vč. kryté parkovacího stání jsou osvětleny LED světly. Na zahradě je vzrostlá vegetace – cca 20 borovic (stáří 60 let+) a cca 80 tují (stáří 4 roky+).



Náklady na provoz **RD LHOTA**

Průměrné provozní náklady rodinného domu Lhota pro čtyřčlennou rodinu (2 dospělí, 2 děti) jsou při dlouhodobém sledování: **elektřina** (kompletní odběr dům + zahrada) po energetické krizi v r. 2021 - cca 60–65 tis. Kč/rok; **vodné** (33 Kč/m³, cca 7,9 tis. Kč/rok), **stočné** (67 Kč/m³, cca 16 tis. Kč/rok), **pojištění** nemovitosti (tarif Exclusive nebo Komfort) ca 8 tis. Kč/rok; **směsný odpad** (120l nádoba, 14denní interval) 3,12 tis. Kč/rok; **poplatek za psa** 200 Kč/rok; **daň z nemovitosti** 509 Kč/rok. **Celkem** tedy pro čtyřčlennou rodinu **ca 8 tis. Kč / měs.**



Evidence v Katastru nemovitostí **RD LHOTA**

Rodinný dům Lhota je ve společném jmění manželů Gabriely a Miroslava Herainových. Veškeré části a prvky nemovitosti jsou legalizovány; v roce 2026 proběhla změna funkce pozemku parc. č. 295/29 z lesního pozemku (spadajícího pod lesní hospodářský plán) na zahradu a pozemek byl vyjmut z lesního hospodářského plánu (poplatek uhrazen). Pozemek je nadále evidován pod zemědělským půdním fondem. Na nemovitosti vázne zástavní právo ve prospěch KBAS z důvodu čerpání hypotečního úvěru (zůstatek k 03/2026 cca 1 070 tis. Kč). Celková velikost pozemku činí 905 m², z toho zastavěná plocha 101 m².