



PŘIPRAVEN NA ZMĚNY.
Modulární dům je možné dostavovat, rozebírat i přestěhovat. Čtyři pokoje zatím novomanželům Pelechovým a jejich půlroční dceři stačí.

▼ **LAVIČKY, PÍSKOVIŠTĚ A CO DÁL?** K dobrému bydlení jsou potřeba i společné prostory: zahrady, hřiště, klubovny... Nabízí je například Alfaresidence na pražském Žižkově. Záleží prý pouze na obyvatelích samých, jak je budou využívat.



▲ **ZATÍM DOBRÝ.** „Časem možná přistavíme další freedomek se společenskou místností či hernou pro děti a s další toaletou,“ říkají Pelechovi, kteří zde bydlí.

▼ **RYCHLOST NADE VŠE.** Manželé Jungvirtovi se pro modulární dům z ateliéru Cubespace rozhodli hlavně kvůli úspoře času. Od vyřízení stavebního povolení byl dům k nastěhování za půldruhého měsíce. Třípokojová stavba vyrostla v pražských Letňanech na pozemku o rozloze pět set metrů čtverečních.

Jak dobře bydlet



Odstěhování od rodičů to začíná, založením rodiny zdaleka nekončí. Jak náš domov přizpůsobovat novým životním situacím? Sledovat módní vlny a kopírovat designové trendy zdaleka nestačí. To všechno se totiž mění stejně jako naše návyky, vztahy, potřeby. Architekti se pokoušejí o nemožné: vymyslet bydlení na celý život.

◀ **TAKHLE TO CHCEME.** Interiér tohoto freedomku vznikl podle požadavků jeho obyvatel. „Zaujal nás fixní ceník rozepsaný do posledního šroubku,“ vzpomínají.



► **BEZ SLOŽENÍ.** Jak napovídá název, hlavní ideou freedomků byl požadavek svobody a nezávislosti. „Před pár lety se na mě obrátil kamarád, abych mu navrhl bydlení nenáročné na údržbu a na provoz,“ popisuje okolnosti zrodu tohoto bydlení architekt Marek Štěpán.



Dlouho si vystačíme s jedním pokojem u rodičů, na koleji, v podnájmu. Sdílet s někým WC, koupelnu a kuchyň je do určitého věku normální i ekonomicky výhodné. Dříve nebo později nám to ale přestane stačit. „Ve třidvaceti, kdy jsem odešla od rodičů, mi život se třemi spolubydlicemi ve čtyřpokojovém bytě vyhovoval. Časem jsem zatoužila po větším prostoru i soukromí, zkrátka po něčem vlastním,“ vzpomíná dnes pětatřicetiletá Jana Trnčáková na dobu, kdy se rozhodla vyměnit podnájem za vlastní jednopokojový byt. Zanedlouho přišla svatba, první dítě a pětatřicetimetrový byt na sídlišti v Praze-Libuši začal být těsný. Oba manželé prodali své garsoniéry a pořídili si třípokojový byt v novostavbě. Pak přišlo na svět druhé dítě. „Zatím jsme tady spokojeni, sedmdesátimetrový byt je pro nás čtyři akorát,“ říká paní Trnčáková. Zároveň přiznává, že občas pokukuje po inzertech s nabídkami rodinných domů v okolí Prahy.

Panelstory 21. století

Ne všechny mladé rodiny mají peníze na to, aby si pořídily byt v novostavbě,

a ne každý je ochotný vyměnit městské bydlení za dům na venkově. „Na pořízení nového bytu jsme měli jen skromný rozpočet. Víc než byt v paneláku jsme si nemohli dovolit,“ vyprávějí manželé Pencákové, proč směnili dvoupokojový byt za třípokojový v téže domě jen o pár poschodí níže. Byl sice větší, ale pro mladou rodinu se dvěma dětmi takřka neobyvatelný. Na umakartové jádro, podlahy z linolea a plechovou kuchyň-

skou linku by si ještě zvykli, ale z celkových dispozic jim šla hlava kolem: v malé předsínce bylo natěsnáno celkem osmery dveře – do pokojů, kuchyně, komory, koupelny, na záchod. Na architektky, které si Pencákové povolali na pomoc, čekal nelehký úkol.

„V původním menším bytě jsme si zvykli trávit čas všichni pohromadě. Proto jsme si přáli jednu společnou místnost, kde by děti měly místo na hraní,“ vypráví Mar-

cel Pencák. Vzniknout měla také velká knihovna a úložiště pro čtyři bicykly. Co s tím? Příčky mezi kuchyní, obývacím pokojem, předsíní a koupelnou se zbouraly, zůstala jen ložnice a dětský pokoj. Přibyla nová zeď pro WC. Další členění bytu (úložné prostory, kuchyňský a pracovní kout) řešila vestavba ze stavební překližky, ze stejného materiálu je i velká knihovna. S rekonstrukcí za půl milionu korun jsou Pencákové spokojeni, další změny neplánují. „Během sedmiměsíčního bourání a budování jsme si k nové podobě bytu vytvořili citovou vazbu,“ říká hlava rodiny.

Pár dní a hotovo

Ondřej Volný a Milena Kubiszová z ateliéru Skvadra mají podobných proměn na kontě několik. „Klienti často chtějí, abychom jim připravili bydlení pro všechny možné budoucí situace, které je čekají v řádu dalších desetiletí,“ říká architekt Volný. Něco takového prý ale nejde splnit. „Výsledkem by byl předimenzovaný, z poloviny prázdný prostor připravený na velkou škálu životních změn, které se ale vůbec nemusí odehrát.“ Podle odbor-

Jak bydlíme

počet domácností	4 180 620
plocha na osobu v m ²	31,51
počet osob na obytnou místnost	0,73

Domy	
rodinný dům	43,0 %
bytový dům	56,7 %
jiná budova, nezjištěno	0,3 %

Byty	
ve vlastním domě	39,0 %
v osobním vlastnictví	28,6 %
družstevní	10,3 %
nájemní	17,8 %
podnájem	0,9 %
služební, domovní	0,1 %
ostatní bezplatné užívání	3,4 %

Nájemné	
tržní	13,9 %
regulované	4,8 %
neplatí*	81,3 %
*osobní vlastnictví / družstevní / jiné	

Obytné místnosti	
1	4,3 %
2	19,4 %
3	34,2 %
4	24,4 %
5 a více	17,8 %

Plocha bytu v m²	
do 40	6,8 %
40–60	20,7 %
60–80	33,8 %
80–100	16,4 %
100 a více	22,3 %

Plocha na osobu v m²	
do 10	0,6 %
10–20	14,7 %
20–30	27,2 %
30–40	22,6 %
40 a více	34,9 %

Počet osob na obytnou místnost	
méně než 1	63,1 %
1–2	33,8 %
2–3	2,6 %
3–4	0,4 %
4 a více	0,1 %

Vybavenost domácností	
pračka	97,1 %
televizor	98,0 %
telefon (včetně mobilu)	98,5 %
osobní počítač	67,1 %
osobní auto	67,1 %

Náklady na bydlení	
nájemné	1179 Kč
elektrina	1389 Kč
plyn z dálkového zdroje	898 Kč
teplo a teplá voda	715 Kč
vodné a stočné	435 Kč
ostatní služby	305 Kč
tuhá a tekutá paliva	277 Kč
celkem	5199 Kč

Struktura nákladů	
nájemné	22,7 %
elektrina	26,7 %
plyn z dálkového zdroje	17,3 %
teplo a teplá voda	13,7 %
vodné a stočné	8,4 %
ostatní služby	5,9 %
tuhá a tekutá paliva	5,3 %

Zdroj: Český statistický úřad, 2011 **TÝDEN**

Bytový fond

Kolik lidí bydlí v rodinném domě a kolik v bytě? Kolik Čechů má panelový byt? Následující tabulka přibližuje stav tuzemského bytového fondu.

	byty		z toho		počet osob	
		v rodinných domech	v bytových domech	celkem	v rod. domech	
byty celkem	4 756 572	2 256 072	2 434 619	10 144 961	5 033 359	
obydlené	4 104 635	1 795 065	2 257 978	10 144 961	5 033 359	
z toho právní užívání:						
ve vlastním domě	1 470 174	1 444 476	21 148	4 290 789	4 221 183	
byt v osobním vlastnictví	824 076	340	822 806	1 835 602	949	
nájemní	620 405	66 869	827 938	2 071 519	189 583	
družstevní	385 601	877	384 664	893 811	2 245	
z toho v domech:						
kámen, cihla, tvárnice	2 628 690	1 638 252	959 789	6 808	4 620 821	
panel	1 218 788	16 332	1 198 559	2 721 477	46 925	

Zdroj: Český statistický úřad, 2011 **TÝDEN**

níků z ateliéru Skvadra by lidé neměli plánovat ve snaze připravit se na všechno, co je v budoucnu čeká. „Pak třeba zůstanou ležet ladem dětské pokoje nebo místnosti pro hosty či pro rodiče,“ vysvětluje architekt Volný, který je podobně opatrný při sledování momentálních módních trendů. Co tedy radí? „Současně s tím, jak se měníme my sami a naše preference, měli bychom měnit i osobní prostor,“ říká. „Někdy se zkrátka vyplatí byt předělat tak, aby vyhovoval aktuálním potřebám.“

Bydlení na celý život přesto existuje. Říká se mu „mobilní“, ale nejde o karavany, maringotky ani jiné domy na kolečkách. Přenosné, rozebíratelné a na míru vyrobené kontejnery nemají nic společného ani s buňkami, které slouží jako zázemí na stavbách, či s nechvalně proslulými „čunkoboxy“ pro „nepřízpůsobivé“. Modulární stavby nejsou takřka k rozeznání od běžných rodinných domů, ocelové rámy mohou mít jakoukoli výplň – například dřevo či sklo. Postavit se dají za několik dnů, na rozdíl od katalogových staveb je lze rozšiřovat, zmenšovat či jinak měnit podle momentální životní i ekonomické situace jeho obyvatel.

„U osmdesáti procent našich projektů se počítá s dalším růstem, časem taky můžete třeba jeden pokojík odebrat a poslat ho dál do světa – například prodat dalším zájemcům,“ vysvětluje architekt Martin Kokta z ateliéru Cubespace, který varuje před nákupem drahé nemovitosti a jejím celoživotním splácením.

Budíž freedomek!

Do povědomí české veřejnosti se kontejnerové stavby dostaly díky babyboomu, který u nás vrcholil před pěti lety. Řada obcí a měst využila stavebnicový systém k rychlé výstavbě nových školek nebo k rozšíření těch stávajících. „Pokud časem demografická křivka klesne, je možné moduly rozebrat a využít třeba jako zázemí fotbalového hřiště,“ ujišťuje průkopník modulárních staveb Kokta. Další výhodu architektury tohoto druhu přibližuje Marek Štěpán, autor mobilního domu pojmenovaného „freedomek“: „Mohli by to ocenit třeba lidé, kteří mají pozemek dočasně pronajatý anebo vědí, že se budou za pár let stěhovat – z rodinných či pracovních důvodů.“

Stavba modulového domu i většina ►

► **POZNEJ SVĚHO SOUSEDA.** Vyznačiči kolektivního bydlení neboli „co-housingu“ chtějí znát své sousedy a sdílet s nimi více než jen výťahy, garážová stání a chodby. Vizualizace projektu Zahrada v Lysé nad Labem.



interiérových prací probíhá ve výrobní hale, na konkrétní pozemek je objekt přivezen už téměř hotový. Usazuje se na předem připravené zemní vruty, takže odpadá zdlouhavá příprava základové desky. „Jeden den to zavrtáme a druhý den už skládáme dům,“ popisuje postup architekt Kokta. Díky tomu je možné využívat k bydlení i komplikované pozemky, na které by jiná stavba šla umístit jen stěží nebo by ji to extrémně prodražilo. „Jde především o různé svahy a další nerovnosti, kde by bylo založení stavby klasickým způsobem časově i finančně mnohem náročnější, protože se neobejde bez složitých výkopových prací,“ říká Kokta z firmy Cubespace. Pokud se majitel „rodinného mobilu“ rozhodne po čase svoje obydlí přestěhovat jinam, zůstane původní pozemek téměř neporušen. Jak známo, Češi se ale neradi stěhují, zaměstnání přizpůsobují bydlišti, a ne naopak. Mají však jiné důvody pro pořízení freedomku, jak potvrzuje příběh Lukáše a Lenky Pelechových.

Původně uvažovali o stavbě klasického rodinného domu, ale dostali se jen k sestavování rozpočtu. „Věděli jsme, že to budou nervy, ale všechno bylo ještě horší, úplně nás to vyčerpalo,“ říkají Pelechovi. Při koupi freedomku je nejprve zaujal především fixní ceník rozepsaný do posledního šroubku. „Další zdražování, běžné u většiny firem, se opravdu nekonalo,“ říká Lukáš Pelech, který za výhodu považoval i možnost budoucího rozšíření obydlí. Osmdesátimetrový domek Pelechových stojí kousek za Prahou nedaleko zámku Štířín. Čtyři pokoje zatím novo-

manželům a jejich půlroční dceři stačí, případnou dostavbu plánují nejdříve za deset let. „Možná pak přistavíme celý další freedomek se společenskou místností či hernou pro děti a s další toaletou.“

Za necelý milion

Manželé Jungvirtovi obývají modulární dům z dílny ateliéru Cubespace od poloviny loňského prosince. Třípokojová stavba o rozloze devadesát metrů čtverečních vyrostla v pražských Letňanech na pozemku o rozloze pěti set metrů čtverečních. „Rozhodující byla úspora času: od vyřízení stavebního povolení byl dům k nastěhování za půldruhého měsíce,“ vzpomínají Jungvirtovi, kteří se nezříkají možnosti časem svůj „modul“ rozšířit. „Máme jedno dítě a další neplánu-

jeme. Pokud s námi bude chtít dcera bydlet i v dospělosti, přistavíme pro ni ještě jeden dvoupokojový domek,“ uvažuje Tomáš Jungvirt.

„S dalším rozšířením je dobré počítat už v základním projektu a zohlednit jej při usazení a orientaci domu na pozemku,“ říká již citovaný Martin Kokta, šéf ateliéru Cubespace. Vysvětluje rovněž, že systém modulárního bydlení umožňuje navrhovat až třípatrové stavby s pochozími či sedlovými střechami, terasami či mezonetovou dispozicí. Náklady freedomku se omezují v podstatě jen na poplatky za vodu (pokud ji nečerpáte ze studny) a na cenu dřeva na topení. A pořizovací cena? „Odpovídá zvolenému vybavení. Ekonomická varianta vyjde zhruba na 750 tisíc korun,



▲ **RODINNÁ IDYLKA.** „Nic bychom neměnili,“ pochvalují si manželé Lenka a Lukáš Pelechovi. Jejich freedomek stojí kousek za Prahou nedaleko zámku Štířín. Rodina zde bydlí od loňského října.



◀ **JAKKOLI, KDEKOLI.** „Jeden den vrtáme a druhý den skládáme dům, i v náročných terénech,“ říká architekt Martin Kokta z ateliéru Cubespace. Systém modulárního bydlení umožňuje až třípatrové stavby s pochozími či sedlovými střechami, terasami či mezonetovou dispozicí.

ských vztahů“, přichází Metrostav Development: na žižkovském Vackově mezi ulicemi Rixdorfská a Olgy Havlové plánuje v několika etapách postavit až 1300 rezidencí. Z první fáze, která nese název Alfaresidence a zahrnuje 124 bytů, je prodána více než polovina. Jejich spoluautor David Tichý z ateliéru Unit architekti se však srovnání s „cohousingem“ brání: „V zásadě se jedná o standardní, ale vysoce kvalitní bydlení. Pokud dům nemá sloužit pouze jako ubytovna, musí se v něm lidé cítit dobře. K tomu potřebujete nejen dobré sousedy, ale i společné prostory.“ Právě takovými „hnízdí“ se prý žižkovský projekt odlišuje od ostatních. „Záleží jen na obyvatelích samých, jak je budou využívat,“ říká architekt.

Vejmínek a rybníky

Skeptici tvrdí, že idea komunitního bydlení u nás nemá šanci. Argumentují tím, že dobrého souseda si člověk nekoupí, protože mezilidské vztahy se nedají naprogramovat. Podobných projektů jako na pražském Vackově nicméně vzniká více. V rezidenční čtvrti Zahrada v Lysé nad Labem by měl sousedské vazby – kromě hřišť, dvorů, zahrad a pěších zón – utužovat jakýsi klub pro nové obyvatele a také intranet, který by propojil všechny zdejší byty s takzvaným centrem služeb. Na principech komunitního bydlení chce stavební společnost PSJ zbudovat vesnici mezi středočeskými obcemi Kounice a Vykáň. Architekt Martin Rajniš zasadil mezi rybníky a vzrostlé stromy zbrusu novou vesnici Tejnický Dvůr, jejímž centrem bude zrekonstruovaná zemědělská usedlost. Na jejím půdoryse by měl vzniknout střed nové čtvrti s názvem Staré Město. Bude tady například hospoda, obchod, společenský sál, v obytné části statku pak vznikne školka a tělocvična.

Vlastníky společných prostor budou přímo zdejší rezidenti, ti také budou rozhodovat o jejich konkrétním využití. A pokud si to odsouhlasí, bude součástí projektu i jakýsi vejmínek nové generace – penzion pro seniory, především pro rodiče a prarodiče zdejších obyvatel. Součástí areálu jsou i dva rybníky: jeden jako koupaliště, druhý pro rybaření. Architekt Rajniš také uvažuje „modulově“: základem Tejnického Dvora může být třeba dvoupokojový dům, který nabízí možnost postupného rozrůstání.

nejluxusnější zařízená přímo na míru stojí přes tři miliony,“ říká autor freedomku Štěpán.

Češi dávají přednost jistotě zděných domů z kamene, cihly, betonu. Rádi stavíme s nadějí, že dům přetrvá celé generace a jeho hodnota časem naroste. Přesto modulární bydlení dostává šanci i v tuzemsku: „Našimi klienty jsou nejen mladí lidé, ale třeba i senioři. Například se jim nezdá žít pod jednou střechou s dospělými dětmi, ale zároveň jim chtějí být blízku. Takže svůj dům prodají a nechají si postavit náš domek poblíž mladých,“ říká Kokta. I pro seniory bývá volba mobilního obydlí hlavně otázkou pohodlí: odpadají starosti se složitou výstavbou, která se může táhnout roky a je spojena se spoustou zařizování a starostí.

Dobré sousedství

Soudobá česká architektura se omezuje především na vnější design, zatímco vnitřní dispozice jsou víceméně pevně stanovené. Nejvíce je to vidět právě na obytných stavbách. Developeři potřebují vydělávat, na experimentování nemají zájem. Prodávají standardizované produkty, kterými se trefují do vkusu co největšímu okruhu lidí. Vznikají tak novodobé řadovky s garážemi, které se liší převážně jen barvou fasády.

V opozici k tomu se ve světě rozvíjí takzvané kolektivní bydlení neboli „co-housing“. Lidé, kteří chtějí žít na konkrétním místě, založí jakési družstvo, koupí příslušné pozemky a najmou architekta, aby navrhl stavbu podle jejich představ. Součástí takového sídliště bý-

vají společné prostory a vybavení, jako je bazén, sauna, dětské kluby, ateliéry, dílny – všechno to, co obvykle postrádají „konfekční“ bytové projekty. Pravidlem bývá opak anonymity: žijí zde lidé, kteří rádi znají své sousedy, aktivně vyhledávají kontakty a dokonce chtějí sdílet majetek, například stroje na údržbu domu a jeho okolí – sekačky, pily, žebříky, frézy, vrtačky a podobně. „Původně jsme s manželkou hledali nějaké ideální místo. Pak nám došlo, že lepší bude, když si nějaké sami vytvoříme,“ vzpomíná Michal Martoch, zakladatel projektu 9 pramenů, jehož cílem je vybudovat ve Starém Jičíně na severu Moravy bydlení pro devět rodin. „Svépomocí jsme začali stavět první dům a nyní hledáme další rodiny, které by se k nám přidaly,“ dodává. Možný je i opačný postup, kdy developer sestaví projekt založený na podobných principech a začne jej nabízet potenciálním sousedům. S jedním takovým, který obsahuje i „koncept sused-

Jak si vybíráme

45 %

Čechů si pořizuje bydlení kvůli vážnému vztahu nebo vstupu do manželství

42 %

Čechů volí lokalitu svého nového bydlení podle blízkosti zaměstnání

17 %

Čechů volí polohu bydliště s ohledem na blízkost ostatních členů rodiny

Průzkum pro ČSOB, 2011 **TÝDEN**