

RODINNÝ DŮM NEBO RODINNÝ BYT ?

Dva byty v posledním patře měly výhodu několika světlíků a půldruhé spirály kovového schodiště, které vedlo rovnou na střechu. Naši sousedé, úspěšný architekt a jeho přítel, který se o dům stará, si na své části střechy vytvořili fantastickou zahradu... Zde si můžete posedět... zadívat se na zeleň Hyde Parku a zaposlouchat se do uklidňujícího hřmotu dopravy západního Londýna.

Ian McEwan, Nezničitelná láska

Uvědomila si, že je to její dům. Ten, který navštěvovala každou noc v těch několika minutách mezi bděním a spánkem. „To jsi tohle všechno postavil podle toho mého snu?“ „Ano... Chci, aby ti tenhle dům patřil“. Popošel k ní.

Linda Nicholsová, Opravář

Stojíte před nesnadnou otázkou, jak se postarat o bydlení své rodiny, kam směřovat svoji bohdá životní investici: dům nebo byt? Chvíli vítězí byt, za pár minut jste však už zase unášeni sny směrem k rodinnému domu někde u lesa..? Příjemný městský bulvár s platany v historickém jádru se všemi kulturními nabídkami, nákupními možnostmi či pracovními příležitostmi, dům s tichou zdviží, výhledem do parku a na řeku, s mramorovým schodištěm, distingovanými sousedy a recepcí s domovníkem, kterému stačí zavolat, když protéká nádržka u WC a večer je zase všechno v pořádku? Nebo rodinný dům s velkým obývacím pokojem, přímým východem ven na zahradu, bazénem a krmítkem pro ptáky v otužilých trsech kostřavy na skalce? Děti tu řadí v létě kolem stolu na ping pong a přátelé rádi přijíždějí na podvečerní grilování marinovaných krutích steaků. Těžké rozhodování! Pojdme si teď trochu tyhle myšlenky utřídit.

Olysalý bonmot praví, že o peníze jde vždycky až v první řadě. Většina z nás asi svou prvotní úvahu zaměří právě tímto směrem, jakkoli se na otázku porovnání ceny bytu a ceny domu nedá odpovědět vůbec jednoznačně.

Cihle je jedno, je-li zabudována do stěny domu nebo bytu - stojí v obou případech pravděpodobně stejně. Vícepodlažní činžovní dům bude navíc mít konstrukci přece jenom náročnější než obyčejný dvojpodlažní rodinný dům. A nemá-li takový bytový dům navíc každé podlaží stejné, opakované, můžete si vsadit, že kubický metr obestavěného prostoru bude nakonec v takovém bytě dražší. Je-li dnes běžná cena rodinného domu asi 5 - 6 000 Kč/m³ (v Praze se pod 6 000 Kč už skoro nemáte šanci dostat), bude byt stát oněch 6 000 Kč/m³ (asi

22 000 Kč/m²) už jenom zázrakem: počítejte spíše 40 nebo i 60 000 Kč/m² - podle lokality a standardu vnitřního vybavení.

Často svým klientům vysvětluji, jak obtížně se v těchto prvotních odhadech dá opravdu trefit a oč to měl snazší Old Shatterhand, když svou medvědobijkou přestřelil oprátku na krku syna plukovníka Merilla ze vzdálenosti půldenního pochodu. Architekt, který začíná s prvními skicami domu, může dosti přesně odhadovat cenu tzv. hrubé stavby, sestávající z výkopů, betonu, izolací, cihel, armovacího železa, překladů, krovů, krytiny, klempířských prvků atd., úhrnem vlastní *konstrukce* stavebního díla. Tyto prvky definuje svým projektem a klient tu nemá nějakou vážnou možnost licitace: základy opravdu musejí být z betonu příslušné třídy a stropní výztuž statik propočítal na 90 stránkách, plných složitých výpočtů a roztodivných schémat. Konstrukce stavby opravdu není káhirský blešák: tady se nesmlouvá. Všechno dohromady to ale většinou činí jen nějakých 40 - 45% celkových nákladů stavby. A o té větší půlce nákladů rozhoduje naopak klient sám a architekt mu sekunduje a podává informace: podlahy, omítky, dveře, zárubně, okna, obklady, zařizovací předměty, vypínače, dlažby, malby, podhledy, osvětlení, zabezpečení, centrální vysavač, kuchyňská linka, krb, schodiště, zábradlí, pergola, bazén atd. - to vše sice vždycky bude stát *majlant*, ale může stát i *majlantů* deset. Znam vnitřní dveře za 1700 Kč a znám vnitřní dveře za 22 620 Kč, dlažby za 390 Kč/m² a dlažby za 13 500 Kč/m², krbová kamna za 10 700 Kč a krbová kamna o stejném výkonu za 185 000 Kč. Tvrdím tedy, že je to v posledku především klient sám, kdo určí výsledek.

Ale vraťme se k naší otázce: dům nebo byt? Pokusme se nejprve zamyslet nad komparativními výhodami rodinného domu.

Už jsme pověděl, že rodinný domek či vilka bude mít s velkou pravděpodobností jednodušší konstrukci než vícepodlažní dům. Neplatí to pochopitelně za všech okolností: velkorozponový, konstrukčně komplikovaný či tvarově experimentální domek může ve svých střepech, základech či svislých konstrukcích ukrývat také pěknou haldu drahé armovací oceli...

Rodinný dům si můžeš vybrat *většinou* svobodněji, více do něho promítnout vlastní sny a osobní představy. Dům spoluvytváříš, byt jen vybíráš. V poněkud ironickém světle se ale ocitá tohle konstatování v realitě dnešní praxe, kterou připravovaný nový stavební zákon jen posílí: váš dům totiž dnes většinou a v nedaleké budoucnosti už výhradně povstane doslova v palbě nejrůznějších úředních regulativů, které jej otřískají tak, že mluvit o individuální výstavbě tu dokáže jen hodně velký *Radovan*. Dvě, tři či čtyři stránky zdejších představ a poněkud mlhavých snů nějakého kolegy, který tu zpracoval regulační plán, může vašimi sny zatřást opravdu zprudka. Určí vám totiž nejen

uliční čáru či počet podlaží, ale i tvar střechy (budiž), směr hřebene (budiž), druh krytiny (ajaj!), přesah střechy (fuj!), barvu domu (no to snad ne!), použitelné materiály na fasádu a její obklad, dělení oken, plochu oken, výšku a materiál plotu atd., atd, atd. Nu, a také ovšem zastavitelnost vašeho pozemku v procentech, což bývá přechasto kamenem úrazu. Někde napíše 15%, jinde 30%. Někde nenapíše nic. Zdůvodnění je ve všech případech stejné: chtějí prý mít u nich v obci pěkné domy a svěží životní prostředí. Jak to souvisí s 15% zastavěností nikdo ale neví. Ve schváleném regulačním plánu to ale nade vši pochybnost je, tak to opisují... Málokterý stavební úřad disponuje architektem, který by uměl kompetentně posoudit navrhovaný dům a jeho architektonickou kvalitu, stát si za svým názorem a obhájit jej při výměně názorů. Pryč jsou doby, kdy se sešel po obědě pan starosta s panem městským stavebním radou a panem městským fyzikem a povolili do podvečerní partičky mariáše v Radničním sklípku patnáct nových vilek. O to zuřivěji všude přibývá neosobních regulativů, za které se úřední bezradnost snaží ukryt: nic nevádí, že na poli za obcí vyrůstá tragikomická přehlídka načinčaných zvrhlostí, hlavně že všechny domy (či alespoň ty, které nebyly uplacency), mají stejný přesah střechy.

Rodinný dům většinou můžeš, ukáže-li to pro život rodiny potřebné, rozšířit nějakou přístavbou, nástavbou či vestavbou. Byt můžeš v takovém případě nejspíše jen vyměnit a přestěhovat se do většího. Budeš si zvykat na nové předivo sousedských vztahů a děti budou mít nové kamarády v nové škole (kteří se ti budou zdát podezřelejší už proto, že s vaším *Patričkem* nechodili od mateřské...).

A pak jsou tu ještě jiné, drobnější výhody. V rodinném domku může pes většinou spát venku, v boudě, a nemusí se věčně válet v tvé posteli. Zimu můžeš přežít před funkčním krbem s opravdovými poleny, uchovávanými pod přesahem střechy hned vedle dveří. Popel sypeš na kompost a nemusíš jej vozit výtahem do popelnice. V domku si můžeš zařídit drobné podnikání a legálně si dát část nákladů na jeho provoz do nákladů. V bytě podnikat nemůžeš, musel bys jej rekolaudovat na nebytové účely. S tím je ovšem spojena tak velká řada potíží a tak velké množství štemplů, že to raději ani nezkusíš...

Nemá tedy byt ve srovnání s rodinným domem *žádnou* výhodu? Ale kdež! Žádná starost o zatékání do střechy, o správný tlak v nádrži, o množství vody v radiátorech, o stav izolací, o zanesenou čistírnu, o zanesené okapy, o zanesené kdeco, o neustálé kosení neuvěřitelně vitálního trávníku, o neustálé zavlažování neuvěřitelně skomírajícího trávníku, o už zase protékající WC, o příšerný plevel na zahrádce, dusící vaše okurky, o rezavějící plot, o vysychající studnu, o...

lázeňskou rehabilitaci v Piešťanech, která vás alespoň na čtrnáct dnů zbaví toho příšerného domu.

Činžovní dům, do kterého se stěhujeme, je dostavěn a zkolaudován, po nastěhování všech nájemníků či majitelů jednotlivých bytů už můžeme mít klid. Vždyť i obrazy souseda od vedle budou jednou viset na svých skobách už opravdu všechny a paní nad námi si nechá udělat odpad z pračky napevno a nebude pořád zapomínat strčit tu hadici do vany. Postavíme-li si dům uprostřed pole s vojtěškou, kde jednou bude v okolí stát dalších 180 podobných domků, nakupme si raději hodně prachovek a prostředků na mytí oken, špuntů do uší, krémů a sušáků na boty a jogínské meditační literatury, abychom nějak zvládli ten čurbes kolem v příštích dlouhých létech a zimách.

Další výhody bytu - cituji bezprostřední odpověď své manželky: můžeš odjet na dovolenou kdykoli, aniž by ses staral, kdo ti bude zalévat zahrádku a jsi, alespoň v Čechách, předmětem menší závidosti. Dobrá. (Dál už se ale raději ptát nebudu...).

Rozhodneme-li se pro investici do bytu, měli bychom bytové dispozici a technickým charakteristikám jeho konstrukce věnovat pozornost opravdu mimořádnou. Protože byt mívá k osvětlení a oslunění svých místností k dispozici - na rozdíl od rodinného domku - většinou jen dvě světové strany, klade to na „chytrost“ jeho dispozice často vyšší nároky. Vyrovná-li se s tím architekt či projektant dlouhými chodbami, zádveřím, širokým 110 cm nebo (hrůza pomyslet!) průchozími pokoji, utíkejte, co vám nohy budou stačit! Projektovat bytový dům je náročnější už proto, že se případná chyba nebo „vyšlismus“ opakuje v řadě podlaží či v dalších sekcích. Nechme se také ujistit, že mezibytové stěny i stropy v domě mají uspokojivý (tj. raději vyšší než normový) akustický útlum a také ovšem že výtah není zdrojem hluku ani vibrací (v tomto směru vám jistě budou bohatě stačit vaše dítko, že).

Marcus Tullius Cicero napsal: *„Nic hanebnějšího, než poznání předbíhati tvrzením.“* Netvrdím tedy, že v dilematu *byt nebo dům* existuje jednoznačná odpověď. Upřímně ale čtenářům přeji, aby jejich poznání bylo příjemné a plné přesvědčení o správnosti osobní volby.

Ing. arch. Jan Rampich