

MILIONOVÝ DŮM ANEB NA CO DNES STAČÍ PŘI STAVBĚ MILION KORUN

„Hospodin strhne dům pyšných, kdežto mezníky vdovy vytyčuje.“

Př 15, 25

„Malý, ale náš.“

Nápis na průčelí rodinného domku v Plzni

Časy se mění, poznenáhlu, ale přece. Jedním z indikátorů změn bývají i novinové či časopisecké evergreeny, které dlouhá léta dokáží plnit prázdninová vydání. Pamatujete ještě na doby zpívajících slonů v sovětských zoologických zahradách, připravenosti našich silničářů na zimu či doslova gargantuovské chuti jadranských žraloků na české učitelky? Dnes je vystřídalý zprávy o legendární poctivosti pražských taxikářů, připravenosti našich silničářů na cokoli a kauza poslance Kořistky. K nim se, už také pěkně dlouhá léta, řadí téma domu za milion korun.

Je to s ním stejné jako s lochneskou. Také ho už pár lidí vidělo, každý architekt o něčem takovém slyšel a strýček tetičky barona Prášila si postavil zrovinka takový.

Jak velké rodinné sídlo tedy v dnešních cenách můžeme za tuhle částku očekávat? Průměrná cena 1 m³ obestavěného prostoru domu se pohybuje od 4 700 Kč ve venkovských lokalitách po 6 - 8 000 Kč v Praze a velkých městech, počítejme milosrdně nějakých 5 000 Kč.

Jednoduchým početním výkonem snadno dojdeme ke stavbě o 200 m³, což v přepočtu na podlahovou plochu dělá asi 45 - 50 m². Žádná sláva, co? Realita menší rybářské chatky u Lužnice nebo normálního obývacího pokoje. To, co od svého domku očekáváte, bude nespíše alespoň trojnásobné... Dům za milion korun, komunistické světlé zítřky a fata morgána jsou zkrátka téže podstaty. Kudy, kudy, kudy cestička?

První úvahu ve směru úspor vede řada mých klientů k *svěpomoci*. V bankovním úředníkovi dřímá zdatný kopáč, knihkupec se zahloubá do příruček v regálech svého obchodu a objeví v sobě latentního zedníka, magistrátní tajemník přemýšlí, kam uložil širočinu po svém tesařském pradědečkovi a v kuchaři se probudí alespoň sebevědomí přidavače, vždyť míchačka na maltu je vlastně stejná jako ta na knedlíkové těsto. K mému překvapení si pak mnozí z nich část prací na stavbě opravdu provedou sami či silami vlastní rodiny a někdy dokonce tak, že by mnohá stavební firma s nimi v profesionalitě provedení neobstála. Všechny tyto statečné muže (a ženy, ovšem) velmi obdivuji a jsem rád, že v nás Česích pořád zůstává sebevědomý duch objevování nového, schopnost improvizace a vlohy k pořádné práci. Ostatně dnešní situace mnohých stavebních firem je velmi podobná: vyučeného klempíře, tesaře nebo pokrývače neseženeš a jejich práci často dělají učitelé

z Ukrajiny nebo moldavští vinaři. I nezkušený domácí řemeslník, čerstvě vyučený v oboru instalatér nebo fasádník, riskuje, že mu firmy takřkajíc utrhnou ruce...

Otázka úspor tu však přesto zůstává velmi sporná. Svůj čas by všichni tito „svépomocníci“ místo s krumpáčem či fankou mohli trávit v oboru, v němž jsou „doma“ a vydělat si tak na pravděpodobně na opravdové zedníky či tesaře. Materiál navíc nakupují s protivnou 19% DPH, o 14% dráž než firma. A léčení zlomenin, puchýřů a chodidel, propíchnutých rezatými hřebíky, stejně jako lázeňské rehabilitační pobyty, také zadarmo nejsou. Ke ztrátám z tohoto způsobu realizace stavby nutno připočítat ale i to, že vlastně neexistuje žádná zákonná záruka na sny, zhmotnělé tímto pionýrským způsobem.

Jiný hledá úsporu v použití materiálů, které mohou opravdu dům zlevnit. Nadějně v tomto směru jsou některé zdící tvárnice, prolévané na stavbě betonem a opatřené vnitřní i vnější izolační vrstvou, a také ovšem dřevostavby. Zdá se, že i v Čechách a na Moravě jim postupně začínáme přicházet na chuť. V letošním ročníku Grand Prix Obce architektů se dostalo ocenění pozoruhodné stavbě rodinného domu v Mořině u Karlštejna (architekti Rak, Raková, Rydlo, Skalický), jejíž obvodová konstrukce je tvořena samonosnými panely, vyplněnými polystyrenem a opláštěnými OSB deskami zevnitř, zatímco vnější povrch je tvořen dřevěným obkladem (s větranou mezerou). Dům má výbornou tepelnou izolaci, horší to bude z podstaty použitých materiálů s tepelnou akumulací. Autoři uvádějí realizační náklady 1,4 mil. Kč, zastavěnou plochu 53,5 m² a obestavěný prostor 320 m³. Cena 1 m³ tak činí lehce podprůměrných 4 375 Kč.

Rozhodneme-li se smířit s natřenou OSB deskou na podlaze nebo „obyčejnými“ obkladačkami za 200 Kč (proč ne, vypadá to často velmi dobře), je to rozumné úsporné opatření. Něco jiného ovšem je šetřit na obvodovém plášti domu a volit tu materiály bez patřičného tepelného odporu, s „ošizenými“ nátěry, z méně kvalitního (a tím ovšem i méně trvanlivého) materiálu či tu připustit neodbornou nebo odbytou práci. Tohle se musí vymstít v provozních nákladech i nákladech na opravy už během prvních let existence domu - a my v něm přece chceme bydlet celý život, že.

Jako architekt nemohu ale pominout patrně nejdůležitější zdroj stavebních úspor, který vidím v pořádném projektu s co největší mírou podrobnosti. Čím menší dům, tím také vzrůstají nároky na vtip, nekomplikovanost a samozřejmou funkčnost celkového řešení. Jinak si každý zažije velkou řadu nepříjemných překvapení. První „vícenáklady“ mohou totiž vzniknout dokonce ještě dřív, než šéf realizační firmy vystoupí na vaší parcele z auta: problém bývá tu v třídě těžitelnosti zeminy na vašem pozemku, jindy v příplatcích za její lepivost, ještě

jindy v nezpevněné přístupové cestě (všechny cihly k vám budou dopravovat na zádech soumarů) nebo v kopřivách na vašem pozemku (příplatky za žahavost vegetace). Oni prostě vždycky předpokládají ve své nabídce realitu méně děsivou, než se pak skutečně k vaší smůle ukáže. Nemáte-li na základě realizačního projektu a řádného výkazu výměr čím kontrovat, *budiž vám propisovačka, podepisující příkazy k úhradě, lehkou.*

V čem konkrétně vidím témata pro přemýšlení, chceme-li mít jistotu, že se naše stavba nezvrhne v neúnosně drahé vystřízlivění či dokonce kolaps rodinných financí ?

Vymyslet minimální dům bývá těžší než dům velký, neboť takový dům se často vzpírá obvyklým standardům. *Prostorově úsporná řešení takřka čehokoli tu jsou technicky náročnější a tedy i dražší než řešení běžná.* Příklady: sklápěcí lůžko, které se ráno i s ložním prádlem a příkrývkou ukryje v nehluboké skříňové nice, aby přes den „nestrašilo“ v obývacím pokoji, musí mít dosti sofistikovanou mechaniku, která není zadarmo. Posuvné dveře, které vyžadují menší prostor než obyčejné dveře otevíravé, zajíždějí do pouzdra uvnitř stěny a zaplatíte za ně třikrát tolik. Police na nejrůznější věci se k vám už nemohou vejít ? Pořídte si úložný systém, který umožní vytáhnout váš kufr ke stropu a podle potřeby jej zase spustit: něco to ovšem také bude stát. Existují ovšem i kutilská, receptářová řešení takových problémů: viděl jsem i velký šicí stroj na rozměrné desce, který se dal od stropu spustit nad manželskou dvojpostel. Rafinovaný kutil tu desku odspodu dokonce opatřil zrcadlem... Sklony k „bastlení“ máme asi v genech, na něco podobného by si hned tak nějaký cizozemec asi netroufl.

Musím-li opravdu šetřit a zmenšovat co se dá, neměla by to „odskákat“ ložnice o 8 m². Nebo WC s plochou 1,3 m² či zádveří, už tak velké jak trojdílná skříň. V malé ložnici se udusím či zblázním z ataků klaustrofobie, na menším WC si třeba včas nedokážu sundat šle a musím-li návštěva po podání ruky vždycky zase vycouvat před dům, aby se dostala z kabátu, utrpí moje pověst hostitele. Zmenšujeme tedy spíše místnosti větší, obývacímu pokoji o 45 m² nějaký ten metr dolů už tolik neublíží. A nikdy nezmenšujeme schodiště ! Strmé schodiště může časem opanovat celý způsob našeho bydlení a vyřadit podkroví z běžného rodinného provozu. Ba někdy může z běžného provozu vyřadit i nás samotné, tyhle pády bývají krkolomné (rukolomné, noholomné atd.) bohužel doslova.

Hlavně ale opravdu důkladně, ze všech stran a v kruhu celé rodiny probírejte raději znovu a znovu naše opravdové potřeby. Znam dům, kde se čtyři děti doslova štosují na všelijakých důmyslných palandách, kombinovaných s psacími stoly, knihovničkami, sedátky a houpáčkami v jednom, v pokoji o 17 m², který přes zed' sousedí

s dvojgaráží o 38 m², plnou všelijakých krámů, takže do ní auto stejně nezajede. Uvážlivá a rozmyslná přiměřenost domu musí dostat přednost před šetřením za každou cenu. Předem si musím umět odpovědět na otázky reálného života v domě, např.: Budu doma i pracovat a co k tomu v takovém případě potřebuji? Mám na hobby, kterému hodlám vyhradit jednu nebo více místností, na keramiku, bodybuilding, pletení košíků, vyvolávání fotografií či sbírky kdečeho, opravdu čas? Budu domem i reprezentovat své postavení nebo má být opravdu jen soukromým hnízdem? A také ovšem: kolik dětí tu bude jednou bydlet s námi?

Zvláště na tuhle poslední otázku nebývá ovšem v pětadvaceti odpověď právě snadná... I proto udělám dobře, popřemyslím-li o domě *rostoucím v čase*. Padesát metrů čtverečních podlahové plochy! Jaký to luxus pro dva mladé manžele, jimž se zdá, že k životu stačí malá koupelna a velká postel. Po pár letech přijde potřeba dvou dalších pokojů pro děti, máma s tátou už také chtějí mít ložnici, vždyť pořád si jen rozkládat ten gauč v obýváku je hrozné. Jenže pak přinese čáp ještě Pepičku a vrána Frantíka, přistěhuje se ovdovělá babička - a aby se přistavovalo zase. Nakonec se otec rozhodne, že už ho nebaví pracovat v centru a zařídí si kancelář doma. K ní se musí přidat ještě čekárna, menší sklad a také ovšem sociální zařízení... Požádáme-li na začátku svého architekta, aby nám dům vymyslel jako skládačku, kterou by šlo na etapy podle potřeb a finanční situace rodiny sestavovat bez velkých komplikací, udělali jsme moudře a jednou to oceníme. Přimontovat na zahradě podle připraveného schématu další sekci k našemu domu bude trvat jen pár dnů a nepočítáme-li trochu pošlapaný trávník ani to nevyvolá příliš nepříjemností. Dnešní výrobci např. dřevostaveb už ve svých nabídkách s něčím podobným počítají, přístavba se pak dá doslova přivést na tahači.

(Vymýšleli jsme před časem něco podobného i v našem ateliéru, výsledek posuďte sami. Cena základní sekce činila cca 800 000 Kč, každé další asi 680 000 Kč. Ve finále by tedy takový dům (dřevěná montovaná konstrukce) přišel v dnešních cenách asi na 3,5 mil. Kč. Myslím, že tudy může opravdu vést cesta ke spokojenému a velkorysému bydlení. Dům se může plynule zvětšovat - a ovšem i zmenšovat, aniž by bylo nutné cokoli bourat a litovat tak prostředků, které jsem kdysi na likvidovanou konstrukci vynaložil.)

Dům nemusí být jen mým *hradem*. Ukazuje se jako rozumné a pozoruhodně užitečné, stane-li se i mým *legem*. Pak k tomu, abych měl kde bydlet a nastartovat svou rodinu, ani celý milión nepotřebuji a za ušetřené peníze můžu třeba jet na svatební cestu kolem světa první třídou.

Ing. arch. Jan Rampich

