

jak dobře bydlet

RESPEKT
SPECIÁL

Recept na přežití
ve zdražujícím se městě

Zateplit, nebo nezateplit.
Vyplatí se to vůbec?

Byty pro singles

Satelitní městečka
po dvaceti letech

Ve svém, nebo v nájmu?

Paneláky krásné.
Rozhovor o největším
průzkumu sídlišť

Obrazové reportáže z bytů
a domů, kde se dobře bydlí

a mnoho dalšího

*Čtení
o všem, co
musíte řešit,
když
bydlíte.*

CENA 89 Kč / 3,99 €



PRAŽSKÁ PLYNÁRENSKÁ
VÁS ZVE
NA VÝSTAVU

RS006193

SVATOPLUK KLIMEŠ OHEŇ DO PAPIŘU NEZABALÍŠ

18. ŘÍJEN - 25. LISTOPAD 2017
GALERIE SMEČKY
VE SMEČKÁCH 24, PRAHA 1
WWW.GALERIESMECKY.CZ



PRAŽSKÁ
PLYNÁRENSKÁ

Editorial

Jak dobře bydlet

FOTO MATĚJ STRÁNSKÝ



Každý z nás řešil, případně řeší, otázku, kde bude bydlet. Mnozí hledáme nové místo k životu i několikrát za život, protože po éře studentského života přichází rodina, případně stěhování za práci atd. Ve městech se v posledních letech shání bydlení stále komplikovaněji, neboť jeho cena roste. „Dostupnost bytů, měřená poměrem ceny kupní síly, je v Česku dnes nejhorší v historii. Na průměrný byt se v Česku vydělává skoro 11 let,“ píší kolegové uvnitř tohoto speciálního vydání o bydlení.

Tématu jsme se rozhodli věnovat právě proto, že se týká všech. Nechtěli jsme psát o tom, jaké je například nejlepší střešní okno, zajímal nás život. Co dělá dobré bydlení dobrým bydlením. Píšeme proto právě o ekonomické stránce věci, nabízíme i pohled sociologický, třeba jak se mění sídliště, poskytneme ale i výlet do historie – nahlédli jsme do bytů známých osobností naší historie. Požádali jsme také naše spolupracov-

níky z různých koutů světa, aby nám popsali svou zkušenost.

„V Praze náš pes jako dobrý hlídač zaštěkal pokaždé, když někdo prošel kolem dveří. Nikomu to nepřišlo divné. V Chicagu ale ano – po dvou měsících nám v poště přistál dopis od managementu budovy, že si na nás stěžují nájemníci vedle nás, nad námi i pod námi a že pes musí přestat štěkat, nebo se stěhujeme,“ píše například Veronika Ruppert. A samozřejmě se od ní dozvíte i řešení.

Pokud vás čeká v blízké době stěhování, Petr Třešňák nabízí rady, jak tento psychologicky náročný proces zvládnout. A mimo jiné uvádí: „Hodně pít, spát, uvolnit si jeden večer na posezení s přáteli jsou nejlepší pojistky proti stěhovací panice.“ Já jen dodávám, že to je dobré praktikovat neustále. I bez stěhování.

Speciál vznikl pod vedením Karolíny Vránkové.

Vážené čtenářky, vážení čtenáři, útulné čtení vám přeje

ERIK TABERY

šéfredaktor

Obsah

Anketa:

S čím rádi bydlíte /6

Jak se bydlí v Brazílii

MARKÉTA PILÁTOVÁ /8

Polystyren do každé dědiny

Zateplování přináší úspory
a hyzdí domy

KAROLÍNA VRÁNKOVÁ /10

Jak se bydlí v New Yorku

ZUZANA BOEHMOVÁ /14

Lidé, domy, byty

Trochu jiný pohled do cizích
domácností

KAROLÍNA VRÁNKOVÁ, MILAN JAROŠ /16

Jak se bydlí v Českých Budějovicích

JAN CEMPÍREK /32

Anketa:

Jak dobře bydlet /34

Infografika:

Jak a proč zdražují byty /38

Levněji už nebude

Rozhovor s Milanem
Ročkem, zakladatelem
portálu Cenová mapa.org

JIŘÍ NÁDOBA /40

Jak se bydlí v Japonsku

MARTINA LEIEROVÁ /43

Polemika:

V nájmu, nebo
ve vlastním? /44

Kdo tohle zastaví?

Ceny bytů letí prudce
nahoru a Češi se učí žít
v realitní bublině

JIŘÍ NÁDOBA /46

Jak se bydlí v Paříži

FILOMENA BORECKÁ /53

Donuty a kapučínka

Pražské náměstí Jiřího
z Poděbrad jako učebnice
gentrifikace

KAROLÍNA VRÁNKOVÁ /54

Příliš levná dovolená

Airbnb mění cestování
a města se začínají bránit

TOMÁŠ BROLÍK /58

Jak se bydlí v Chicagu

VERONIKA RUPPERT /65

Komunikace a pastelové barvy

Rozhovor se Zuzanou
Benešovou, podnikatelkou
v Airbnb

LINDA COUFALOVÁ /66

Zpět v čase

Pražské byty, kde to žilo

KATEŘINA MÁZDROVÁ /68

Jak se bydlí v Berlíně

TOMÁŠ SACHER /83

Paneláci krásní

Rozhovor s Lucií
Skřivánkovou
o výzkumu panelových
sídlišť

KAROLÍNA VRÁNKOVÁ /76

Jak žít sám

Stále více domácností
má jen jednoho člena

KAROLÍNA VRÁNKOVÁ /84

Příběh lehkého mizantropa

O cestě za nalezením
levného spolubydlení
s příjemnými lidmi

MICHAL ZLATKOVSKÝ /88

Spolu a bez výhod

V Bruselu vznikají domy
pro společné bydlení
městských singles

EVA HRNČÍŘOVÁ /90

Domov začíná v hlavě

Stručný úvod do
psychologie stěhování

PETR TŘEŠŇÁK /94

Velryba a citron

Jak také může vypadat
bytový dům

KAROLÍNA VRÁNKOVÁ /96

Na planetě Zdiměřice

Obyvatelé satelitních
městeček mají dostavěno
a rozhlíží se, kdo žije
za plotem

PETR HORKÝ /102

Nechaloupky

Současná architektura si
stále častěji hledá cestu
do českých kopců

KAROLÍNA VRÁNKOVÁ, MATĚJ STRÁNSKÝ /108

Prostě plac

Dan Dittrich proměnil svůj
život v nekonečný film

PETR TŘEŠŇÁK /116

Stále chytřejší dům

Technologie, které
proniknou do našich
domácností – možná už brzy

JAN HORČÍK /124

Jak se bydlí v Dánsku

ALBÍNA MRÁZOVÁ /128

Demokracie z pohodlí domova?



Lidská společnost se díky moderním technologiím během několika let změnila k nepoznání. Inovujeme téměř vše. Jen demokracie a volební systém, kterým vybíráme v ČR své zástupce, zůstávají pořád stejné.

Demokracie 21 je hlasovací metoda pro 21. století. Je založená na jednoduchém principu, kdy má každý volič více hlasů, než je vítězných možností. Mezi hlasujícími tak vzniká výraznější shoda, více voličů je spokojených s výsledkem a společnost je méně polarizovaná.

Díky online aplikaci mohou občané vyjadřovat své názory na společenská témata pohodlně odkudkoliv. Celá volba je navíc otázkou několika málo minut. Demokracie 21 se již úspěšně používá jak v Česku, tak ve světě, a to při různých projektech v místních komunitách i v komerčním sektoru.

Může taková inovace demokracie fungovat? Vyzkoušejte si občanskou hru Prezident 21 a přidejte se k hledání prezidenta, na kterém se shodneme.



230 000+
hlasujících z celé České republiky



42 000+
reprezentativní vzorek
internetové populace



3+ 1-
tři hlasy pro a jeden proti

WWW.PREZIDENT21.CZ



Anketa: S čím rádi bydlíte?

Lucie Kutálková

*módní návrhářka a majitelka
studia Leeda*

Mimo ledničky, pračky a myčky na nádobí se mi dobře bydlí s plakátem koně od Marie Makeevy. Dostala jsem ho jako dárek před pár lety. Dlouho byl srolovaný a čekal, až se odhodlám zatlouct hřebíky a pověsit ho. Ale nejlíp se mi bydlí s Radkem, pokud je zrovna doma, a s Karlou, pokud nevstává v pět ráno.

Pierre Urban

ředitel Radia 1

Vysavač. Jako symbol čistoty. Já tak rád vysávám. Nemam rád prach. Dělá mi dobře, když je uklizeno. To mě doma těší. Btw. Tohle není můj vysavač, ale přítelkyně. Můj je výkonnější;)))

David Karásek

*designér, výrobce městského
mobiliáře z firmy mmcitél*

Nechtěl jsem ho, ale teď jsem strašně rád, že ho máme. I přes to nošení polen a čištění výměníku, které teda moc radostné není.

Jakub Jand'ourek

designér ze studia DECHEM

Je to jen kožich. Prostě na něm spíme, je to skvělý formát, co se dá tahat po bytě i do koupelny na malé zdřímnutí. Mimino to má dokonce jako spacák pod sebe i přes sebe. Když se to poleje, lanolin to nepustí dovnitř, vyklepeš a spíš dál.

František Kast

spolumajitel knihkupectví PageFive

Je to mobiliář, bez kterého bych si bydlení nedokázal představit. Jsem sběratel autorských knih a samizdatů, provozuji knihkupectví spe-



Jand'ourek



Karásek



Urban

cializované na umělecké publikace. Pro mě není nic příjemnějšího než si v poklidu vytáhnout jednu z knih či fanzinů a prolistovat si je. Někdy se k tomu dostanu až po několika měsících od nákupu.



Kutálková



Hadravová



Slámová

Tereza Slámová

*doktorandka tropického zemědělství,
v současnosti na pracovní stáži
v Kamerunu*

Zázračná křída. Je součástí mého každodenního života v Kamerunu, drží všechny nezvané hmyzí návštěvníky za hranicemi narysovanými touto křídou. Někdy sice projdou, ale daleko se nedostanou, a já mám tak jistotu, že mě v noci nenavštíví v posteli.



Moureček



Uhlová



La Chia



Kuchtová



Kast



Bělíca

Michael Moureček

Festka Bicycles

Můj nejoblíbenější předmět je má postel. Svůj byt opouštím brzo ráno a vracím se večer, kdy téměř okamžitě uléhám. Je to dobrá postel, díky ní se ráno cítím dobře a začínám den s úsměvem. Žádný jiný předmět mě tolik neovlivňuje.

Vladivojna La Chia

zpěvačka, textařka a skladatelka

Můj oblíbený kousek je mexický porcelánový podšálek. Dělá mi společnost každé ráno, když si uvařím kávu a sednu si do studia. Opatrně na něj pokládám hrnek, abych ho neodřela! Zbožňuji mexickou kulturu a nádhernou symboliku, kde se snoubí morbidita smrti s úžasné rozkošným použitím barev. Lebky jsou růžové, smrt je jako pouťová zábava, a přece v sobě skrývá tolik mystiky. Pro někoho kýč, pro mě dojemně vtipná krása. (A navíc miluju zlatou tequilu a pořádně ostré burrito.)

Kateřina Hadravová

divadelnice a stavitelka maríngotek

Poličku jsem původně našla vyhozenou, ale protože každé dřevo se dá přinejmenším spálit, vzala jsem ji do dílny, že s ní ještě něco zkusím vymyslet. Sundala jsem příčku na ozdobné talíře, zbrousila lesklou lazuru barvy „chalupář“, a pak už jenom natřela a zezadu vypolstrovala látkou. Při stěhování zůstala ležet na stole a dřív než se stihla pověsit, začala fungovat jako odkládací plocha.

Saša Uhlová

novinářka

Když se probudím, chodím po bytě a přemýšlím, co mi nejvíc zpřijemňuje doma život. Moc mi to nemyslí, protože jsem si ještě nedala kávu. Nakonec si ho jdu udělat – tak jako každé ráno. Mám kávovary dva. Ten malý už pár let. Jenže v tom se udělá jen jedno kávu. K nákupu většího jsem se odhodlala až letos, abych mohla dělat kávu i návštěvám. Když to kávu konečně piju, uvědomuju si, že to je moje nejzamílovanější závislost a kávovar přesně ten objekt, který mi dělá radost.

Ondřej Bělíca

sochař, známý tím, že odříznul kus

betonového bunkru u vesnice Vratěnín

Život nám zpřijemňuje náš Buzz. Být svobodný a mít svůj domov všude s sebou. Podstatnou a nedílnou součástí bydlení na čtyřech kolech je totiž jeho okolní prostředí a atmosféra. Bydlet stále v pohybu nás prostě baví!

Eliška Kuchtová

návrhářka obuvi, má vlastní

značku Cutulum

Za posledních pět let jsem se stěhovala devětkrát a z toho pětkrát do zahraničí. Poslední rok žiji ve Španělsku v provizorním bytě, nemám postel ani vlastní židli. Mimo práci se snažím žít venku a zkoumat místa, kde se schází místní minority – třeba Kolumbijci, co hrají v parku pelotu o 150 eur na zápas a perou se. Moje nejmilejší věci jsou asi tyhle vzpomínky, které si odsud odvezu. ●

Jak se bydlí v Brazílii

Aby bylo churrasco

MARKÉTA PILÁTOVÁ

Na farmu se snáší horká deka noci. Můry páchají harakiri o světla lamp, prales za okny řve, ševlí, vrže a podezřele cvrliká. Netopýři se usazují dobytku za krkem, sají mu krev a pak pronikavě piští v neslyšitelných tóninách. Komáří samičky si brousí sosáky o drátěné sítě v oknech, červená zem pastvin vlhce voní. Kus krávy nakrájený na plátky před dřevěným domkem s doškovou střechou natřeným nažluto čeká, až se na churrasqueira dostatečně rozpálí uhlíky. Pak začne brazilský národní obřad zvaný churrasco aneb rožnění hovězího na dřevěném uhlí. Na místě, které nesmí v žádné brazilské stavbě chybět. Může to být tahle odlehlá farma, kde nefunguje telefon ani internet a krávu jménem Vanilda zabili a stáhli vlastníma rukama místní kovbojové, nebo nejluxusnější apartmán o dvou patrech v předraženém, dvacetipatrovém mrakodrapu v nóbl čtvrti či neomítnutý domek ve favele, který spláchnou z kopce první přívalové deště, nebo středostavovský, jednopatrový sobrado s malým dvorkem a plochou střechou. I na té vždycky a za všech okolností všemu vévodí churrasqueira. Je to nezbytné, pokud chcete zachovat rodinnou pospolitost, udržovat přátelské vztahy, oslavit početí potomka nebo se dohodnout na důležité zakázce. Nad škvířícím se hovězím lze vše.

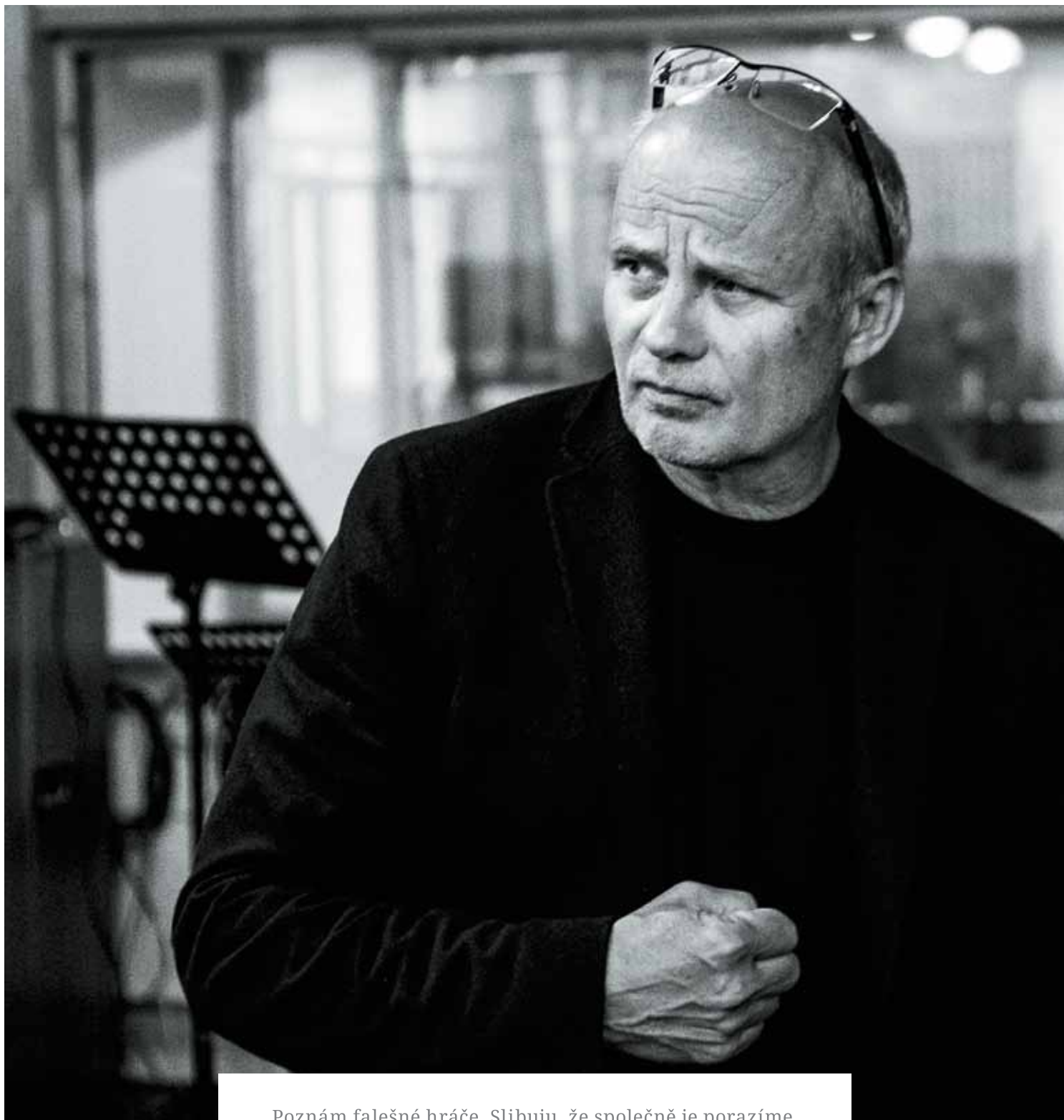
Churrasqueira bývá i uvnitř bytů, třeba hnedle vedle baru nebo přímo v kuchyni. Musí se proto zbudovat speciální komín, a spousta brazilských domů, činžáků a mrakodrapů tak připomíná zaoceánské parníky s černými baňatými rourami na střeších. Churrasqueira je umně zabudovaná tak, aby se kolem ní mohl motat pán domu. Churrasco totiž není zábava ani obřad určený ženám. Je to veskrze machistická mše, kterou slouží otec, švagr, strýc, bratranec nebo dědeček, nikdy ne maminka, babička nebo, nedej bože, dcera. Maso bere do rukou muž. Plácne s ním na rošt, napichuje malá kuřecí srdíčka nebo kousky počesnekovaného chleba na kovové hroty. Otáčí s tím vším, různě do toho šťouchá a znalecky odhaduje, zda je maso málo, nebo moc propečené, a hlavně dbá, aby nebylo vyschlé – což pak většinou je. Zatím na něj ale muž sype velké kousky nadrcené soli, tak aby vznikla solná krusťička, a pije u toho pivo a povídá si se zbytkem rodiny. Je v centru pozornosti, v samotném srdci tepajícího dění. Je

jen a jen na něm, zda se tentokrát obřad povede a bude zachována rodinná pohoda i hierarchie. V tomto kulinářsko-rodinném představení má žena za úkol připravit salát, zeleninový a bramborový, nakrájet bagetu nebo zamíchat hrnec plný rýže. Může taky nasypat brambůrky do mísy a nachystat majonézu. Masa se ale dotýká muž. Protože ten ho ulovil v supermarketu.

Churrasqueira může být vymazlená moderním architektem, může to být ale také rošt vyrobený z nákupního košíku umístěný vedle deky bezdomovce pod nájezdem u dálnice. Ale bez ní by brazilský domov ani jeho zdání nemohly existovat. A ani obrovská oddělení v obchodech s domácími potřebami, kde lze dostat kvalitní nože na churrasco, pánské zástěry v černé a šedé barvě (dámské nikdy), nepřeborné množství napichovaadel a čistících prostředků na umaštěné rošty. Pokud nemá brazilská stavba churrasqueira, jde cena automaticky dolů, ale není známo, že by se taková někdy někde vyskytla. Každou sobotu či neděli se brazilskými byty a domy line vůně pečeného masa, zní hláhol a veselé cinkání pивních sklenic. A pozvání na churrasco se také nikdy neodmítá.

Ani já ho nikdy neodmítám. Netoužím po tom někoho smrtelně urazit. Na brazilské farmě na konci světa plují v horkých vírech pralesního vydechování malé sovy, posedávají na kůlech kolem ohrad a pozorují, jak v mokřinách vystrkují své vrásčité tlamy krokodýli, jejichž maso chutná jako kuřecí a rybí dohromady. Kovbojové krokodýlí maso jedí na tradičních rožnicích večírcích spolu s kusy hovězího. Zapíjejí to kořalkou z cukrové třtiny. Štáva z masa dopadá na rošt, hmyzí klokotání začíná být nesnesitelné, do pusy si vkládám jeden malý kousek krokodýla. Kovbojský předák Breta hlasitě močí ve tmě, jeho žena velkým nožem krájí další a další kusy masa. „Jez,“ říkají. A všechno se zaryvá do paměti, tenhle prašný dvořek, tihle lidé žijí z masa. Beru si pro změnu kus hovězího a připadá mi, že svět, v jehož centru trůní churrasqueira, je v tuhle chvíli v pořádku. ●

Autorka je spisovatelka.



Poznám falešné hráče. Slibuju, že společně je porazíme.

MICHAL
HORÁČEK
PREZIDENT 2018

SILNÍ LIDÉ, HRDÁ ZEMĚ.

Polystyren do každé dědiny

Zateplování přináší úspory a hyzdí domy

KAROLÍNA VRÁNKOVÁ / FOTO MATĚJ STRÁNSKÝ

V

roce 2016 se na zateplení fasád v ČR spotřebovalo 14 km² polystyrenu (podle údajů Cechu pro zateplování budov). To by pokrylo dvě třetiny Kralup nad Vltavou, kde se nachází továrna Synthos, což je největší evropský výrobce polystyrenu. Spotřeba polystyrenu se zvýšila hlavně v posledních letech, oproti roku 2000 se ho spotřebuje třikrát víc. Nejvíce ve stavebnictví. A z toho nejvíce na zateplení fasád.

energeticky úspornějšími, snad i ekologičtějšími. Jeho dobré vlastnosti jsou dostatečně známy; jeho zastánci, výrobci polystyrenu a zateplovací firmy jsou organizováni do několika sdružení (EPS ČR, Česká rada pro šetrné budovy, Šance pro budovy), které ho účinně propagují. Je tu ale také dost věcí, o kterých se mluví méně. Že je to hořlavina, do níž se na zpomalení hoření přidává nebezpečná látka. Že nevíme, jak dlouho vydrží, ani jak jej pak zlikvidujeme.

Na konci října se nad pražskými Holešovicemi rozhoukaly požární sirény. Na stavbě kancelářské budovy v Argentinské ulici hořel polystyren, přivolání hasiči vyprostili jeřábníka, který uvízl v kabině jeřábu, a oheň

hoření HBCD (hexabromcyklodekan). Takhle látka se roky přidávala také třeba do koberců, záclon či autopotahů. Dokud výzkumy neprokázaly, že přetrvává v životním prostředí, nachází se ve vodě a v těle ryb, a to i v místech, kde by prokazatelně být neměl – například v Arktidě. Je podezřelý, že jeho přítomnost narušuje činnost lidských hormonů a může snižovat plodnost, jeho používání bylo tudíž v roce 2014 zakázáno. S několika výjimkami – v izolaci budov se smí používat až do roku 2019. Česká asociace EPS deklaruje, že čeští zateplovací už polystyren s HBCD nepoužívají, ale i tak ho jsou na českých fasádách tuny. Až bude zateplení dožít, bude ho dost

Polystyren je levný a účinný izolant. Ale také hořlavina s obsahem zakázané látky HBCD.

Zateplení se považuje za spolehlivý způsob, jak ušetřit za topení. A lidé neváhají zabalit dům do polystyrenu od hlavy k patě – i když se třeba ztratí jeho původní krása, zapadnou okna a je třeba otlouct štuky a další detaily. Realita je jako obvykle méně jednoznačná: úspory za zateplení se vrací většinou desítky let. A není nutné kvůli tomu dům celý obalit a navrch natřít divokou barvou.

Je tu s námi

Polystyren je tu s námi od roku 1839, nové tisíciletí si ho ale zvláště oblíbilo. Je to levný, lehký a přitom účinný izolant, který naše životy může udělat

uhasili. Zbyl černočerný dým a ohořelé stěny domu, které připomínají, že polystyren je hořlavina třídy E – tedy látka „významně přispívající k rozvoji požáru“. Je sice obtížné ho zapálit, ale když chytne, hoří, taví se a odkapává. Proto jsou od letošního srpna v platnosti nové požární předpisy, podle nichž je třeba do polystyrenové izolace vyšších budov dát širší pruhy z izolantu, který nehoří – zpravidla z minerální vaty. Starší fasády mají však tyhle pruhy užší nebo žádné. Výsledkem jsou případy hořících fasád třeba od zapálených kontejnerů.

Aby se hořlavost zmírnila, byl do polystyrenu přidáván zpomalovač

možná nutné likvidovat jako jedovatý odpad.

A jak dlouho polystyren na domech vydrží? Ani to nikdo přesně neví. „Zatím se tenhle materiál nepoužívá dost dlouho, není to ověřené praxí,“ říká energetický poradce Karel Murtinger. Ve svém domě v Českých Budějovicích sám s polystyrenem experimentoval, už v osmdesátých letech jím obalil půdní místnost, a aby na něj nedopadalo světlo, dal jako svrchní vrstvu hliníkovou fólii. Po zhruba dvaceti letech polystyren odstranil: „Tam, kde byl chráněný před světlem, byl netknutý a bílý. Tam kde byly v alobalu díry a dopadalo tam světlo,



Děti tomu říkají lego. (Základní škola
Kamenné Žehrovice)



Povýšení kvádrů. (Základní škola
Libčice nad Vltavou)



Jednoduchá rekonstrukce.
(Obecní úřad Únětice)

byl žlutý, rozdrobený a ztratil část objemu," říká. Když je polystyren dobře chráněný, vydrží podle něj několik desetiletí.

Také Stanislav Snopek ze zateplovací firmy Pekstav v polystyren věří. V Plzni rekonstruovali paneláky, kde se už v osmdesátých letech používaly části tvořené polystyrenem mezi dvěma dřevěnými deskami: „Po čtyřiceti letech byl netknutý," říká. Moc starších vzpomínek na izolaci polystyrenem není – používal se sice od šedesátých let, ale jen výjimečně. Výroba polystyrenu se navíc vyvíjí, stejně jako technologie lepení, kotvení, omítky, které ho chrání. Výrobci slibují životnost sto let, skeptici pětadvacet. Záleží hodně na nevypočitatelných faktorech: jestli se na fasádě neusadí řasy a plísň nebo jestli v ní nezahnízdí datel. Protože i to se často stává.

Zateplit a pak počkat

Únětice je obec západně od Prahy. Má 700 obyvatel a nevelký obecní úřad v patrovém domě ze třicátých let. Také rozpočet obce není velký, do deseti milionů ročně. Z něj bylo potřeba udělat nenákladnou a rozumnou rekonstrukci úřadu. Úpravy byly základní, podlahy, zařízení a většina věcí tu zůstala původních. Spíš šlo o to zlepšit provoz: upravilo se uspořádání místností, prorazilo se navíc okno, takže ze zasedačky je výhled na centrum vesnice. A zbourala se přístavba – to vše pod vedením architektů z ateliéru Pavlíček Hulín. Kromě toho úřad zateplili: byla zachována původní okrová barevnost a člověk by si ani nevšiml, že na zdech kolem něj je patnáct centimetrů polystyrenu.

Dveře ke starostovi i do dalších místností jsou otevřené. „Dřív se tu topilo v každé místnosti zvlášť přímotopy. Každý seděl ve své kanceláři u topení," říká starosta Vladimír Vytiska. Teď je všude i na chodbách rovnoměrné teplo, nic nestudí, radiátory hřejí. Voda v ústředním topení se nahřívá krbem, kde se topí obecním dřívím, a tepelným čerpadlem. Právě příjemné vnitřní klima je jedna z věcí, kterou si lidé od zateplení slibují, tady

Obecní úřad Únětice

Před rekonstrukcí:

V roce 2012 náklady na elektřinu
88 tisíc korun.

Rekonstrukce: zateplení fasády a půdy,
okna, výměna přímotopů za tepelné čerpadlo a krb. Změna dodavatele elektřiny.
Náklady na rekonstrukci: 3 miliony. Z dotací (Operační program životní prostředí a další): 2,2 milionu.

Po rekonstrukci:

V roce 2015 57 tisíc.

V roce 2016 31 tisíc.

ZŠ Libčice nad Vltavou

V roce 2008 náklady na teplo 402 tisíc
korun za 38 000 m³ plynu.

Rekonstrukce: výměna oken a zateplení
fasády. Změna dodavatele plynu.

Náklady na rekonstrukci: 12 milionů,
z dotací (Operační program životního prostředí,
Státní fond životního prostředí,
Fond životního prostředí Středočeského
kraje): 8,8 milionu.

V roce 2016 náklady na teplo 429 tisíc
za 24 000 m³ plynu.

to zafungovalo. Rekonstrukci z větší části zaplatila dotace Evropské unie plus další příspěvky, z obecního rozpočtu šlo nakonec zhruba 800 tisíc. „Vyplatilo se to," shrnuje starosta na svém opraveném a vytopeném úřadě. Nedá se ale očekávat, že náklady se vrátí hned – než se z úspor zaplatí obci peníze, které sem vložila, uplyne nějakých dvacet let.

Kudy mizí teplo:

Stěny: 20–25 %

Podlaha, sklep: 5–10 %

Okna: 20–25 %

Střecha: 15–20 %

Topení: 30–35 %

Tepelné ztráty v samostatně stojícím domě
postaveném před rokem 1995.
Zdroj: Spiegel

Libčice nad Vltavou jsou odsud přes kopec, tady zase zateplili školu. Bývala to venkovská škola s ozdobnou fasádou, té ji však zbavili už v šedesátých letech. Zbyl jen omšelý kvádr. Obec požádala o spolupráci architekta Patrika Hoffmana. Zpracoval návrh fasády, budova dostala plastické pruhy v přízemí, které zjemňují tvrdý obrys. Okrová barva je tradiční, podobně se barvily obecní budovy už v 19. století. Je to už devět let, od té doby fasáda trochu zašla, ale jinak funguje. Za rekonstrukci, která zahrnovala nová okna a zateplení, zaplatily Libčice přes 12 milionů korun z toho 8,8 milionu z dotací. Protopí tu o čtvrtinu méně plynu než před zateplením – jelikož ovšem ceny za tu dobu vzrostly, částka zůstává zhruba stejná.

Tohle jsou dva příklady z mnoha. V Česku jsou tisíce zateplených veřejných budov, bytů a rodinných domů – odhaduje se, že z budov na bydlení je to zhruba polovina. Většinou polystyrenem – u větších budov s povinnými pruhy dražší minerální vlny. Český stát a Evropská unie polystyrenu věří. Investují do něj nemalé peníze. Na zateplení rodinných, bytových i veřejných budov jdou prostředky z devíti dotačních programů, které spravují čtyři ministerstva a jsou v nich miliardy korun. Od roku 2009, kdy Státní fond životního prostředí začal vyplácet příspěvky v rámci programu Zelená úsporám, to bylo už zhruba 23 miliard korun – na nové kotle, okna a také zateplení rodinných domů. Někdo zatepluje i bez dotace a z vlastního; ne každý má trpělivost na složité administrativní řízení, ne každý plánuje tak rozsáhlou rekonstrukci, aby na příspěvek dosáhl. Vyplatí se jim to?

Úspora tepla, které uživatel dosáhne, se uvádí většinou mezi 30–70 procenty z původních nákladů na topení. Jenže záleží na mnoha dalších okolnostech: Čím se v domě topí? Jaká má okna, kolik a na jaké světové strany? Jak se vyvinou ceny energií, jaký má tarif? Jaké bude počasí? Jeden podrobný výpočet přinesl před časem časopis Spiegel pro rodinný dům o ploše 160 metrů zateplený 14 centi-

metry polystyrenu. Pokud by se ceny energií nezvyšovaly, zaplatí se zateplení za 51 let. Pokud se zvýší o sedm procent, zaplatí se za 23 let. Záleží ovšem na mnoha okolnostech: „Jak starý je dům, jak na tom byl před rekonstrukcí, jaká další opatření majitel udělá,“ vypočítává energetická poradkyně Gabriela Krajcarová z poradenské společnosti EkoWATT. Návrhnost kolem 40 let bez dotace a kolem 20 s dotací je podle ní reálná.

Až to shnije

„Spalte výkresy, zlomte tužky, smažte disky, rozbijte tiskárny, prodejte kancly, zbořte školy a hodte si to na nejbližším stromě. I smrt je lepší než na malou chvíli uvidět tenhle zk**vismus.“ Expresivní výkřik na oblíbené facebookové stránce Archwars v srpnu spustil velkou debatu o zateplování a architektuře. Týkal se školy v Kamenných Žehrovicích, jejíž fotky pronikly z fanouškovské stránky i do celostátních novin, řešily se na sociálních sítích a tak nějak všude.

Tradiční škola z roku 1909 ozdobená štuky byla ve zchátralém stavu, ale měla své romantické kouzlo. Obec to vyřešila jednou provždy. Štuky se otloukly, na zeď se nalepil polystyren, škola je teď bílý kvádr s modrými a žlutými pruhy. To vše podle projektu Aleše Millera, autorizovaného technika bez architektonického vzdělání. A bez stavebního povolení; zásah vyhodnotil stavební úřad jako „stavební úpravy a udržovací práce“. Tak se to řeší často, u zateplování je vždy na konkrétním úřadu, jestli posoudí, že jde o změnu, která potřebuje stavební povolení, ohlášení, nebo ani to.

Změna žehrovické školy je ovšem nepřehlédnutelná. Po staré budově tu zbyl starodávňý plůtek na podezdívce z žehrovického pískovce. A také kresba na nástěnce, na ní je škola ještě s historizující fasádou plnou ozdob. Vedle toho je dům v dnešní podobě, zabalený do polystyrenu a natřený třemi barvami. Škola v Kamenných Žehrovicích ovšem není výjimka. Správce zmíněného webu, ostrý glosátor s přezdívkou Archvader, a jeho



FOTO TOMÁŠ RASL



FOTO ARCHWARS



fanoušci tu uveřejňují desítky fotek domů, kterým zateplení dalo ránu. „Jako utřít si zadek kůží z posledního bílého tygra,“ píše se v popisku k jedné z nich.

„U zateplování jako by ani nebylo podstatné, jak bude vypadat. Lidé ze sdružení společenství vlastníků si řeknou, jakou mají rádi barvu. A když se neshodnou na jedné, dají tři,“ říká Archvader. O barevných řešeních a tvarech a barvách na fasádě rozhodují často také majitelé zateplovacích firem, kteří na to nemají kvalifikaci – též značně nahodile.

V Řevnicích u Prahy se pokusili to změnit. Už víc než rok má tohle městečko se tři a půl tisíci obyvateli městskou architektku Dariu Balejovou – teď dostala za úkol koordinovat projekt na zateplení městského úřadu a bytového domu na náměstí. Důkladně, aby město dosáhlo na dotaci.

Dům si uchoval historizující fasádu a ji šlo o to, aby se štuky nemusely otlouct a nahradit polystyrenem. „Po mnoha telefonátech jsem se dostala k lidem na ministerstvu životního prostředí, kteří to mají na starost. Ti potvrdili, že potřebuji doklad, že stavba je historicky cenná. Pak se na ni budou vztahovat méně přísná kritéria,“ říká Daria Balejová. Stačilo tedy dobrozdání památkářů, které ochotně vydali – i když nejde o evidovanou památku, historicky cenný dům to je. Plán je zateplit pouze dvorní a boční fasády bez ozdob a střechu, spolu s výměnou oken by měl přinést dostatečnou úsporu, která by splnila podmínky dotace. „Mrzelo by mě, kdyby se ten dům zničil. Vždyť i já tady chodím denně,“ říká Daria Balejová.

Polystyren tu je s námi a pokrývá dům za domem. Vidina, že to sníží výdaje za energie, uhlíkovou stopu a zlepší ekologii, je lákavá. Vidina, že se stavby v Česku změní v polystyrenové krabice v barvě zmrzliny, zase tak přitažlivá není. Abychom nemuseli čekat, až – jak se glosuje na facebookovém profilu Archwars – „ten polystyren opadá a shnije a budeme mít zase normální baráky“. ●

Jak se bydlí v New Yorku

Školy pro chudé

ZUZANA BOEHMOVÁ

Důvody, proč se Newyorčan stěhuje? Zdražuje nájem. V bytě je moc švábů. V bytě je plíseň. Sousedi jsou šílenci. Nátěry v bytě jsou s příměsí olova. Nebo všechny tyto důvody dohromady. A pak: školy, školy, školy.

Za soukromou základní školu se totiž ve městě platí až 40 000 dolarů (882 764 Kč) ročně za dítě. A veřejná škola? Jestli do ní budete chtít poslat dítě, zcela záleží na tom, kde bydlíte, protože studenti jsou přijímáni především na základě příslušnosti do okrsků. Okrsků, které mají dobrou školu, je pomálu, a ceny realit a nájmu se od toho náležitě odrážejí. Takže – pokud Newyorčané nechtějí platit doslova miliony za vzdělání (budoucích) dětí, začínají obhlížet neskutečně drahé byty v okrcích s dobrou veřejnou školou v podstatě už v momentě, kdy zvažují vysazení antikoncepce. Tím si vlastně kupují místa ve školních lavicích.

Ačkoli je rasová segregace ve školství v USA ilegální od roku 1954, ve skutečnosti se od té doby moc nezměnilo. Brooklyn, kde bydlím, je jedna z rasově nejpromíchanějších oblastí na světě – tedy aspoň se to tak zdá ve vagonch metra, které jím projíždí, a mnohdy i na ulicích. Ale s okrcy a školními zónami se čaruje tak, jako by celý systém měl v rukou Rumburak. Některé školy jsou až šokujícím způsobem zanedbané a segregované a jejich rasové složení rozhodně neodpovídá tomu, jak je namíchané tohle město.

Podíváte-li se zblízka na mapu okrsků veřejných škol, nejde si nevšimnout, že v mnoha oblastech vypadá trochu jako návrh ne příliš úspěšného mírového plánu na Blízkém východě. Dělicí linie se totiž vyhybají konkrétním blokům, někdy dokonce i konkrétním budovám, jak se to zastupitelům – a voličům, kteří je finančně podporují – hodí.

Slovutný tavicí kotel „nenahřívá“ tak, jak bychom si rádi představovali. V jedenáctipodlažní budově, kde s rodinou bydlím, není ani jedna černošská či hispánská rodina, zato v rozsáhlém komplexu asi 200 metrů odsud nebydlí nikdo jiný než černoši. Tři a půl bloku od nás, ve čtvrti Nikole Hannah-Jones, je veřejná škola číslo 29, která je považována za jednu nejlepších v zemi a vysvědčení z ní spolehlivě otevírá dveře na prestižní střední školy a pak univerzity. Osm bloků od nás je pak zase veřejná škola číslo 38, která neotevírá dveře nikam. Na tu první

chodí čtyři procenta černochoů a deset procent dětí z chudých rodin, na tu druhou, ač jsou od sebe vzdáleny asi jako náměstí Míru a Karlovo náměstí, chodí čtyřicet procent černochoů, třicet procent Hispánců a šedesát procent dětí je pod hranicí chudoby. Jedna má před vchodem zeleninovou zahrádku, kde se děti učí o bylinkách a rodiny žáků pomáhají škole žádat o granty na specializované kroužky, druhá má před vchodem každé ráno pět policistů a učitelé nemají pro žáky dost knížek ani tužky. Děti jsou v tom jako vždy zcela nevinně – samy si nevybraly, v které ulici se narodí, ale budoucnost jim byla už předurčena.

Novinářka The New York Times Nikole Hannah-Jones, která sama pochází z prosté černošské rodiny, má za to, že jí život zcela změnil integrační program v osmdesátých letech, který ji autobusem dovážel do bohatší, bělejší čtvrti a který byl pak za prezidenta Reagana zrušen. Už jen to, s kým se člověk skamarádí, či rodiče ho budou zvat po škole si k nim hrát, podle ní může dítěti zcela změnit obzory. Sama píše, že se díky škole poprvé ocitla v domech právníků, doktorů a vědců, což byla povolání v jejím okrsku neznámá, a začala si představovat jinou trajektorii i pro svůj vlastní život. Jako matka pak, jak napsala v dlouhém článku pro The New York Times, dlouho řešila, kam poslat v New Yorku svou malou dceru. Okrsek, ve kterém bydlí, automaticky znamená sedět v učebně v segregované škole s mizernými výsledky a špatně placenými učiteli – na kroužky můžete zapomenout. Dlouho se s manželem trápili, jestli nemají dceru radši poslat na soukromou školu, ač jsou střední třída. Nebo se mají přestěhovat o pár bloků dál? A jaké důsledky by mělo přesunout dceru do prostředí, které je nepřírozně bílé, a neodpovídá tudíž reálnému složení města ani Ameriky?

Nakonec se rozhodli, že jejich dítě si sice zaslouží to nejlepší, ale když do místní školy s nedobrymi výsledky nebudou žádné relativně privilegované rodiny posílat své děti, nezmění se nikdy nic. Zapsali tedy dceru do veřejné školy, kde je 85 procent studentů chudých, a rozhodli se s manželem ve škole angažovat tak, jako se bohatí rodiče angažují ve školách s biobylinkami a uměleckými kroužky. Čtenáři ji většinou nechápali: vaše dítě není přece žádný sociální experiment. Na to má však Hannah-Jones jedinou odpověď: sociální experiment nejsou ani všichni ti ostatní černošští a hispánské žáci, kteří bydlí hned vedle vás. ●

Autorka pracuje na rozvojových projektech na Blízkém východě a v Africe, žije v USA.

Objevili jste na vaší nemovitosti vady, o kterých jste při koupi neměli tušení?

Prověříme vaši situaci a zajistíme pro vás odpovídající odškodnění.*

Naši klienti již díky nám získali finanční odškodnění v řádu statisíců korun.



Úvodní posouzení stavu vaší nemovitosti a právní analýza dokumentace **ZDARMA.**



Kontaktujte nás a uveďte heslo: **RESPEKT**

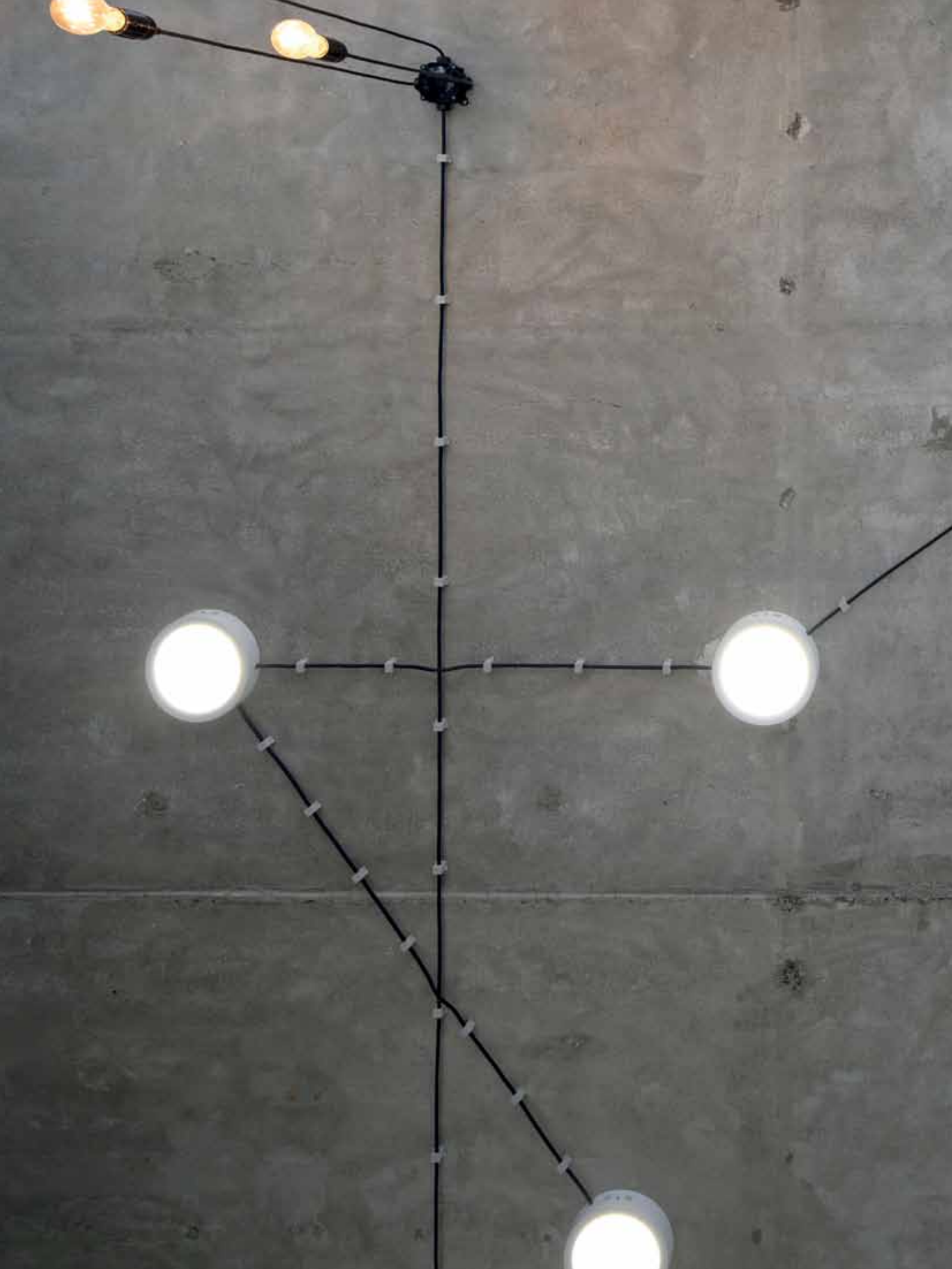
☎ **+420 800 899 899**

✉ info@zdravanemovitost.cz

🌐 www.zdravanemovitost.cz

* Ze zákona máte nárok nemovitost reklamovat až do 5 let od uzavření kupní smlouvy, pokud jste ji zakoupili po 1. 1. 2014. Zajistíme uskutečnění všech kroků k uplatnění vašich nároků vůči prodávajícímu. Bez znalosti dalších okolností nelze garantovat konstruktivní přístup prodávajícího či příznivé rozhodnutí příslušných orgánů.

RS006297



Lidé, domy, byty

KAROLÍNA VRÁNKOVÁ / FOTO MILAN JAROŠ

V magazínech o bydlení i architektonických časopisech se píše mnohdy o bytech, které nikdo neviděl – často jsou známe jen jejich fotografie. Obraz o „hezkém bydlení“ je tak trochu virtuální, založený na obrazech vyklizených interiérů.

Chtěli jsme nabídnout trochu realističtější pohled do cizích domácností. Do domů a bytů jsme se proto šli podívat, viděli jsme je po několika měsících užívání, mluvili s jejich obyvateli. Ve výběru jsou nové domy a byty i rekonstrukce nemovitostí z různých období. Spojuje je dobré a nepříliš okázalé architektonické řešení – schválně jsme vynechali extravagantní architekturu s vysokými rozpočty. Konkrétní náklady většina majitelů nechtěla zveřejnit, jinak nás ale pozvali dál a svoje byty nám ukázali. Za což děkujeme. Mohli jsme vidět, že kvalitní architektura snese i ostrý provoz.

Znojemský fin de siècle

Obyvatelé: Szabóovi
Architekti: ORA architekti
Místo: Vídeňské předměstí,
Znojmo

Tenhle byt je z 19. století, trochu ze šedesátých let a taky trochu z roku 2016. To všechno je tu přítomné zároveň, v lehké a zábavné fúzi. Má čtyřmetrové stropy, otevřené dvoukřídle dveře, hlavní kvality jsou prostor a atmosféra fin de siècle – i když ve Znojmu se se starými činžáky nikdo moc nepáře a byt koupili dnešní majitelé s plastovými okny.



Bydlí tu Szabóovi, rodina se třemi dětmi, se do Znojma stěhovali zhruba před pěti lety, nějakou dobu bydleli v pronájmu v rodinném domě, pak se ale rozhodli koupit si vlastní bydlení. A vzdát se komfortu zahrady výměnou za výhody města. Prostor jim nechybí, jejich byt má velkolepý rozměr sto padesát metrů čtverečních. „Menší nebyly,“ směje se Jana Szabó. Nevadilo to až tolik, ceny nemovitostí jsou tady ve Znojmě třeba oproti hlavnímu městu třetinové.

Ve Znojmě se spojil s tamním úspěšným studiem ORA. Jeník a Barbora Horovi se s rodinou přátelili a společně hledali, co by bylo architektonicky zajímavé, zároveň praktické a použitelné pro život.

Zásahy do původního starého bytu jsou nakonec promyšlené a dobře mířené. Dva pokoje spojili architekti do obytné kuchyně, místo původní kuchyně dali ložnici. Do jednoho pokoje vložili koupelnu – parkety na podlaže zůstaly, i když si řemeslníci klepali na čelo. Zatím prý dřevo v koupelně netrpí a i ve vaně si člověk může vychutnávat atmosféru solidního měšťanského bytu.

Je tu všude, někde jemně zdůrazněná. Například stropy jsou oškrábané až na původní nátěr – pečlivě



Mix: stropy z 19. století, křeslo a lampa v chodbě z éry socialismu. A něco z Ikea.



opatrování starých prvků patří k rukopisu architektů z ORA.

Stejně jako některé módní záležitosti. Třeba kabely světel visící volně po stropě. Anebo kuchyně, vyrobená na míru z březové překližky.

Tenhle mix doplnili majitelé kousky z dalších období. Je tu třeba komoda ze šedesátých let od designéra Jiřího Jiroutka a k ní i stolek a křesílka. Zatímco tyhle kousky v Praze nabírají na ceně, tady ve Znojmě v nich krásu vidí málo-

kdo. Takže stolek stál několik stovek.

To se týká i dalších věcí – malé město nabízí spoustu nenápadných kvalit, za které se ve velkoměstě platí. Krásné historické centrum na dosah. Stejně tak škola, školka, Kaufland, lesy, Dyje. „Je tu všechno,“ říká paní Szabó. I stopadesátimetrový byt s atmosférou za dosažitelnou cenu. ●

Atmosféra solidního
měšťanského bytu je tu
všude – i v koupelně.



Východ a západ v Liboci

Obyvatelé:
hosté rodiny Haindlových
Architekti: Mjölkl architekti

Bytový komplex Nová Liboc z roku 2007 patří k lepším developerským projektům. Byty jsou účelně uspořádané, světlé, s okolím je propojují velké balkony. Prostor mezi domy funguje jako park bez aut, blízký rybníček a kostelík zajistí dávku romantiky. Je odsud blízko do města, do Šárky i do Hvězdy. Haindlovi

Všechno zařízení je na míru podle návrhu architektonického ateliéru Mjölkl.

důležité najít si architekta, se kterým jste na stejné vlně," říká Julia Haindl. V praxi to prý vypadá tak, že rodina si něco přeje, architekti to navrhnou nebo, jako v případě zařízení, nechají i vyrobit, a rodina je spokojena.

Daniel Haindl pracuje jako finančník v Rusku, tam se seznámil s Julií. Jeho žena je původem



si tu koupili hned dva byty, jeden pro sebe, jeden pro návštěvy – mají známé i příbuzné v různých zemích, zejména v Rusku. „Pro dvojici to úplně stačí," říká Julia Haindl.

Byt má jednu místnost, je tu ale naskládáno všechno podstatné: vaření, jídelní stůl, pohovka, postel, pracovní stůl. Výhodou jsou úložné prostory: skříně v chodbě a komora – dalo by se tu pohodlně bydlet i dlouhodobě. Hlavní ozdobou bytu jsou čtverhranné trámký, které ho dělí na zóny a zároveň vizuálně propojují.

O vztahu rodiny Haindlových a architekta Jana Vondráka z Mjölkl mluví Daniel Haindl jako o „kamarádství" a Julia Haindl jako o „souznění." „Je



z Uralu, takže si na střizlivý rukopis ateliéru Mjölkl musela nejdřív zvyknout. Ruský vkus se zálibou v ozdobách a detailech vystihuje úslovím, „rjúšečky, padušičky", čili „volánky a polštářky". Také zlato, tapety, závěsy, dekorace. Proto jsou návštěvy z Ruska většinou nejdřív překvapené bílými stěnami a minimalistickým zařízením. Pak se jim tahle exotika většinou zalíbí. „Že je tu málo věcí, že tu mohou dýchat," vysvětluje Julia Haindl. Mladá generace Rusů si na jednoduchost, která dominuje mezinárodním časopisům o interiérech, taky začíná zvykat. „Do Ruska to přijde taky," myslí si Julia Haindl. ●

Jednoduchost,
na kterou si Rusové
nejdřív musí
zvyknout.

ad



Krása panelů

Obyvatelé: Jakub Malý

Architekti: Neuhäusl Hunal

Místo: Praha-Krč

Tohle je byt v paneláku, a nestydí se za to. Panely, místo aby se zakryly omítkou nebo tapetami, jsou holé. Syrovost interiéru podtrhuje černý nábytek a černé kabely, vedené viditelně po zdech a stropě. Bílé závěsy ho zjemňují. Všechno spolu souvisí podle promyšlené koncepce. Kdo by řekl, že tohle byl ještě nedávno trochu vybydlený sídlištní byt v paneláku?

Autorská zpráva od architektů Matěje Hunala a Davida Neuhäusla začíná výhrůžně: „Nekvalitní dispozice a laciné materiály vyžadovaly zbavit se všeho nepodstatného, tedy doslova všeho kromě nosných konstrukcí.“ A tak se i stalo, takže fotografie z průběhu rekonstrukce ukazují úplně prázdnou betonovou kostku. Do ní se nově vestavěly příčky, koupelna a nábytek, většinou na míru.

Architekti spojili kuchyň a obývací pokoj do jedné místnosti. Zvětšili WC a koupelnu, do které vpusťli denní světlo přes pás skleněných dlaždic pod stropem. Místo chodby vznikla hala, kam se vešly poměrně velké úložné prostory a zbylo i místo pro psa (poměrně velkého).

Bydlí tu Jakub Malý, nebo též DJ Doemixxx. „Když jsem byt koupil, byly některé zdi oprýskané a pod tím byl vidět panel. Už tehdy jsem si říkal, že to vypadá dobře,“ říká Jakub Malý. Nejdřív štuk nechal opravit, ale myšlenka ho neopustila. Když se dal do rekonstrukce, měl už jasno: chtěl beton a taky sladěný interiér. Výsledek se mu líbí, i teď po roce. Na stole stojí betonová mísa s ovocem, černá kuchyň s bylinkami, k tomu starožitná pohovka, všechno to působí vlastně docela domácky. Když ovšem fotografie bytu zveřejnil server Aktuálně.cz, spustilo to vlnu pobouřených reakcí. Že to je „hrobka pro zombie“ patřilo k méně urážli-



vým. „Lidi asi nepochopili, že tohle jsou fotky pro architekty. Když sem přijdou známí, překvapí je, že to tu je normálně útulné,“ říká Jakub Malý. ●







Chalupa v Modřanech

Obyvatelé:

Jakub Dvorský, Linda Čihařová

Architekt: Mirko Neckář

Místo: Praha-Modřany

Domek v Modřanech věrně odráží, co mají jeho majitelé rádi. Přírodní materiály, hlavně dřevo, kvalitní řemeslo, ořešák na zahradě. Na tramvaj je to odsud deset minut, člověk se tu ale cítí jako na venkově.

Linda Čihařová sem jako malá jezdila k babičce, později dům, který byl ve špatném stavu, rodina zbouřala. Pozemek pak dostala od svého otce, ze starých dob tu zůstal ořešák.

Jakub Dvorský se znal s architektem Mirkem Neckářem z Vysoké školy uměleckoprůmyslové – studoval tam animovaný film, pracuje jako designér počítačových her a o svém budoucím domě měli se ženou, také výtvarníci, své představy. „Věděl jsem, že s architekty je to někdy těžké, že hodně prosazují svoji vizi. Ale Mirko je citlivý člověk, byla to dobrá spolupráce,“ říká Jakub Dvorský.

Mirko Neckář navrhl jednoduchou dispozici, dole obytnou místnost spojenou se zahradou, v patře ložnice. A protože majitelé chtěli ještě „něco zvláštního“, došlo na věž s výhledem a postelí pro hosty.

Modřany se v posledních letech přiblížily k centru, rodinné domy se tu kupují a přestavují, často dost honosně. Čihařovi nemuseli na svém domku vyloženě šetřit, jejich představa luxusu byla ale jiná. Dopřáli si třeba podlahy a obklady stěn z masivního dubu, hliněné omítky s hrubou strukturou a barvou, která je bílá, ale není úplně bílá. Všechny povrchy jsou vidět, nic není natřené: dřevo, hlína, litina na radiátorech. „Materiály jsou tu cítit, to se nám líbí,“ říká Jakub Dvorský.

Dům s dřevěnou fasádou v předměstské zástavbě působí trochu cizorodě. Čihařovi měli ale plán, jak se s okolím propojit. Kus pozemku před



Trámy, kamna, okna, to vše je inspirované venkovskou chalupou.

domem měl být neoplocený, měla tu být lavička, plácek k zastavení pro kolemjdoucí. V průběhu stavby ale někdo založil v domě požár. Ta zkušenost je vystrašila a místo před domem oplotili.

V obýváku jsou kachlová kamna, velké okno poskytuje výhled na zahradu s ořešákem, Lidně to připomíná minulost a babičku. „Ořešák je pro nás to nejhezčí tady. Bez něj bychom tu možná ani nestavěli,“ říká. ●



Na střeše funkcionalistické vily bývaly
původně sluneční lázně, teď je tu byt
s výhledem na Výstaviště.



Funkcionalismus v Brně

Obyvatelé: Jan Novotný,

Jitka De Wolfová

Architekti: AEIOU

Místo: Masarykova čtvrť, Brno

Tenhle byt je v nástavbě na střeše funkcionalistické vily od architekta Ernsta Wiesnera v brněnské Masarykově čtvrti, rezidenční oblasti uprostřed zeleně. Dřív tady byly sluneční lázně. Jakkoli to zní honosně, byt je to skromný. Má sedmdesát čtverečních metrů, jsou sem ale naskládány všechny funkce a celý provoz je účelně uspořádaný, jak by se to funkcionalistům líbilo. A stěny z dubové dýhy mají i kus meziválečné elegance.

Příběh téhle rodiny není nijak dramatický. Oba pracují v bance, tam se seznámili. Žili v pronajatých bytech, pak hledali vlastní bydlení, kde by se usadili. „Honzík je městský člověk,“ říká o svém manželovi Jitka de Wolfová. Domek na předměstí by navíc vyšel draž a oni měli omezený rozpočet. Nakonec koupili tenhle byt. Místo prostoru za městem dali přednost příjemné městské lokalitě, odkud jsou za patnáct minut v centru. „Dokud jsme mladí, chceme zůstat ve městě,“ říkají – v tom se prý shodnou.

„Byt byl volný už dlouho, majitelé na něj museli dát slevu,“ vzpomíná Jitka De Wolfová. Přišli se sem podívat rovnou s architekty ze studia AEIOU. Ve tmavém a trochu zanedbaném bytě uviděli možnosti. Museli ho ale od základů přeorganizovat. Hlavní zásah byl, že koupelnu vložili do dřevěného boxu a ten zase do středu bytu. Dělí ho na kuchyni a obývací. Dům je památkově chráněný, zásahy do fasády nebyly možné. Jen jedna část byla dostavěná až v osmdesátých letech, a tam nechali prorazit velké francouzské okno. Vpusťlo dovnitř hodně světla, je možné vyjít na plochu střechu.

Architekti z AEIOU kladou důraz na detail. I tady přidali ně-



Uvnitř se byt úplně změnil, jediná povolená venkovní úprava byla francouzské okno vedoucí na střechu.



kolik elegantních prvků. Do koupelny jde denní světlo přes síť otvorů ve stěnách. (Podobné průsvity vedou i na toaletu, slabší povahy to ale může trochu znervózňovat.) Eleganci má dřevěná stěna, která odděluje obývací od dalšího prostoru. Kožená madla z ní dělají precizní design.

Byt není velký, nemá moc úložných prostorů, vyžaduje úsporný život. Novotným to prý docela vyhovuje a mají v plánu, že tady v bytě, kde si člověk připadá trochu jako v hnízdě vysoko nad zemí, vychovají svoji dceru i dalšího potomka, který se brzy narodí. „Čím jsme tu déle, tím víc se nám tu líbí,“ říkají. ●

Braník na Jadranu

Obyvatelé: Zdeněk Kukal,
Olga Šamšová
Architekti: D3A
Místo: Praha-Braník

Soubor nevelkých rodinných domků ze sedmdesátých let v pražském Braníku je hodně omšelý a jeho kouzlo se dá snadno přehlédnout. Zdeněk Kukal ho viděl – a ze socialistické kostky nechal udělat bílý bungalov jako u Jadranu. Malému dvorku, vyloženému dřevem, tu říkají paluba.

Zdeněk Kukal má rád moře. Už od devadesátých let provozuje cestovní kancelář Geotour, která nabízí takzvaný program kololoď, plavbu po moři spojenou s cyklistikou. Něco námořnického chtěl dostat i k sobě domů. Oslovil postupně dvě architektonická studia, která znal přes své známé, návrh toho druhého se mu líbil. K architektům z ateliéru D3A měl pak úplnou důvěru. Nechal je navrhnout koncepci domu i nový interiér. „Poslouchal jsem je,“ směje se.

Architekti využili potenciál místa: zdůraznili výhledy a napojení na zahrádku před domem i za ním. Dům také rozšířili, a to překvapivým směrem – do podzemí. Tím, že se zhruba o metr snížil terén před domem, mohly ve sklepech vzniknout dva pokoje a sauna.

Interiér je bílý a rovněž odráží majitelovu lásku k lodím: schody, police a stůl jsou ze silného plechu natřeného bílým lakem – jako lodní trupy. Na střeše přibyl kapitánský můstek, malá prosklená kostka s pracovním stolem a krásnou vyhlídkou. Zdeněk Kukal vtipkuje, že se tam chodí „dívat na televizi“ – přímo naproti je totiž budova ČT na Kavčích horách; tyhle domky si svépomocí stavěli její zaměstnanci.

Při rekonstrukci se nemuselo příliš šetřit, luxus je tu ale nenápadný. Například mramorový zahradní bazének, dovezený až z Chorvatska. Rekonstrukce trvala skoro čtyři roky,



Trochu jako na lodi. Všechno blízko sebe a nahoře kapitánský můstek.

protáhlo ji, že v průběhu zkrachovala stavební firma. „Jsem zvyklý obchodně jednat a myslel si, že dokážu odhadnout lidi,“ vzpomíná na to Zdeněk Kukal. V poměrech českého stavebnictví je ale odhad složitý. Krach firmy ho stál hodně času a peněz, část už vyrobeného zařízení svého bytu musel například koupit v konkurzní dražbě a znovu zaplatit.

To všechno je ale už zapomenuto, bílý interiér zalévá podzimní sluníčko, za okny je příroda v podzimních barvách. To má Zdeněk Kukal rád a začal se tu prý věnovat věci, která je pro něj nová. Nic nedělá. Sedne si na pohovku, pustí si muziku a jen tak pozoruje stromy a ptáky. „Toho jsem si dřív nikdy nevšiml,“ říká. ●



Domek ze sedmdesátých let
se změnil v elegantní bydlení.
I s bazénkem z chorvatského
mramoru.





Dům jako koruna

Obyvatelé: Sedlákoví
Architekti: Zette ateliér
Místo: Chlumec nad Cidlinou

Zámek Karlova Koruna má členitou barokní střechu, která je vidět z dálky. I z tohoto pozemku na okraji Chlumce nad Cidlinou. Jedno okno domu je nasměřované přesně na ni. Také střecha rodinného domku trochu napodobuje zámeckou střechu v dálce. Dům je navržený přesně pro tohle místo.

Dalším oknem z kuchyně je vidět na hřbitovní kapličku v sousedství. Obytná kuchyně je centrem bytu, uprostřed má linku vytvarovanou do kruhu. To je centrum, z něž se ovládá celá domácnost. Je to prostě další promyšlený dům, kde souvisí vnitřek, vnějšek a okolí.

Majitel je stavební inženýr a dlouho plánoval, že dům pro svoji rodinu navrhne sám. Pokoušel se o to zhruba dva roky, za tu dobu nakreslil možná patnáct návrhů. „Ale nebylo v tom nic. Fyzicky a stavebně to bylo v pořádku, ale nebralo mě to za srdce,“ říká. Postupně se dopracoval k tomu, že aby dům měl ono „něco“, potřebuje architekta. Hledal na internetu, oslovil také studenty, kteří vyhráli studentskou soutěž. Pořád ale nemohl najít to správné řešení. „Trvalo to celé dlouho. Ale ono to asi nejde uspěchat, musí to uzrát,“ říká. Nakonec přece jen vybral. Dům navrhoval architekt Zdeněk Balík z pardubického ateliéru Zette.

Majitelé domu pracují ve firmě, která staví průmyslové haly, a stejnou technologii použili také doma. I jejich dům má uvnitř zdi konstrukci z ocelových profilů. Na konkrétní velikost je vyrobil stroj řízený počítačem, na stavbě se všechno už jen smontovalo – i díky tomu bylo možné udělat dům tak členitý, všechno přesně navazovalo.

Výsledek je podle jejich představ, proces byl ale náročný. Vzkazují stavebníkům, že kdo chce originální dům, musí investovat nejen peníze, ale hlavně čas a energii. ●



Obývací pokoj s okny místo obrazů. Na protějším kopci Karlova Koruna.

Koruna

Jak se bydlí v Českých Budějovicích Budějčák, a kdo je víc

JAN CEMPÍREK

Onehdá jsem seděl v populární pivnici Masné krámy s překladatelem Tomášem Dimterem. Popíjeli jsme znamenitou budvarskou dvanáctku a Tomáš povídá: „Připadám si jako o prázdninách. Žádné nervy, žádný stres. Bydlet v Budějovicích musí být pohoda.“ Tenkrát jsem úvahu moc nekomentoval. Ale s podobným názorem jsem se setkal už vícekrát. Na přespolní tak nejspíš jihočeská metropole opravdu působí. Prázdninově, uvolněně. Jenže jako v každém správném příběhu není nic jednoznačné. Pokud máte touhu budějovický sladký život poznat, nebo dokonce přemýšlíte o přesídlení na jih Čech, nabízím krátkého průvodce. Aneb: co čekat od života v Budějovicích a jak zapustit kořeny?

Zprvče: vše začíná u mluvy. Pokud se do města přistěhujete, měli byste ho přijmout za své. V případě Budějovic splynete s davem rychle. Stačí jen důsledně používat lokální formulku – jsem z Budějce. Kdo takto mluví, je Budějčák. Ale pozor! Častou chybou náplav je vložení měkké „i“ do slovního základu. Budějčáci mají v uších radary a Budě-ji-ce opravdu nejsou Budějce! Největším faux pas je však familiární výraz Budějky. Toto slovo vůbec nevysslovujete, pokud nechcete sami sebe deklasovat na úroveň neandertálce! Tolik jazykovědná průprava. Když tyto drobnosti zvládnete, učinili jste první krůček na cestě stát se místními.

Ale zatímco slovní vychytávky se učí rychle, pro sounáležitost s městem je nutné najít hlubší mentální souznění. A to bývá kamenem úrazu. Ač jsou Budějce pohodové, nesednou každému. Nejlépe se zde daří sedláckým povahám, melancholickým typům. Zde se nedělají revoluce, netepe industriální metal a konšelé se neshazují z radnice. Tady se vedou řeči, potkává se na ulicích, v hospodách a uctivě se zdraví. Poslední významná řež, kdy se Budějčáci vzbouřili k násilnému činu, se udála již před čtyřmi stoletími, roku 1619. Tehdy měšťané vytáhli do nedalekého Rudolfova, kde tamní radní uvedli do provozu konkurenční pivovar. Budějovičtí městečko vyplnili a zjednali pořádek. Od té doby se již nic podobného neopakovalo a jihočeská metropole ustrnula ve flegmatickém bezčasí. A tomuto naturelu se přichozí musí přizpůsobit. Kdo miluje temperament, ruch konzumních megalopolí nebo syrovost průmyslových

center, ten si bude v klidném budějovickém životě běhu zoufat. Naopak kdo tíhne k maloměstské pohodě, ten si město na soutoku Vltavy a Malše zamiluje.

Ale nechme stranou skrytá zákoutí budějckých duší a pojďme se podívat, jak se zde opravdu žije. Myslím, že si není na co stěžovat. Kdybych psal průvodce, uvedl bych frázi typu, že České Budějovice jsou městem mnoha tváří. S historickým jádrem, několika velkými sídlišti a satelitními obcemi v blízké krajině. Každopádně jsou městem konzervativním a rodinným. Dostatečná infrastruktura a okolní příroda činí z Budějovic příjemné místo k žití a výchově dětí. Jsou však i městem studentským. Ulice ožívají kavárny, studentské kluby, v květnu probíhá nepřehlédnutelný majáles. Abych ale nebyl jen nekritickým propagátorem – město se rozprostírá v rozsáhlé pánvi, nad kterou často visí poklička smogu. Budějčákům to však nevadí. Pod pokličkou je přece teplo. Ano, i smrádeček, ale náš. A to se počítá.

Tím jsme obloukem zpět u budějcké povahy. Nastala chvíle na zmínku o zdejší nešvaru. Budějčáci nosí nos nahoru. Jsou totiž pupkem světa. Ne celého, ale jihočeského určitě. Vždyť Budějčák, kdo je víc! Z toho důvodu zde ale chybí vášeň. Ne nadarmo říkají divadelníci či muzikanti, že místní publikum je – tak nějak zvláštní. Obecenstvo je pozorné, znalé, ale chladné. Výjimkou jsou fanoušci Motoru, kteří na hokeji kouzlí pekelně hlučnou atmosféru.

Budějčáci jsou patrioti, to každopádně. Čímž bych ale nerad vyvolal dojem, že jsou zápečníky. To ani omylem! Znájí kus světa. Však ten „velký“ jim začíná doslova za humny. Do Lince je to pouhých sto kilometrů a do alpských středisek jen o něco dále. A když Budějčák dostane chuť na prohráté moře, vyrazí po práci na Jadran: oběd si dá ještě doma a víno s rybou už na Istriji. Právě proto místní cestují často. Ale vždy se vrací rádi do svých Budějce. Kdo si totiž na zdejší pohodu zvykne, ten už město neopustí. Zůstává věrný. Je zde krásně, ať už z ochozu Černé věže nebo i z těch okýnek Masných krámů, za jejichž skly život ubíhá zběsilým tempem, kterému flegmatičtí Budějčáci nemíní sekundovat. Tady nad budvarem život ubíhá klidně, žádný stres, jako na prázdninách. ●

*Autor je spisovatel a novinář, je známý mystifikační knihou
Bílý kůň, žlutý drak, kterou napsal pod identitou
vietnamské dívky Lan Pham Thi.*

NOVÝ PEUGEOT 308 SW

AUGMENTED TECHNOLOGY



ZA 4 697 Kč MĚSÍČNĚ

NEJVĚTŠÍ ZAVAZADLOVÝ PROSTOR
VE SVÉ KATEGORII

MOTORY NOVÉ GENERACE

VARIABILNÍ INTERIÉR



PEUGEOT

Představujeme vám novou podobu komfortu a variability, kterou v sobě skrývá nový Peugeot 308 SW. Zaujme nejen velkorysími rozměry, ale také objemným zavazadlovým prostorem, který patří mezi největší ve své kategorii. Sebevědomá příď s nepřehlédnutelným světelným podpisem a dokonalé křivky karoserie dodávají tomuto rodinnému kombi jedinečný sportovní vzhled. Bezstarostnou jízdu na všech cestách zaručují motory nové generace a nejvyspělejší asistenční systémy řízení. Užijte si naplno výjimečné okamžiky, které na vás čekají při jeho řízení. Využijte operativního leasingu RELAX a bohatě vybavený Peugeot 308 SW může být váš jen za 4 697 Kč měsíčně.

PEUGEOT DOPORUČUJE TOTAL PEUGEOT FINANCE Spotřeba a emise CO₂ v kombinovaném provozu pro Peugeot 308 SW 3,7–5,3 l/100 km, 95–119 g/km. Uvedený příklad 4 697 Kč/měsíc včetně DPH platí pro model 308 SW ACTIVE 1.2 PureTech 130 S&S v programu RELAX s platností na 3 roky / 60 000 km při složení 10% akontace vstupní ceny vozu. RELAX je možnost financování vašeho nového vozu bez nutnosti jeho koupě, kdy (kromě vstupní akontace) platíte pouze splátku po dobu 36 měsíců s maximálním nájedzem 60 000 km. Měsíční splátka obsahuje finanční splátku leasingu a povinné a havarijní pojištění včetně pojištění GAP. Foto je pouze ilustrativní.

Anketa: Jak dobře bydlet

Požádali jsme odborníky, kteří se profesionálně zabývají bydlením, ať se vyjádří k otázkám, které si klade skoro každý. Jsou mezi nimi Češi i cizinci, stavitelé, obchodníci s realitami, architekti i akademici – a vznikl mix pohledů a zkušeností.

- 1) Při výběru a zařizování bytu nebo domu má člověk většinou řadu omezení a z některých požadavků musí slevit. Co je opravdu důležité?**
- 2) Hodně lidí má pocit, že by chtěli něco na svém bydlení zlepšit. Co vždycky funguje?**
- 3) Co by měly pro lepší bydlení občanů udělat stát, města a obce?**



Jan Fidler

Sbíral zkušenosti v developerské společnosti Skanska na pozici obchodního ředitele. V roce 2011 založil vlastní stavební firmu, která postavila řadu bytových projektů. Partner v developerské firmě SEBRE.

1) Investice do vlastního bydlení je jedna z největších a nejdéletrhých investic běžné rodiny, proto je nutné ji opravdu dobře zvážit. Nikoli pohledem momentální potřeby, ale v delším horizontu. Důležité tedy je, zda opravdu nyní musím byt či dům vlastnit, nebo zda mám období překlenující nájemní bydlení, protože moje potřeby a finanční možnosti se během několika let změní. Pokud jsem si koupil jist, pak přemýšlím nad lokalitou, typem a velikostí nemovitosti. Vše ostatní se dá relativně snadno upravit a měnit.

2) Zlepšit mezilidské vztahy v rodině. Když fungují, zvládnete žít i ve stanu.

3) Umožnit profesionálům, developerům dělat efektivně svoji práci. Takže vytvořit prostředí, ve kterém při splnění zákonem daných podmínek dojdete k předvídatelnému cíli – stavebnímu povolení, hotovému projektu. Nebrat si investory jako rukojmí pro své politické boje a ambice. Vrátit úřadům schopnost rozhodovat o výstavbě.



Petr Lešek

Architekt ze studia Projektíl, které se momentálně podílí na navrhování bytových domů v oblasti kolem Smíchovského nádraží v Praze.

1) Uvědomit si, že prostředí, ve kterém žijeme, má různou časovost: na nejdélejší dobu je pozemek, na nejkratší kartáček na zuby a vše mezi

tím má taky svoji „dobu platnosti“. Takže volit věci na dlouhou i krátkou dobu. Něco musí být skoro trvalou oporou a něco se naopak musí měnit. A taky je důležité myslet na to, že byt nebo dům je intimní prostor a věci, které intimitu tvoří, nemůže nikdo navrhnout – mají v sobě vzpomínky, člověk je od někoho dostal, nějak k nim během života přišel. Když si člověk nechá navrhnout na podlahu tygří kůži a na stěnu loveckou pušku, je to spíš filmová kulisa. Intimní domov to nevytvoří.

2) Když člověk neví, je nejlepší požádat o pomoc architekta. Pokud možno takového, který bude doporučovat a vysvětlovat, nikoli diktovat. Dobrá rada něco stojí, ale vyplatí se.

3) Snažit se znát aktuální situaci, vývojové trendy a příklady odjinud. Zveřejňovat je, diskutovat. I názor, že vše vyřeší neviditelná ruka trhu, musí být něčím podložen. Developerům stačí dívat se pět let dopředu, ale stát nebo město by měly vidět dál, protože stát, město a obec jsou projekty na výrazně delší dobu.



Kimberly Elman Zarecor

Docentka architektury na Iowa State University v USA. Věnuje se dějinám architektury 20. století v Československu a současné architektuře. Její doktorská práce Utváření socialistické modernity. Bydlení v Československu v letech 1945–1960 vyšla knižně anglicky a česky.

1) Když člověk zvažuje, že se nastěhuje do nějakého domu či bytu, nejdůležitější je lokalita a místní doprava. Stav nemovitosti se dá zlepšit, ale přemístit se nedá – a vy pak zůstanete v místě bez slunce, dopravy, s rámcem. Hodně lidí dá hodně na to, jak nemovitost vypadá, když ji poprvé navštíví, ale řada věcí se dá poměrně snadno změnit, například barva stěn, materiál podlahy. V Americe máme rčení „dům má dobré kosti“, což znamená, že základ je dobrý a stojí za to trochu našetřit a vylepšit ho.

2) Někdy bydlení prostě zlepšit nejde. Ale tady je několik tipů, které většinou přinesou dobré výsledky. Někdy je dům nebo byt prostě jen zaplavený věcmi, které se tu za dlouhou dobu nahromadily. Vyklidit je, prodat či darovat může mít velmi pozitivní efekt. Někdy je možné prostě jen změnit barvu zdí, přestavět nábytek, změnit atmosféru. Obchody jako IKEA mají hodně nepříliš drahých věcí, které mohou přinést nové barvy a módní trendy. Mnoho malých oprav nebo úprav lze udělat vlastnoručně, existuje řada webů, kde člověk najde radu a ušetří peníze, takže si opravu může dovolit.

3) Česká republika má dlouhodobě problémy s bytovou politikou. Zkou-

mala jsem to a zajímá mě vztah mezi dobou socialismu a dneškem. Zjistila jsem, že dědictvím komunistické éry, kdy bylo bydlení velmi levné, je to, že mnoho lidí ještě dnes platí mnohem méně, než by si mohli dovolit. Následkem toho majitelé nemovitostí nemají dost peněz na údržbu a zlepšování. Také to zvyšuje ceny pro další lidi. Rodiny si drží byty, které neužívají, jen proto, že jsou levné. Ne že by chtěli nějak škodit ostatním, prostě jen mají pocit, že byt se časem bude hodit pro někoho z rodiny, a nechtějí ho pronajmout ani prodat. Tomu by měly úřady zabránit.

Další problém je, že developéři jsou zaměřeni na luxusní segment nemovitostí a nevěnují se výstavbě nových bytů a domů za ceny, které by si mohl dovolit člověk s běžným příjmem. Vláda by měla podporovat výstavbu levnějšího bydlení za využití stavebních předpisů a daňových zákonů. Víím, že hodně Čechů si nepřeje, aby vláda zasahovala do soukromého trhu, ale bez inteligentní regulace se trh deformuje a slouží pouze zájmům developérů, ne zákazníků. V Americe je to problém už celá desetiletí. V nejhorším případě to má za následek bezdomovectví a to, že lidé žijí ve zdravotně závadných bytech. Česká republika má počinaje čtyřicátými lety velkou tradici investic do bydlení. Politický režim, který to umožnil, ublížil mnoha lidem. Ovšem byty jsou velký klad, který lze oddělit od politiky. Starat se o ně, opravovat je a pečovat o veřejný prostor, o to by se teď měla postarat města a obce.

Ferdinand Leffler

Zahradní architekt z ateliéru Flera. Navrhuje zahrady k rodinným domům i větším bytovým projektům.

1) Opravdu důležité je se před samotným zařizováním prostoru (ať už je to byt nebo třeba zahrada) důkladně zamyslet nad samotnou koncepcí celku. Podívat se na své bydlení z výšky a zvolit ucelenou cestu, co vše by mi můj byt měl nabídnout a v ja-

kém prostředí mi je dobře. Velkou chybou je náhodné, nekoncepční nakupování a zařizování.

Když máte pojmenovanou cestu, můžete ji v klidu naplňovat po časech, jak vám dovolí finance, čas atd.



2) Rozhrnout závěsy a důkladně provětrat! Pak se ve vašem prostoru uvelebte a začněte si pojmenovávat, co vás tady baví a co vám naopak vadí. Nehledat řešení, jen sypat nápady. Až pak přijde čas na zamyšlení, co by mohlo pomoci. Uvidíte, že něco přijde. Hlavně se nebojte klást si otázky na tělo. A pokud si dál nevíte rady, pozvěte si na návštěvu architekta nebo bytového designéra, jen na krátkou konzultaci. Uvidíte, že peníze, které za pár hodin práce kreativního experta dáte, se vyplatí.

3) Já ze své perspektivy vnímám zejména kvalitu městského urbanismu, veřejné zeleně, parků, náměstí. Stát, města, obce a další veřejní zadavatelé by měli k venkovním plochám přistupovat tak, že jsou pro lidi. Mrzí mě, když vidím nově realizované a často velmi nákladné úpravy, které zejí prázdnotou. Nepřinesly nic, co by člověka nalákalo. Škoda.

Pavel Velebil

Zakládající společník realitní kanceláře TIDE REALITY. Vystudovaný elektroinženýr se dal na realitní dráhu před 25 lety. Dnes je jednatelem společnosti, věnuje se převážně marketingu a prodeji developerských projektů.

1) Co je opravdu důležité při výběru bytu? Příjemný pocit v bytě, dostatek prostoru a světla (ne nutně hodně slunce), udržované společné prostory v domě, kultivované okolí bez nad-

měrného hluku, blízkost zastávky hromadné dopravy, alespoň základní služby v pěší docházkové vzdálenosti. To jsou hlavní pilíře spokojeného bydlení. Samozřejmě, co všechno je člověk ochoten akceptovat, souvisí s jeho rozpočtem. Vždy je ale důležité brát v úvahu všechny vlastnosti nového bydlení. Pokud kupujete, berte v úvahu nejen dnešní situaci, ale i to, jak se vám v bytě bude bydlet za deset let. V té době můžete mít nové potřeby: například aby odrostlejší děti mohly dojet samy domů nebo bezbariérový přístup do bytu.



2) To je otázka pro někoho jiného.

3) Obce by samy měly aktivně vlastnit, spravovat a stavět nájemní byty. Bohužel v minulosti většina obcí svůj bytový fond – často za nevýhodných podmínek – privatizovala. Praha se dokonce vzdala i významných rozvojových území, která mohla využít pro vlastní bytovou výstavbu: Rohanský ostrov (dnes Sekyra Group), Na Vackově (směněno s Metrostavem za cementárnu na Rohanském ostrově), Milíčovský háj (prodáno společnosti Skanska). Nově budované nájemní byty mohou fungovat jako stabilizace střední třídy, která v současné době obtížněji dosáhne na vlastní bydlení, nemusí jít nutně o dotované bydlení pro nejnižší příjmovou skupinu.

Luděk Podlipný

Architekt ze studia Podlipný Sladký architekti, které od roku 2003 navrhlo řadu rodinných i bytových domů. Spolupracují s jednotlivci i developerskými firmami, zejména firmou JRD.

1) Je důležité všechno včas promyslet. Pomůže provozní schéma – pů-



dorys se zařízením bytu, které vám napoví, jak bude vaše nové bydlení fungovat. Můj otec to kdysi řešil tak, že si nábytek vystříhal z papíru a po půdorysu ho posouval a zkoušel si různé varianty.

Pokud z provozního schématu vyplyne, že je potřeba provést nějaké stavební úpravy, udělejte je, při budoucím užívání bytu se to bohatě vyplácí.

Co se týče zařizování, doporučuji volit materiály a barvy v interiéru pokud možno jednotné a spíše střídmé. Například kombinaci jednoho druhu dřeva a tlumené barvy. Tento jednoduchý základ pak doplnit barevnými nebo designově výraznými doplňky a akcenty (obrazy, lampy, dekorace). Pokud má člověk při výběru zařízení omezený rozpočet, myslím, že se nevyplatí šetřit při nákupu jídelního stolu a židlí a osvětlení.

2) Vždycky funguje poradit se s interiérovým architektem nebo designérem, kteří vidí věci ve vzájemných souvislostech a mají potřebný nadhled. Doporučuji věnovat se nějaké ucelené části bytu, aby byl výsledek co nejvíce vidět.

Hodně také pomůže dobře vyřešit úložné prostory, například skříně nahradit atypickým nebo vestavěným nábytkem, vyrobeným prostoru na míru.

3) V lokalitách určených k nové výstavbě by měla města zajistit kvalitní územní a regulační plány, aby byla jasná pravidla pro všechny stavebníky a developery. Tato pravidla pak hlídat a vynucovat. Spolupracovat s developery, kteří staví domy a komunikace, v zavedení nových linek městské hromadné dopravy a vytvořením občan-

ské vybavenosti v nových lokalitách. Stát by měl definovat standard sociálního bydlení, aby měly obce jasný návod, jak takové stavby plánovat a stavět.

Magnus Hammar



V letech 1999–2017 generální sekretář Mezinárodní unie nájemníků (IUT), organizace hájící zájmy nájemníků od roku 1923. Letos v srpnu odešel do důchodu, žije ve švédském hlavním městě Stockholmu, kde je asi 40 procent bytů nájemních.

1) Důležitá je dobrá písemná smlouva, to je win-win pro nájemníka i pronajímatele. Pro mě jako zástupce asociace nájemníků byly vždycky největší problém dlouhé a často drahé spory o nájemní smlouvy. Důležité je například dohodnout dobře výši zálohy, u nás ve Švédsku to nesmí být víc než tři měsíční nájem. Také si prohlédnout byt při převzetí a všechny závady do smlouvy poznamenat. Je rovněž důležité dopředu dohodnout, jak často smí pronajímatel zvyšovat nájem, co v něm je a co není zahrnuto.

2) To je těžká otázka. Odpovím, co funguje u nás ve Švédsku. Ve Švédsku je legální a běžné si se souhlasem pronajímatele vyměňovat byty, větší za menší, levnější za dražší. Týká se to bytů soukromých i městských, pronajímatel může odepřít souhlas, jen když je vážný důvod, což je v praxi nejčastěji podezření, že některá ze stran dala druhé nějaké peníze bokem. Je to velmi šikovný způsob, jak mít byt, který vyhovuje aktuální rodinné situaci.

3) Města by měla dát k dispozici pozemky pro výstavbu nájemního bydlení, přičemž investorem může být jak samo město, tak i soukromý investor. Ve Švédsku je problém, že pozemky může koupit ten, kdo dá nejvyšší nabídku, což velmi zvyšuje cenu nájemného. Já například bydlím v bytě z roku 1932 a za 75 metrů plátím 7100 švédských korun. Dnes by to pravděpodobně byl dvojnásobek. Stát by tedy měl nabídnout stavitelům nájemních bytů dotaci.



Denisa Višňovská

Partner v realitní společnosti LEXXUS, která nabízí nové bytové projekty v Praze a okolí. Ve firmě pracuje 15 let, má na starost komunikaci s developery a vyhledávání nových projektů.

1) Co je opravdu důležité, určuje každý vlastník sám, všichni jsme unikátní, a tak i naše představy o bydlení jsou různé. Důležité je si uvědomit, proč nemovitost pořizují a na co ji vlastně potřebují. To, co je v našem životě nutností, bývá také tím, na čem slevit nemohu, u ostatního je pak možný kompromis. U zařizování je nutné trvat na věcech, ke kterým se pak lze vrátit již jen velmi obtížně. Tedy doporučuji vybrat kvalitní podlahu, dveře a obklady, pozornost věnovat řešení kuchyně. Také si předem rozmyslet styl a barevnost. Pevnou součástí pak budou i různé vestavěné skříně. Tohle je srdce bytu, když je vymyšleno, můžeme dotvářet i ostatní vybavení. Začít bychom měli závěsy, záclonami a svítidly a teprve následně kupovat nábytek a doplňky – tady je prostor pro kompromis.

2) Touhu po změně či zlepšení máme především ve chvílích, kdy naše bydlení už neodpovídá své funkci: například odrostou děti. Pak je čas minimálně na reorganizaci našeho bydlení. Může to být nová výmalba, přestavba nábytku v dětském pokoji, úprava koupelny. Ideální je přizvat bytového architekta, který prohlédne vaše bydlení novými očima a pomůže s hledáním jiné perspektivy.

3) Stát, města i obce by měly postupovat vlastně stejně jako jednotlivci. Říci si, co vlastně chtějí a jaké jsou priority, následně promyslet plán do posledních detailů a pak důsledně postupovat při jeho realizaci. Hlavními zájmy státu, měst a obcí by mělo být především připravit vše potřebné pro výstavbu – infrastrukturu, dopravní napojení, sítě, školy. Důležité je vytvořit jakýsi jednotný a transparentní systém dohody pro budoucí investory, kde se stanoví jejich podíl na rozvoji infrastruktury, měst či městských částí.



Jakub Szczęsny

Polský architekt, člen poroty letošní České ceny za architekturu. Tvůrce na pomezí designu, architektury a umění. Známý je například jeho experimentální dům Keret House ve Varšavě, který má šířku jen 152 centimetrů, či stavebnicový systém Simple House pro výstavbu variabilního rodinného domu.

1) Důležité je to, co bych nazval vyjednaná vize rodinných priorit. Ty se samozřejmě liší v každé rodině. Položky mohou zahrnovat lokalitu, počet místností, výšku stropu, pro někoho může být zásadní třeba balkon.

2) U nás v Polsku naprosto závisíme na hypotékách! Někdo nedávno řekl, že jen dvě měsíční splátky dělí průměrnou středostavovskou rodinu od beznaděje. Takže co se týče Polska, pomohlo by, kdyby se víc diverzifikoval model financování a organizace bydlení. Ovšem zákon o družstevní výstavbě, která dřív u nás fungovala, je po zhruba deseti reformách téměř nepoužitelný. Před časem jsme organizovali workshop o družstevním stavění. Byl tam dav, všechny to zajímalo. To potvrzuje, že tohle by lidem v Polsku opravdu pomohlo.

3) Polsko mělo to štěstí, že tu byl zajištěný velmi dobrý systém dostupného bydlení. Díky organizaci TBS (Společnost sociální bydlení) mohli lidé s nižšími příjmy nebo jiným znevýhodněním získat byt k pronájmu za nižší než komerční cenu, program Mieszkanie dla młodych (Bydlení mladých) byl efektivní systém dotací, které motivovaly developery a stavební sektor k výstavbě bytů pro mladé. To vše bylo ale zrušeno současnou vládou a vzniká bydlení, které je architektonická katastrofa: levně navržené byty s vysokou hustotou a za vysoké ceny. Veškerá dobrá praxe z dvacátých, třicátých let, částečně i z doby po válce jako by byla zapomenuta! ●

jak a proč z

Kolik stojí metr

Průměrná cena dohromady za starší a nové byty v ČR (v Kč/m²)



Průměrná cena bytu v Česku letos poprvé stoupla nad 40 tisíc za metr čtvereční. Jde o průměr za celou republiku a za všechny typy bytů, tedy staré i nové dohromady. Data vycházejí z reálných transakcí, tak jak se zapisují v katastru nemovitostí. Nynější zdražování nemá v ČR obdoby – za poslední tři roky průměrná cena stoupla o 27 procent. Ceny rostou ve všech krajích, ale dramaticky se liší.

proč?

Česká ekonomika už čtvrtým rokem slušně roste, nezaměstnanost klesá, platy stoupají. Další vývoj závisí na stavu globální ekonomiky.

V ČR opět přibývá obyvatel. Loni se narodilo nejvíc dětí za šest let, přibývá cizinců. Babyboom časem odezní, ale potrvá trend stěhování do měst. Praha čeká do roku 2030 navíc 150 tisíc lidí.

Málo se staví. Výběr nových bytů v Praze klesl za dva roky z 6000 na 4000. Za leden-srpen se začalo stavět jen 850 bytů, dříve to bylo běžně přes 3000. Developeři si během krize připravili málo projektů a čelí nevoli starousedlíků, na což politici zatím slyší. Rozběhnout výstavbu pár let potrvá.

Až třetinu nových bytů kupují cizinci. K Rusům se v čím dál větší míře přidávají i obyvatelé západní Evropy. Praha je pro ně bezpečná a levná.

Kolem 11 tisíc pražských bytů se nabízí v Airbnb, na normální pronájem je jich jen kolem dvou tisíc. Vzniká tak úplně nový trh, který dříve neexistoval. Otázkou je, zda se Airbnb začne nějak regulovat.

Hypotéky jsou pořád rekordně levné. Sazby už letos začaly růst, ale jen mírně. Větší vliv mají nové předpisy ČNB, podle kterých si už nelze půjčit na 100 procent ceny bytu. To poptávku tlumí, porostou i úroky.

Loni ceny zvedla souhra několika faktorů, kterých se kupci báli, a tak se předzásobili. Kromě tvrdší regulace hypoték šlo hlavně o to, že daň z převodu nemovitostí přešla na kupující.

vydrží to?



Jaký byt lze koupit za 5 milionů v Evropě

221 m²
Debrecín



113 m²
Varšava



58 m²
Madrid



49 m²
Vídeň



30 m²
Mnichov



16 m²
Paříž



12 m²
Londýn



dražují byty

11 800

Ústecký kraj

65 000

Praha

65 %

Praha je suverénně největší trh v ČR – odehrává se tu 65 procent všech transakcí s byty. Průměrná cena za všechny prodané byty v Praze letos dosáhla 65 tisíc korun za metr čtvereční. U nových bytů je cena ještě vyšší: průměrná cena bytů, které byly v září 2017 v nabídce developerů, dosáhla 93 tisíc. Vzhledem k poklesu výstavby může snadno vystoupat až na 100 tisíc.

Ústí není Praha

Průměrné transakční ceny v letošním roce (v Kč/m² za všechny prodané byty, staré i nové)

Praha	65 000
Jihomoravský	50 700
Středočeský	39 500
Královéhradecký	36 900
Pardubický	35 500
Plzeňský	35 100
Jihočeský	33 700
Olomoucký	33 600
Vysočina	29 000
Zlínský	28 900
Liberecký	28 500
Karlovarský	22 700
Moravskoslezský	19 600
Ústecký	11 800

Zdroj: Cenová mapa.org, Deloitte Real Index, 2. čtvrtletí 2017

Jak velký byt lze koupit za 5 milionů Kč:

Při ceně 65 tisíc korun za metr², což je dnes v Praze průměr za staré i nové byty, stojí standardní 77metrový byt pět milionů. Co si lze pořídit za stejné peníze jinde po Evropě?

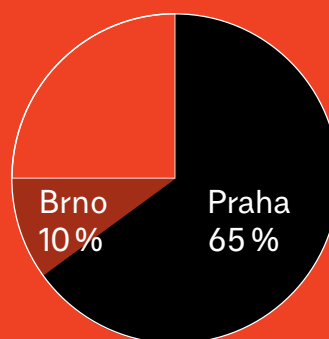
Zdroj: Deloitte Real Index; u Paříže a Londýna jde o byty v centru. Data z Prahy jsou za rok 2017, zbytek je za rok 2016 – ceny mezinárodním po světě spíše rostly, dostupná plocha u ostatních měst se tedy ještě o něco snížila.

7,1 milionu Kč:

Průměrná cena nových bytů, které jsou aktuálně v Praze v nabídce developerů

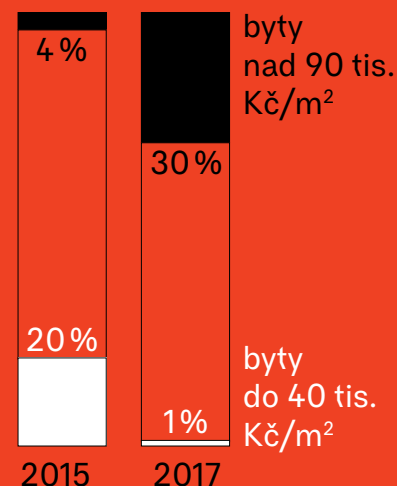
ALE! V poměru ke kupní síle v jednotlivých zemích jsou české byty nejdražší v Evropě.

Kde se kupuje nejvíc bytů:



Levné byty došly:

Jak se změnila struktura nabídky developerů (% z celkové nabídky nových bytů v Praze)



Zdroj: Trigema

Levněji už nebude

Proč stojí byt v Praze osm milionů

JIŘÍ NÁDOBA / FOTO MILAN JAROŠ

Ceny bytů jsou dnes v Česku rekordní, ale na obzoru není nic, co by je srazilo dolů. Hlavně v Praze, kam se stěhuje čím dál víc lidí a kde výstavba vázne, míní Milan Roček, zakladatel portálu Cenová mapa.org.

Mohou byty ještě dál zdražovat?

Myslím, že ano. Zejména starší byty v Praze, v Brně a v dalších větších městech.

Proč? Nejsou už dnešní ceny na hraně?

Jsou vysoko, ale na starší byty se přenesou to, co vidíme dnes u novostaveb. Nové byty zdražily v Praze za poslední tři roky v průměru z 60 na víc než 90 tisíc korun za metr. To jsou reálné ceny, za kolik se dnes kupuje takzvané z papíru, v nových projektech, které ještě nestojí. Český statistický úřad tyto ceny zaregistruje až ve chvíli, kdy se byty postaví a zapíše do katastru. Máme tedy před sebou ještě nejméně dva roky, kdy oficiální ceny, ze kterých se tvoří statistiky, půjdou nahoru. To bude ovlivňovat celý trh.

Kolik se dnes reálně za byty v Praze platí?

Volné nové byty, které jsou aktuálně v nabídce developerů, stojí v průměru kolem 7,5 milionu korun za třípokojový byt s plochou 84 metrů. To je hodně, navíc výstavba vázne a zásoba volných nových bytů se hodně ztenčuje. To logicky zvedá poptávku a cenu i u starších bytů, které jsou teď pro mnoho lidí jedinou alternativou. Podobně velký byt v paneláku, tedy 3 + 1 s plochou přes 80 metrů, bude stát čtyři až pět milionů.

Kam se podle vás dostaneme za dva roky?

Dva roky je dlouhá doba. Nečekám pokles, ale troufám si říct, že ten růst bude pomalejší než dosud. V Praze nemůžeme čekat, že by se nějak podstatně zvýšila nabídka. Z hlediska toho, co je rozestavěno a jaké jsou povolovací procesy, to prostě není možné. Slabá nabídka způsobí, že se ještě víc rozevrou nůžky mezi lokalitami. V centru bude nárůst cen výrazně vyšší než na okraji Prahy. Více lidí se bude muset spokojit s bydlením za Prahou nebo koupí odloží.

Vážně myslíte, že dnešní ceny ještě můžou růst? Nový byt za sedm osm milionů – není to už moc?

Je to hodně, proto čekám zpomalení. Při těchto cenách už byty přestávají být zajímavé jako investice, takže klientela se zúží více na ty, kteří opravdu něco potřebují koupit. U novostaveb se rychle blížíme k průměru 100 tisíc korun za metr. To je psychologická hranice, kterou s výjimkou nejužšího centra lidé již mohou přestat akceptovat. Podobné je to u paneláků. Ty se dnes v Praze v průměru prodávají za víc než 60 tisíc za metr, což byla před třemi lety cena novostaveb.

Právě – proto mnozí doufají, že po nejšší horečce se ceny aspoň trochu vrátí do normálu.

K tomu není jediný důvod. Tedy alespoň v Praze a Brně ne. To, co vidíme teď, je nová realita. Nový normál, na který si budeme muset zvyknout. Teď se definuje v Praze u novostaveb nová cenová hladina, kdy trh hledá, co je ještě ochoten přijmout. A ta hladina zatím ještě pořád stoupá. Bude záležet na mnoha okolnostech. Třeba jestli se konečně začne stavět v brownfieldech uvnitř města. Pokud ano, bytů v centru bude víc, ztratí dosavadní exkluzivitu a cena přestane růst.

Proč tedy byty zdražují? A které z těchto důvodů budou tlačit ceny dál nahoru?

Zprv je tu dlouhodobý demografický vývoj. Lidé, kteří tvoří největší část populace, jsou buď senioři, nebo lidé ve věku 30–45 let, kteří řeší první či druhé bydlení. To jsou v rámci populace dvě největší množiny, dohromady kolem čtyř milionů lidí. U důchodců se projevuje to, že žijeme déle, a tudíž i jejich byty jsou obsazené déle. U té druhé skupiny se projevuje změna životního stylu. Rodiny se zakládají později, navíc mnozí s koupí otáleli kvůli krizi, a to všechno se teď na trhu setkává. Do měst proudí dlouhodobě čím dál víc lidí, třeba Praha se od války rozrostla o 40 procent, a příliv obyvatel bude pokračovat. Přitom v Praze teď paradoxně skoro zamrzla výstavba.





MILAN ROČEK

Absolvent stavební fakulty ČVUT, od roku 1998 se věnuje tématům kolem financování výstavby nových bytových projektů. Založil firmu Hyposervis, která je nejstarším hypotečním makléřem na trhu. Od roku 2011 rozvíjí ve spolupráci s firmou Deloitte portál Cenová mapa.org, který sleduje vývoj cen podle transakcí v katastru nemovitostí v celé zemi a funguje jako servis pro banky, developery nebo realitní agentury.

Proč vlastně zamrzla? V době konjunktury je to paradox...

Za posledních 25 let se demografie takřka ignorovala, ale hlavně se výrazně zkomplikovaly schvalovací předpisy. U bytových domů zhruba ze tří let na osm až deset let. Takže i kdyby se teď na trh vrhly všechny kapacity a začaly se připravovat nové projekty, tak stejně nebudou k dispozici dřív než za deset let.

S demografií ani s výstavbou se tedy nic nezlepší?

Demografie se může otočit někdy za deset dvacet let. Silná generace našich rodičů už bude za hranicí 85 let a dorostou naše děti, kterých jsme ale nevyprodukovali tolik. Bytů asi nebude nadbytek, ale řekněme, že jich bude přibližně tolik, kolik bude potřeba.

Pak ale koupě bytu na investici není zase taková výhra.

Tou dobou nastane jiný problém, a sice technický stav panelových sídlišť. To nikdo neřeší, zvlášť po privatizaci bytového fondu, kdy jeden dům obvykle patří desítkám lidí. Čili pokud se demografie otočí, tak to až tolik neznamenal, objeví se jiný problém. Nehledě na to, že lidé vždycky chtějí bydlet líp.

Jsou teď ceny vysoko i kvůli něčemu, co pomine?

Ano, v posledních dvou letech se potkalo hned několik takových jevů. Třeba odložená poptávka z posledních pěti až deseti let ekonomické krize, po níž se mnozí oklepali a začali nakupovat jako diví, zvlášť když po krizi tolik zlevnily hypotéky. V posledních dvou letech pak k tomu všemu přispěl i stát v podobě tří vzájemně nezkoordinovaných změn, což byl zaprvé přesun daně z převodu nemovitostí na kupujícího, zadruhé nový zákon o spotřebitelském úvěru a zatřetí tvrdší regulace hypoték ze strany centrální banky. To všechno poptávku v posledních dvou letech umocnilo, protože všichni chtěli stihnout koupit dřív, než tyto změny začaly platit.

To jsou ale vesměs záležitosti loňského roku, které by měly odeznít. Ano, proto se také trh uklidňuje. Počet transakcí za celou republiku letos klesá.

Jak moc trh ovlivňují cizinci, kteří byty v Česku kupují?

Narůstá to. Z pohledu západních zemí jsou nemovitosti u nás levné. Navíc Praha je krásná a bezpečná. Zaslechl jsem i názor, že nejsme multikulturní zemí a že to nyní potenciální investoři do realit berou jako plus. U novostaveb se dá říct, že prodeje cizincům se blíží 30 procentům. V Praze to je okolo dvou tisíc bytů ročně.

V Praze je kolem 11 tisíc bytů v katalogu Airbnb. Je to vzhledem k trhu hodně, nebo málo?

Je to hodně. Airbnb pražský trh, zejména v centru, úplně vykojelo. Jak v oblasti nájmu, tak i prodejních cen. Velká většina nájemních bytů je dnes právě v Airbnb. Na realitních serverech je k standardnímu pronájmu nabízeno v Praze kolem dvou tisíc bytů, v Airbnb pětikrát tolik – k plnému pronájmu, ne ke spolubydlení.

Tohle všechno je pro zájemce o byt vcelku depresivní čtení. Nemáte pro ně i nějakou dobrou zprávu?

Je to opravdu potřeba rozdělit. Na Prahu a Brno a na zbytek republiky. V Praze ani v Brně určitě nejsou v příštích letech vyhlídky na zlevnění. Byty tu zdražují podobně jako v řadě jiných evropských metropolí. Rozdíl je v tom, že jinde plánují intenzivní výstavbu a její koordinaci, protože chápou, že jinak ceny vystoupají do naprosto nedostupných výšin. V tom je Praha i Brno pozadu. Ale jsou tu i další města, jako třeba Olomouc nebo Plzeň. V nich se staví a trh tam normálně funguje. ●

Jak se bydlí v Japonsku

Náš život s uči-soto

MARTINA LEIEROVÁ

V Tokiu člověk dostává pozvání na návštěvu téměř pravidelně. „Ano, ráda přijdu, někdy určitě,“ reaguji neurčitě a nabízím, zda by v mezích dotyční nechtěli přijít k nám domů. Po několika letech v Japonsku už rozumím, o čem tu běží. Tato pozvání do japonských domácností bývají spíše vstřícným gestem, nenápadnou připomínkou, že by je zajímalo, jak žijeme v Tokiu my. Japonce rušný život mezinárodní komunity v jejich zemi na jednu stranu trochu znerovňuje, na druhou stranu zajímá. A cizinci obvykle nemají problém jim otevřít dveře do svého soukromí. Zvou k sobě hosty na kávu, na večeři, nevdají jim neplánované návštěvy a pořádají různé večírky. A tak se člověk ocitá v rozlehlých domech přeplněných starožitným nábytkem a obrazy, v bytech s mnoha ložnicemi, terasami a dechberoucími výhledy na město. Někdo má doma soukromý plavecký bazén 25 metrů dlouhý, jiný arzenál pomocníků v domácnosti (uklízečku, hlídačku i dívku, která mu venčí psa...). Většina cizinců bydlí ve své zemi v mnohem obyčejnějších podmínkách a na luxus, který jim jejich tokijský pobyt na několik let nabídl, si sami těžko zvykají. Japonské nadnárodní firmy, kde tito lidé obvykle pracují, si je hýčkají a požadují za to maximální pracovní nasazení. A oni se tím ocitají úplně odtržení od japonské reality.

Ta ukazuje život v mnohem skromnějších poměrech. Malé prostory domovů jsou podstatným, nikoli jediným důvodem, proč se pozvání domů obvykle neuskuteční. K jisté uzavřenosti přispívá i zakořeněný koncept uči-soto, neboli rozlišování světa na blízké a vzdálené, na lidi „uvnitř skupiny“ a „vně skupiny“. Toto rozlišení determinuje i sociální vazby. A když už někoho „vně skupiny“ Japonci k sobě pozvou, život jim komplikuje jejich snaha o dokonalost. Jsou až úzkostliví, aby něco nepokazili, aby návštěvu perfektně připravili, aby jídlo bylo dokonalé. Je běžné takovou snahu ocenit, nejen slovně, ale i dárky, které hosté přinášejí. I ty jsou obvykle velmi pečlivě vybrány, na cenu nehledě.

Naše domácnost koncept uči-soto ignoruje a její běh určuje rušný život jejich členů. Pravidelně k nám míří přátelé, děti našich přátel i přátelé našich dětí v různých věkových kategoriích. „Jé, vy máte troubul?“ všímají si radostně náctiletí hosté a napříště už přicházejí s taškou surovin a větou „s dovolením, můžeme?“ se zavírají v kuchyni. O své výtvořky se s námi podělí a poté usedají venku a z jakési aplikace na tabletu si

promítají na bílou zeď domu film jako v kině a u toho dojírají zbytek sušenek a koláčků vlastní výroby.

To, že Japonci mají malé byty, kde tráví minimum času, nemá jen negativa. Výhodou skromného bydlení je to, že vnímají jinak veřejný prostor a své město. Ulice, vlaky, nábřeží nebo parky tam jsou pro ně, žijí s nimi, neznečišťují je a chovají se k nim s respektem. Mají také omezené úložné prostory, a protože svůj pečlivě vybíraný šatník rádi obměňují, po celém městě fungují takzvané recycle stores, kde se luxusní oblečení „recykluje“, tedy přeprodává obnošené, nebo vyměňuje kus za kus. V takových obchodech často bývají boty, kabelky, dokonce i hodinky a šperky... Mnozí Japonci žijí prací (a v práci), a tak doma často nevaří. Tomu se přizpůsobuje i nabídka. Restaurace jsou na každém rohu, bývají plné a mají vynikající úroveň. To platí hlavně o Tokiu, kde je víc restaurací ověřených michelinskou hvězdou než v Paříži a Londýně dohromady a polední menu v takovém vyhlášeném podniku pořídíte klidně i pod dvě stě korun. Hotová jídla se prodávají i v samoobsluhách, u okýnek na ulici.

„Ráda bych tě pozvala k sobě,“ říká mi jednou kamarádka. „Ano, ráda přijdu, někdy určitě,“ odpovídám neurčitě. Ona ale nabídne konkrétní den návštěvy a vysvětluje, že bydlí v typickém starém japonském domě, že se mi tam bude líbit. Ráda přijímám. Její dům má na zemi tatami (rohože z rýžové slámy), šóddži, posuvné dveře a výhled do zahrady. Nesedí se na zemi, ale v křeslech a je nastálo puštěná televize se zvukem na minimum, ve které běží zprávy (kamarádka „čte zprávy“ na hlavní japonské televizní stanici, a tak s omluvou vysvětluje, že to musí sledovat). Nabízí mi sáčkový čaj z dovozu, což mi v zemi, kde zelený čaj roste na polích, přijde téměř jako svatokrádež. Kdybych to byl jen žertem zmínila, smrtelně bych ji mohla urazit. Nakoupila a pečlivě naservírovala i typické japonské sladkosti. Čeká mě i prohlídka domu, do oken svítí příjemné slunce pozdního rána, procházíme malou kuchyní, ložnicí, kde se vrší krabice, i koupelnou, kde je typická hluboká vana, takzvané ofuro. Během té hodinky cítím, jak jí záleží na každém slově, na tom, aby se nic nepokazilo. Je to vážná věc, pozvat někoho cizího „do svého světa“. Třikrát se vyfotíme, jednou na zahradě, když odcházím. Na rozloučenou říká, že by ráda přišla ke mně. „Co pozítří?“ navrhuje sama. Návštěva u nás není zdaleka tak dobře připravená, máme ale něco upečeno (vy máte troubu?), a našim domovem jako obvykle proudí lidé různého věku, dokonce se nečekaně staví i kamarádka se třemi dětmi. „Je to chaos,“ omlouvám se, když se pomalu zaplňují židle kolem velkého stolu, centra rušného domova lidí ze Západu.

Těžko říci, zda Japonce náš svobodný chaos inspiruje, nebo je trochu děsí. Není tu zvykem o podobných věcech mluvit otevřeně. My jsme se od nich ale mnohé přiučili: když se zujeme, úhledně srovnáme boty špičkami ke dveřím a celkově se snažíme do našeho každodenního života vnést umírněnost, která je Japoncům vlastní. A to se týká jídla, nakupování, ale třeba i bydlení. Občas se nám to i podaří. ●

Autorka je novinářka, dlouhodobě žila v Tokiu.

Polemika

V nájmu, nebo ve vlastním?

MARTIN LUX

V roce 2000 v Sociologickém ústavu Akademie věd ČR zakládal tým Socioekonomie bydlení. Zkoumá trh bydlení a bytovou politiku, výsledky publikuje v mezinárodních vědeckých časopisech, zpracovává také například cenové indexy nemovitostí pro některé české banky.

MARCEL SOURAL

Vlastní developerskou kancelář Trigema, která se soustředí na výstavbu bytů hlavně v Praze. Člen Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, která sdružuje developery a další podnikatele v oblasti výstavby a prodeje bytů.

M. L.:

Rozhodnutí domácností o tom, zdali žít dlouhodobě v nájmu, či ve vlastním, by nemělo být ovlivněné bytovou politikou tím, že stát upřednostní jednu formu bydlení před druhou. Vlastnické bydlení není žádným způsobem nadřazené bydlení nájemnímu a lidé by měli mít možnost si svobodně zvolit, jestli chtějí své životní úspory, úspory svých příbuzných a největší dluh ve svém životě nasměrovat do cihel, nebo do jiných, třeba i daleko výhodnějších forem investic, případně do svého podnikání nebo sebevzdělávání.

M. L.:

Na ceny bytů má největší vliv vývoj příjmů domácností a demografický vývoj. I v zemích, kde populace stárne a je stále méně mladých lidí poptávajících své první bydlení, může pozitivní vývoj hospodářství a růst příjmů domácností vést k růstu cen bytů, protože si lidé pořizují kvalitnější nebo druhé bydlení. Stárnutí populace však nikdy nelze opomenout. Je skutečností, že v zemích, které ve světě nejrychleji stárnou, dochází často k dlouhodobému pozvolnému poklesu cen bytů z důvodu vysoké nabídky a nedostatečné poptávky. Sázka na tuto investici tak rozhodně nemusí vyjít ani z dlouhodobé perspektivy. A Česká republika, pokud se nic nezmění, bude stárnout brzy velmi rychle.

M. S.:

Až okolo 80 procent všech domácností žije u nás ve vlastním. Češi chtějí bydlet především ve svém, je to dlouhodobý trend. Optimistická ekonomická očekávání veřejnosti a fakt, že domácí bytový fond, který je ve velké míře využíván právě pro nájemní bydlení, je vesměs zastaralý, tomu navíc dále nahrávají. Omezujícím faktorem by mohl být snad jen zdlouhavé povolování nových bytových projektů, jak se tomu bohužel ze strany úřadů mnohdy děje.

M. S.:

Lidé mají o byty zájem. V důsledku neustále klesající nabídky si však mnohdy jen obtížně dokážou vybrat. V hlavním městě klesla kvůli silné byrokratické schvátce

M. S.:

Žít ve vlastním není jen nějakým módním a přechodným fenoménem. Obdobně jsou na tom dlouhodobě i jiné země z našeho regionu, jako například Slovensko, Polsko či Maďarsko. Podíl nájemního bydlení se zde stejně jako u nás pohybuje podle aktuální statistiky KPMG jen někde mezi 10–20 procenty. ●

M. L.:

V roce 2011 žilo podle censu ve vlastním jen 58 procent domácností a dalších 9 procent v bydlení družstevním. Dnes to bude jistě více, ale podíl těch, kdo žijí ve svém, zřejmě stále nedosahuje 80 procent domácností. Češi chtějí bydlet ve vlastním, protože vlastní bydlení se stalo normou. Budete-li žít s rodinou v bydlení nájemním, může se stát, že vás mnozí přátelé, rodina a blízcí budou považovat za neschopného podivína. Vlastnit něco za každou cenu je emoce, ne výsledek rozumné a svobodné rozvahy.

lování nových projektů zásoba nových bytů za poslední dva roky zhruba na polovinu. Strategický zájem Prahy, aby se každoročně prodalo okolo 6000 nových bytů, se nepodaří naplnit už nyní, protože úřady nejsou schopny nové projekty včas povolovat. To má za následek rozervající se nůžky mezi nabídkou a poptávkou a tlak na další růst cen jak za nové, tak i starší a nájemní bydlení. ●

M. L.:

Odhlédneme-li od cenového zhodnocení u investic do rezidenčních nemovitostí, které ostatně po odečtení inflace a zohlednění cyklického vývoje na trhu bydlení není ve většině vyspělých zemí nijak závratné a odpovídá konzervativní formě investování, pokud by český stát nezvýhodňoval jednu formu bydlení před druhou, pak by byly náklady nájemníků a vlastníků bydlení v dlouhém období srovnatelné. Platba úroků z hypoték i skrytých úroků z vlastních investovaných prostředků jsou stejným vyhazováním peněz z okna jako platba nájemného.

M. S.:
Už několik čtvrtletí po sobě zjišťujeme, že průměrné ceny nájemního bydlení bez jakýchkoli poplatků například v Praze rostou ještě mnohem rychleji, než je tomu u bytů vlastnických. Nemluvě o dalších nákladech spojených s běžnými poplatky. Podmínky pro pořízení nového bytu jsou ve srovnání se zahraničím pořád příznivé. Například v Maďarsku jsou úrokové míry z hypoték vyšší dvojnásobně a v Polsku 1,5krát, než je tomu u nás. Hypotéky nejsou současně jediným a nejdominantnějším zdrojem financování nemovitosti. Za vlastní bydlení se v konečném součtu neplatí tolik, jako když dáváte peníze neustále do něčeho, co vám ani nepatří.

M. L.:

Jistě, z dnešního pohledu se vstup do vlastního finančně vyplácí. Mezi roky 2007–2012 tomu bylo z relativního srovnání nájemného a uživatelských nákladů vlastního bydlení zase naopak. Z dlouhodobého pohledu by při neexistenci státní podpory byly obě varianty finančně srovnatelné. ●

M. L.:

Sociální norma, která z vlastního bydlení dělá v naší zemi jediné vyřešené a správné bydlení pro rodinu, může vést k tomu, že trh bydlení bude v budoucnu nestabilnější a ceny bytů budou podléhat mnohem prudším výkyvům. V zemích s vysokým podílem vlastnického bydlení byly ostatně i dopady minulé krize vážnější než v zemích s vyrovnanějším bytovým systémem. V budoucích krizích pak mohou ceny bytů prudce klesat a značná část českých domácností se může dostat do situace, kdy může nesplacená část hypotečního úvěru být vyšší než aktuální cena nemovitosti. Zůstanou pak uvězněni ve svém stávajícím bydlení a mohou tak platit vysokou daň za splnění svého snu o vlastním bydlení.

M. S.:

Investice do vlastního bydlení se dlouhodobě vyplatí, zejména pak v těch lokalitách, které jsou atraktivní díky tomu, že je zde dostatek pracovních příležitostí, kvalitní občanská infrastruktura a další benefity. Podívejte se na další velká města, jako jsou Berlín, Mnichov či Vídeň, kde se během posledních pěti až deseti let hodnota nemovitostí několikanásobně zvýšila. Podobně je na tom třeba i Praha a některá další větší česká města. Hodnota nových rezidenčních nemovitostí ve většině případů klesat nebude.

M. L.:

Existuje-li v dané zemi silný důraz na vlastní bydlení, existuje větší nebezpečí cenových bublin. Největší cenové propady během poslední krize zaznamenaly země s malým podílem nájemního bydlení – v Irsku klesly ceny na polovinu hodnoty, ve Španělsku o bezmála 40 procent apod. Bude-li naše země pokračovat v posilování role vlastního bydlení, určitě se nevyhneme prudkým cenovým propadům během krizí. A to i v Praze. Berlín, Mnichov a Vídeň jsou naopak v zemích, kde velkou roli sehrává bydlení nájemní.

M. S.:

Podpora jakékoli formy bydlení ze strany státu, měst a obcí je u nás v současnosti spíše jen proklamativní. Developeři a stavební firmy, které staví jak nové, tak nájemní byty, zatím bohužel nemají pocit, že by úřady jejich podnikání nějak výrazněji ulehčovaly. Z pohledu počtu razítek a jiných povolení, která jsou k prosazení nových projektů potřeba, to vypadá spíše naopak. Podle statistik je objem stavební výroby v Česku už docela dlouhý čas na dost nízké úrovni. Vše se spíše čím dál více komplikuje a protahuje. ●

Kdo tohle zastaví?

Ceny bytů letí prudce nahoru a Češi se učí žít v realitní bublině

JIŘÍ NÁDOBA, ANDREA PROCHÁZKOVÁ / FOTO MATĚJ STRÁNSKÝ



Rezidence Garden Towers na Žižkově,
jeden z mála větších pražských bytových
projektů posledních let.



m

artin Čech má životní filozofii „ničeho nelitovat“, ale v otázce bydlení si musí přiznat, že mu trochu ujel vlak. „Začal jsem na čtyřech milionech a dnes jsem na sedmi,“ popisuje rodák z Chomutova svou prozatím neúspěšnou anabázi na pražském nemovitostním trhu. Nový domov hledá už pátým rokem. Ve 30 letech, se solidním postavením manažera v centrále Pepsi a s naléhající přítelkyní po boku už loni málem jeden menší byt pod Petřínem koupil. „Nakonec mi ale došlo, že za ty peníze to prostě nebylo ono. Stejně jako nic z toho, co jsem viděl,“ vypráví Čech při vzpomínce na „možná tisíc inzerátů“, které pročetl. Obešel desítky bytů a strávil hodiny debatami o tom, jestli do rozjetého a zrychlujícího realitního vlaku ještě stojí za to naskočit.

Životní dilema se nakonec vyřešilo samo. S přítelkyní se rozešel, a tak si zatím dává s jedním spoluby-

dlícím bezstarostnou pauzu ve sdíleném pronájmu za dvakrát 7500 korun na měsíc. V bance má Čech předjednanou hypotéku, ale nejdřív si chce v klidu rozmyslet, jestli se na zdivočelý bytový trh v hlavním městě vůbec vracet. „Dnešní situace nás tlačí do věcí, které bychom normálně nedělali,“ zlobí se mladý korporátní zaměstnanec, poučený příběhem zkušenějších a starších kolegů, kteří sice vydělávají pohádkové peníze, ale pod tíhou závazků a osmiciferných hypoték by „ten svůj kancl nejradši zapálili“. „Ceny mi přijdou o dvacet třicet procent výš, než by dávalo smysl. A nechce se mi kupovat něco, co bych za normálních okolností nekoupil,“ dodává Čech.

Barbora Mnuková, která se s Čechem potkává ve facebookové skupině hledačů bytů, vidí situaci jinak. „Pochybuju, že to splaskne. Bude to horší a horší. Možná že ceny trochu klesnou, ale jen u těch bytů, které nikdo nechce,“ přemítá osmadvacetiletá asistentka v advokátní kanceláři, která už je rozhodnutá. V březnu si našla třicetimetrovou garsonku za 2,1 milionu – pravda, v paneláku a na periferii v Hostivaři, ale pořád v Praze. Před pár lety by prý stejný obchod udělala o třetinu levněji, ale to už napravit nejde a riskovat stejnou chybu podruhé už se Barboře nechce.

Kdo je blíž pravdě – Martin, nebo Barbora? Ceny bytů rostou kvůli levným hypotékám a konjunktúře v každém úspěšném městě a stejnou otázku jako hrdinové našeho příběhu si kladou miliony lidí. Jsme v bublině jako v letech 2004 či 2008, nebo je tohle pro normálního smrtelníka poslední příležitost koupit? Byty – hlavně v Praze – jsou to hlavní, co v dnešním Česku zdrazuje a na trhu střetává hned několik jevů, kvůli kterým se situace jen tak neuklidní. Ceny už mnoha lidem vyrazí dech, ale že by měly spadnout, na to se v případě těch aspoň trochu kvalitních moc sázet nedá. Život v atraktivním západním městě má možná vyšší cenu, než na jakou byli Pražané dosud zvyklí.

Zárodky pozorujeme

Proti neúměrnému zdražování a riskantním spekulacím na dluh se pokouší zakročit centrální banka, podle níž je realitní trh nyní možná největším potenciálním rizikem pro jinak stabilní finanční sektor i pro jeho klienty. Pravidla pro poskytování hypoték se letos zpřísní, a to hlavně v rámci prevence cílené na hlavní město. „Současnou situaci v Česku prozatím nelze označit za jednoznačnou bublinu. Ceny, za které se byty prodávají, v řadě případů teprve nyní dosahují maximálních úrovní z předcházející dekády, i když se od té doby příjmy zvýšily. Určité zárodky bubliny však pozorujeme a platí to zejména pro Prahu,“ shrnuje postoj kontrolorů trhu viceguvernér ČNB Vladimír Tomšík.

Jak rychle ceny stoupají? Oficiální data České statistického úřadu vycházejí z cen uvedených v daňových přiznání při převodu nemovitostí. Je otázkou, jak moc tyto ceny odpovídají skutečnosti, ale růst v nich vidět je. Na konci roku 2015 se tyto ceny dostaly na 83 procent toho, kde byly v roce 2008, tedy v době posledního vrcholu před nástupem globální finanční krize a recese. Loni koncem roku už se k tomu vrcholu hodně přiblížily a letos dál rostou, takže předkrizový rekord už patrně padl. Je ale třeba zdůraznit, že mluvíme o průměrných cenách za celou zemi – v Praze byly nabídkové ceny loni už skoro o pětinu výš oproti roku 2008 a dál stoupají.

K podobným zjištěním došel i Milan Roček, zakladatel portálu Cenová mapa.org, kde se ceny vytahují pro účely bankovních odhadců a realitních agentů rovnou ze smluv ukládaných do katastru nemovitostí. Kdo by chtěl jedno číslo za vše, tak průměrná prodejní cena za nové a staré byty po celé zemi dosáhla loni 46 200 korun za metr čtvereční a letos prolamuje 50 tisíc. Za poslední dva roky tento celostátní průměr stoupl o 21 procent. V Praze už překročil 60 tisíc.

Skutečné ceny jsou však podle Ročka ještě výš kvůli tomu, že ka-



Pomalu to vzdávám. (Martin Čech po dlouhém a marném hledání začal místo bytu v centru shánět dům za Prahou.)

Pochybuj, že to splaskne. Bude to horší a horší. Ceny klesnou leda u těch bytů, které nikdo nechce.

FOTO MICHAELA DANELOVÁ



Lepší už to nebude. (Barbora Mnuková a její nový domov v Hostivaři)

tastr (stejně jako data z daňových příznání) má zpoždění. „Devadesát procent nových bytů se dnes prodává takzvaně z papíru – ceny se domlouvají dřív, než dům stojí, ale do katastru se smlouvy dostanou až po kolaudaci. U nových bytů tak dnes měříme stav platný zhruba před dvěma lety,“ varuje Roček a svoji pravdu o dramatictějších růstu cen dokládá tím, jak vypadají aktuální ceníky u novostaveb: to, co je teď v Praze volné, stojí v průměru přes 90 tisíc korun za metr čtvereční.

Ani to přitom ještě nemusí zachycovat celou pravdu. Jak upozorňují lidé z praxe, oficiální ceny z katastru mohou být leckdy uměle snižené kvůli snaze obejít daň z převodu nemovitosti. Takové švindlování je těžké u koupi na hypotéku, ale kdo platí hotově, může část obchodu uskutečnit mimo záznam. Ve skutečnosti jsou tedy byty patrně ještě o něco dražší.

Kam dát peníze?

Realitní horečka je daná souhrou několika věcí, které lze pozorovat leckde po světě a které lidem jako Martin nebo Bára nehrají příliš do karet.

Ekonomika se po krizi vrátila do kondice, Česko už čtvrtým rokem v řadě slušně roste. Nezaměstnanost je nejnižší v EU a platy stoupají nejvíc za osm let. Hned dvojím způsobem se tu promítly levné peníze, celoplanetární lék na finanční krizi. Kdo peníze má, musí je někam uložit, přičemž vklady v bankách nic nevynášejí a u akcií se mnozí bojí bubliny ještě víc než u nemovitostí. Kdo si peníze musí půjčit, má pořád k dispozici nebývale levné hypotéky a vstřícné banky, které jsou kvůli všeobecně nízkým výnosům ochotné financovat kdeco.

Zdražování má i další příčiny. Koruna byla skoro čtyři roky ve speciálním devalvačním režimu a slabší kurz nahrál kupcům z ciziny. Rusové nemají do Prahy daleko a dlouhodobě ji mají rádi, jiné zájemce může lákat všeobecná bezpečnost zdejšího prostoru a fakt, že optikou Západu jsou

české byty pořád levné. Další tlak způsobuje to, že v Praze zvolna přibývá obyvatel, naopak výstavba zas tolik neroste, což má opět několik důvodů. Developeři si během krize nepřipravili dost projektů, schvalovací procesy se protahují a postoj starousedlíků k nové zástavbě není po špatných zkušenostech z minulých let příliš vstřícný, což se projevuje také v ostražitosti komunálních politiků.

„Nedostatek nabídky a přetlak poptávky má za následek jedinou věc – vyšší cenu,“ shrnuje Roček, podle něhož má růst cen obvykle ještě jednu vlastnost, a sice že povzbudí váhající vrstvu investorů k tomu, aby se přidali. To zdražování ještě urychlí, jak bylo vidět už před vstupem do EU nebo před finanční krizí.

Dušan Kunovský, majitel firmy Central Group a dnes patrně největší developer v Praze, nabízí ještě jedno vysvětlení. „V devadesátých letech jsme tu měli hromadný útek do polí za Prahu a teď je tu logický vývoj opačným směrem,“ míní Kunovský, který podobně jako ostatní hráči v oboru prožívá jedno z nejlepších období. Příklad pro ilustraci: v novém projektu Garden Towers na Žižkově, jež Central Group otevíral loni na podzim, se začalo s předprodejem už dva roky předtím. Horní tři patra ve všech pěti věžích ale do prodeje vůbec nešla, Kunovský si tam nechal 40 bytů sám pro sebe. Dobře udělal – zhodnocení za dva roky před otevřením sám odhaduje na 30 procent. Prodávát se nechystá ani teď. Sází na to, že trh zůstane pod tlakem kvůli slabší výstavbě a pomalým schvalovacím procedurám, na které si stěžují vesměs všichni developeři. „Povolovací proces na běžný bytový dům dnes trvá osm let,“ podotýká Kunovský a poukazuje na to, že loni navzdory enormní poptávce spadl počet zahájených bytů v Praze na dlouholeté minimum jednoho tisíce bytů. Stejně to prý bude i v dalších letech.

Stížnosti developerů patrně povedou k dalšímu tlaku na uvolnění výstavby a na změnu stavebního zá-

kona, což je téma, na které je velký tlak i kvůli skluzu kolem výstavby dálnic. Od developerů, stejně jako u infrastruktury, lze čekat další úsilí, aby se při schvalování projektů omezila váha protestů a námitek veřejnosti.

Čtyři Češi

Vše nasvědčuje tomu, že dokud se výstavba nerozhýbá a dokud ekonomika vydrží v kondici, prodávající budou mít dál navrch. Historky z realitního trhu to ilustrují víc než zřetelně. „Reklamaci jednoho z klientů jsme vyřešili tak, že jsme mu nabídli zpátky to, co zaplatil. Byt jsme opravili a obratem ho prodali o 800 tisíc draž,“ přibližuje Miroslav Ocelák z developerské firmy Vivus. U dostupnějších bytů jsou podle něj dnes běžné poradníky, kde stojí ve frontě i šest zájemců. „Vzhledem k tomu, že poptávka výrazně převyšuje nabídku, ceny buď mírně porostou, anebo budou stagnovat. Ani očekávané zvýšení úrokových sazeb hypoték situaci neovlivní tak, aby se situace v horizontu jednoho až dvou let změnila,“ věří Otto Koval, obchodní ředitel KKCG Real Estate, a jako hlavní argument znovu uvádí dlouhé úřední procedury a zpomalenou výstavbu.

V centru Prahy se navíc k levným penězům, vyšším příjmům, cizím kupcům a přidušené nabídce přidává v posledních letech ještě jedna důležitá věc – fenomén Airbnb, což je webová služba, přes kterou lze na přímo pronajmout byt po internetu turistům z celého světa. Co ještě nedávno bylo experimentem pro dobrodruhy, to je dnes pro turisty norma. Počet pražských bytů v katalogu Airbnb od roku 2013 vyletěl z pěti set na 11 tisíc a Praha se dostala mezi pět nejpopulárnějších destinací Airbnb v Evropě, spolu s Londýnem, Paříží, Barcelonou a Římem.

Poptávka je tak velká, že na servisu pro majitele bytů v Airbnb lze postavit celou firmu. Jednu takovou provozují Zuzana Benešová a Denisa Michovská. Na jejím začátku byl před pěti lety jeden byt, který zůstal



Horní patra si nechám. (Developer Dušan Kunovský nejlepší byty neprodává. Věří, že cena dál poroste.)



Pořád se to vyplatí. (Denisa Michovská v bytě na Vinohradech, který vydělává přes Airbnb.)

11 let

Dostupnost bytů, měřená poměrem ceny kupní síly, je v Česku dnes nejhorší v historii. Na průměrný byt se v Česku vydělává skoro 11 let. Podle výpočtů firmy Deloitte z letošního léta vycházel tento ukazatel v Česku vůbec nejhůř z celé Evropy. Srovnával se průměrný hrubý roční příjem v jednotlivých zemích a průměrná cena nového bytu s plochou 70 čtverečních metrů.

volný, když Zuzana odjela s manželem za prací do Bruselu. Chtěla ho pronajmout jen krátkodobě, aby ho měla dál čas od času k dispozici, a pronájem přes Airbnb se osvědčil. Úspěchu si všimli rodiče, sourozenci a známí, a tak vznikl nápad nabízet servis kolem Airbnb jako službu na klíč pro kohokoli, kdo chce byt nabídnout a o nic se nestarat. „Rozletělo se to raketovou rychlostí. Češi jsou chytrí, když jde o peníze,“ říká Zuzana Benešová. Sama má dnes už tři byty, přes svou firmu Seven Keys jich spravuje dalších třicet. „V dnešní době bych nekupovala byt pro svoje vlastní bydlení. Spíš bych si ho pronajala někde, kde se mi to líbí, a koupila byt na investici,“ radí Zuzana Benešová. Hezký byt na dobrém místě prý vydělá i při nynějších vysokých cenách pět až osm procent čistého ročně. Háček je v tom, že „listingů“ v Airbnb už je hodně, čili turisté berou jen to nejlepší. Takže kdo chce investovat a nechce mít z bytu „ležák“, měl by si podle Zuzany připravit šest až osm milionů, o dva miliony víc než loni. „Byt na investici se podle mě pořád sehnat dá. Občas se dívám na inzeráty a jsou tam kousky, které by za to stály. Asi bych nečekala, až budou byty levnější. Nemovitost v centru Prahy svoji hodnotu neztratí,“ říká Zuzana Benešová, přičemž ze statistik Airbnb plyne, že přes Airbnb lze vydělávat i jinde než v centru Prahy – kromě pražských bytů jich v nabídce bylo dalších šest tisíc, nejvíc v Brně, Karlových Varech a Liberci.

Chomutov nebo Bali

Donedávna bylo možné koupit celý byt na dluh a velká část kupců tak také postupovala. Zkušenosti ze světa ovšem ukazují, že realitní bublina se začíná nebezpečně nafukovat právě ve chvíli, kdy příslibům snadného zbohatnutí v realitách podlehne příliš mnoho lidí. Zvlášť pokud lze vstoupit do hry i na dluh za dvě procenta ročně, což je teď průměrná sazba u nových hypoték.

Češi už si na bydlení půjčili víc než bilion korun. Loni objem hypoték stoupl o 8,5 procenta, což je jeden z nejrychlejších růstů v Evropě. Proto ČNB sáhla k několika tlumícím opatřením. Už od loňska musí žadatelé o hypotéku zaplatit aspoň pět procent bytu z vlastního. Od dubna se limit zvedl na deset procent, ale velká většina klientů bude muset mít aspoň 20 procent. Úvěry mezi tím si každá banka bude muset hlídat a nesmí jich poskytnout víc než 15 procent z objemu nových obchodů. Nepůjde-li o hypotéku na vlastní bydlení, ale na investici a bude-li klient vykazovat „souběh charakteristik s vyšší úrovní rizikovitosti“, banky mají pokyn půjčit jen do 60 procent hodnoty nemovitosti. Banky by také měly důsledněji hlídat, kolik má klient úvěrů na různých adresách, a přetluženým zájemcům nepůjčovat.

Všechna tato opatření – stejně jako loňský přesun daně z převodu nemovitosti na kupujícího – kupní sílu omezí a růst cen přinejmenším přibrzdí. Hypotéky na 80–100 procent hodnoty nemovitosti tvořily loni víc než třetinu trhu, dopad tedy může být citelný. Nahoru jdou i úroky.

Pro Martina Čecha však zchlazení trhu výměnou za dražší a hůře dostupnou hypotéku moc neřeší: „U nás na Chomutovsku jsem viděl statek po rekonstrukci, s dílnou, rybníkem a kusem lesa za 2,6 milionu. Člověk si říká, jestli řešení není tohle. Anebo žít za tři dolary denně na Bali.“ ●

RESPEKT 13/2017

JAK TO DOPADLO

Tento text vyšel v Respektu letos v dubnu. S hlavními aktéry to dopadlo tak, že Martin Čech žije dál v pronájmu a na koupi bytu v Praze už vzhlédem k vysokým cenám rezignoval. „Na konec jsem se rozhodl pro dům u lesa mimo Prahu. Zatím koukám po pozemcích a přes zimu se snad něco objeví,“ říká Čech po půl roce hledání. Barbora Mnuková už bydlí, i když papírování ohledně koupe bytu v Hostivaři se nečekaně protáhlo až do října. „Jsem ráda, že už to mám vyřešené,“ říká.

Jak se bydlí v Paříži

Kompostéry z radnice

FILOMENA BORECKÁ

Sociální bydlení je základním článkem solidárního systému, který Francie založila už před první světovou válkou a který se snaží obhájit a udržet i v dnešním tvrdém ultraliberálním kapitalismu. V roce 1913 tehdejší francouzský prezident Raymond Poincaré vydal dekret k založení komory veřejného úřadu pro levné bydlení. Dvě světové války však projekt na velmi dlouhou dobu pozastavily a až v padesátých letech minulého století byla aktivita obnovena a funguje dodnes jako Paris Habitat. Je podporována státem, regionem a radnicí města Paříže a spravuje přes 123 000 bytů ve městě i na jeho blízkých předměstích. Cílem Paris Habitat je dát bydlení chudším a dnes už i středním vrstvám obyvatelstva, jejichž příjmy rychle klesají, všem, kteří nemohou dosáhnout na předražené pařížské byty. Paris Habitat chce ovšem víc – podporovat také pocit sounáležitosti mezi nájemníky a probouzet život v jednotlivých čtvrtích. Třeba podporou výstav ve veřejném prostoru v blízkosti domů, které spravuje, či sdílených zahrad.

Také výjimečné umělecké Cité Montmartre-aux-artistes spadá pod sociální bydlení a já mám to štěstí, že tu mám pracovní ateliér. Objekt Cité se nachází v osmnáctém pařížském okrsku v blízkosti návrší Montmartre a býval jakousi uměleckou kolonií, kterých nevznikalo mnoho a které postupně s privatizací zanikly. Tahle byla postavena ve třicátých letech minulého století z iniciativy sochaře Louise-Aimého Lejeunea architekty Adolphem Thiersem a Henrym Trésalem, do dnešní doby zůstává budova nejrozsáhlejší uměleckou cité v Evropě. Mezi rezidenty, kteří tu pobývali, patří například surrealistická malířka Aline Gagnaire nebo sochařka Louise Bourgeois.

Komplex se skládá ze tří budov a čítá na 180 ateliérů. Jedna část z nich je spojená s bydlením, druhá je čistě pracovní, do těch umělci docházejí pouze tvořit a bydlí jinde. Každoročně se zde pořádají dny otevřených dveří, kdy umělci vystaví svá nová díla a budova, připomínající obrovskou plující loď, se otevře lidem. Získat zde ateliér je velmi těžké a čeká se na něj dlouho, výběr je založen na prezentaci portfolia děl a motivačního dopisu, který musí přesvědčit výběrovou komisi. I já musela čekat sedm let.

Stálí rezidenti Cité Montmartre-aux-artistes založili z vlastní iniciativy takzvanou jardin partagée, sdílenou za-

hradu a kompost, jejich aktivita je podporovaná jak Paris Habitat, tak pařížskou radnicí. Ta dodala i veškeré kompostovací zařízení a školení, jak správně kompostovat. Sdílené zahrady jsou čím dál oblíbenější a rostou jako houby po dešti, a to nejen v atriích různých budov, ale přímo i na pařížských chodnících okolo stromů. Od roku 2005 lze dokonce získat permis de végétaliser, tedy průkaz k zahradničení, a věnovat se komunitnímu zahradničení s oficiálním posvěcením.

Francouzský sociální solidární systém pomáhá proti diskriminaci a je zároveň i investicí do budoucnosti města a života zdejších obyvatel. Paris Habitat pomáhá uskutečňovat to, k čemu se nejedna radnice evropských metropolí (mimochoďem i ta pražská) dlouhodobě zavázala, a to rozšiřovat a stabilizovat počet obyvatel a sociální různorodost na územích hlavních měst, která pod vlivem pronájmů typu Airbnb a finančních spekulací bohužel stále klesá. Francouzský model sociálního bydlení je nenahraditelný pro spisovatele, básníky, hudebníky, herce, výtvarníky, ale i všechny ostatní smrtelníky, kteří nevěnují svoji existenci honbě za majetkem, ale tvůrčí práci. ●

Autorka je česká sochařka žijící v Paříži.

Donuty a kapučínka

Pražské náměstí Jiřího z Poděbrad jako učebnice gentrifikace

KAROLÍNA VRÁNKOVÁ / FOTO MILAN JAROŠ

b

orůvkový dortík za 82 korun. Láhev limonády značky Francis Hartidge's Celebrated Original Cola za 75 korun. Ne mléko, ale nemléko, dvě deci za 65 korun. Na mlýnku Nord beans a Rebelbean a mamacoffee. Tyhle a podobné lahůdky jsou nenápadní nositelé procesu, který právě nabírá tempo na náměstí Jiřího z Poděbrad v Praze. Sociální vědy jej nazývají gentrifikace a všimne si ho každý, kdo tudy prochází, nebo si tu třeba chce něco koupit – všechno je tu o něco dražší než o pár ulic dál. Dobře oblečení lidé, které tu člověk potká, ovšem vypadají, že si to umějí vychutnat.

Postup gentrifikace je podrobně popsán a probíhá následovně: určitá

oblast ve vnitřním městě je „objevena“. Dojde k přílivu nových obyvatel z vyšších příjmových skupin, než je obyvatelstvo původní. Jako první přichází hipster, tedy student, umělec, objevitel zapomenutých městských zákoutí. Za ním yuppie, young urban professional, dobře placený mladý manažer, podnikatel, expert. Změní se sociální a fyzické prostředí v místě. Dojde k obnově bytového fondu a zvýšení cen bydlení. Nastává postupné odstěhování starých obyvatel a jejich výměna



za nové. Náměstí Jiřího z Poděbrad může v těchto dnech sloužit jako učebnice a Růžena Stachová jako průvodkyně.

Jiřák-Hipstřák

Je jí sedmdesát pět, na Vinohrady se přistěhovala v roce 1966 do bytu, kde žil její muž, fotograf Jiří Stach, se svou maminkou. Od té doby bydlela celá rodina v Krkonošské ulici, což je od „Jiřáku“ kousek. Pracovala vždycky někde nedaleko, v důchodu si přivydělávala v blízké trafice,



teď chodí pomáhat s účetnictvím do zdejší polikliniky. Už padesát let je na tomhle náměstí skoro denně. „Tady nic nebylo,“ ukazuje paní Stachová postupně na jednotlivé obchody, které dnes lemují náměstí. Tam, kde se dnes prodávají lisované šťávy, řemeslné donuty a mořské ryby. Neexistovaly ani tyhle produkty, ani prodejny. V přízemích vinohradských činžáků byly většinou jen byty. S výjimkou pár provozoven – jedině řeznictví se udrželo do dneška. Paní Stachová tam pořád





chodí, a i když řezník je spíš bručivé národy, po letech se k ní chová jako ke staré známé. „A ještě tu byla cukrárna, cukrář za okupace padl. Že prý mu říkali, ať nevystřikuje hlavu,“ přidává vinohradskou historku. V domě s pamětní deskou je teď prodejna sýrů.

Na procházky nebo posedět se dřív na náměstí moc nechodilo. „Teď je tu radostnější atmosféra, dřív tady nikdo nebyl,“ vzpomíná Růžena Stachová. V teplé sobotní odpoledne to vypadá, že tu jsou všichni: u stolků před kavárnami, na trávě, na lavičkách, na každé vodorovné ploše někdo sedí. Často konzumuje něco z farmářských trhů, které jsou důležitou součástí oživení náměstí. Naše průvodkyně ovšem na trhy moc nechodí: „Měla jsem nedávno chuť na kysanou okurku, tak jsem si ji dala. Ale za 24 korun, to pro nás není.“ Sociální proměna oblasti je v plném proudu a místo opanovali průkopníci, vyznavači trendů a jejich následníci. Ti mají jednak vyšší pří-



jmy a jednak jiný hodnotový žebříček. V něm stojí zážitky, zajímavosti a sofistikovaný konzum vysoko – a zahrnovat to může i drahou kysanou okurku s příběhem. „Ne že bych žehrala, to ani náhodou,“ říká paní Stachová, nová, živější a pestřejší tvář náměstí se jí líbí. Je to ale jiný „Jiřák“ než dřív.

Sociální vědy jsou kritičtější. „Výzkumníci a teoretici, hlavně levicoví, dávají gentrifikaci negativní znaménko. Kapitál vytlačuje původní obyvatelstvo, což je vnímáno jako projev sociálně-prostorové nespravedlnosti ve městě,“ komentuje to Luděk Sýkora, profesor sociální geografie na Univerzitě Karlově. O gentrifikaci píše už od devadesátých let, kdy vstoupila do oblasti Vinohrad v okolí náměstí Míru. To, že zvolna postupuje určitou oblastí ulici po ulici, patří k jejím typickým rysům. „Je to dlouhodobý proces, může trvat dvě i tři desetiletí,“ dodává Sýkora.



Podle gentrifikačních teorií je tu na jedné straně paní Stachová jako potenciální oběť a proti ní stojí gentrifkátor, člověk, který ji přichází nahradit. Konflikt je ve vzduchu a na někoho doléhá víc. „Jiřák-Hipstrák, a my starý abychom se pakovali z území, kde si člověk na dvou stech metrech čtverečních může koupit nejmenší devět různých kapučinek z devíti různých strojů, chápeš...“ Tak zní facebookový post Jitky Hejtmanové na Facebooku – v jedné z přilehlých ulic žije patnáct let. „Poď na venkov,“ zní jedna



z odpovědí. I tohle je sociálně-prostorová realita dnešního velkoměsta – některé oblasti zdrazují tak, že se obyvatelé musí poohlédnout po jiném bydlení.

Vinohradská fúze

Město je ovšem plné protichůdných zájmů a gentrifkující se Vinohrady nejsou výjimkou. Například Jackie Tran je gentrifkátor – zároveň ovšem usměvavý tříadvacetiletý muž z Vietnamu, který využil podnikatelskou příležitost, když mu ji rychle se měnící náměstí Jiřího





z Poděbrad poskytlo. A daří se mu. Jeho rodiče přišli do Česka na přelomu tisíciletí a začínali jako námezdní dělníci, jejich prvním podnikáním byla výroba uzenin, které rozváželi v kolečkové tašce po tržnici v Chebu. Postupně se dopracovali až k vlastní restauraci Pho Vietnam, první pobočku otevřeli v roce 2009 právě tady na náměstí. Byl to úspěch, následovaly další. Teď vstoupil do podnikání i jejich syn: „Naše bistro se neměnilo osm let, už to chtělo něco nového,“ říká. Přesvědčil rodiče, aby ho nechali navrhnout nový interiér i oblečení

pro personál. Rychlé občerstvení na náměstí Jiřího má teď cihlové zdi a červený neon na zdi, stal se z něj módní podnik.

Jeho dalším nápadem byla kavárna. Štěstí jim přálo, uvolnil se pěkný prostor nedaleko, také na obvodu náměstí. Letos v únoru tu rodina otevřela kavárnu Cafe-fin, o kterou se stará hlavně Jackie. „V bistro se rychle najíte, tady můžete snít a relaxovat,“ říká. Nabízí interiér středoevropské kavárny, ovšem s prvky z Vietnamu, napodobili tu třeba vietnamský sloup pouličního osvětlení. I kuchyně je fúze, směs Vietnamu a Západu, jaká v Praze zatím nebyla k ochutnání: vietnamské bagety banh-mi, mangový a avokádový salát nebo slaná rýžová kaše chao. „Je to ideální snídane pro lidi, co rádi zkouší nové věci, anebo pro ty, kdo se po ránu neradi namáhají a nechtějí zbytečně kousat,“ píše se v recenzi na serveru Vice.com, která vyzdvihuje, že Cafe-fin je prima místo pro „freelancery, které už nebaví sedět u Facebooku doma“. Funguje to: typický návštěvník je vskutku vinohradský hipster s notebookem, který pracuje nebo práci předstírá, přikusuje nazdobený salát a kapučíno pokreslené zdejší vyhlášeným latte artem – a Vietnam na Vinohradech si vychutnává ve všech nuancích.

V okolí pak najde další prodejny s nějak zvláštním a apartním zbožím. Třeba obchod s botami Botas nebo českým designem Kvartýr. „Lidi sem chodí raději než do centra města,“ říká Zuzana Těťálová, zahradní architektka, která nabízí květiny a květináčky tištěné na 3D tiskárně. V okolí náměstí je přes Airbnb ubytovaných hodně turistů, kteří se tu rádi najedí nebo si koupí něco „typical Czech“ – a to vše tu jde lépe než ve skutečném centru plném turistických pastí. Cizinci obecně jsou ostatně už od devadesátých let posly gentrifikace. „Začalo to dlouho před Airbnb, když sem přicházeli zaměstnanci z mezinárodních firem. Měli a stále mají větší

kupní sílu,“ říká Luděk Sýkora. To je jeden z důvodů, proč jdou ceny v téhle čtvrti nahoru. Kávy i bydlení.

Všichni sem chtějí

Filmař Valerio Mendoza z Venezuely bydlel se svými dvěma spoluobydlicemi ve sdíleném bytě na rohu Laubovy ulice a náměstí Jiřího z Poděbrad. Jednoho dne se dostavili zástupci společnosti Quintero Rental, která v okolí vlastní několik



domů, s tím, že i tento dům je teď jejich a z přízemního bytu má být provozovna. „Podle smlouvy jsme měli nárok na tři měsíce na vystěhování, ale oni nechtěli čekat,“ popisuje situaci v lednu 2016 Valerio Mendoza. Zjistili si tehdy v právní poradně, že tenhle nárok mají, v praxi ho ale stěží budou vymáhat. A tak se rychle stěhovali. Místo jejich přízemního bytu je teď prodejna „hand crafted donuts“. Místo dalších bytů v přízemí je celkem pět občerstvení, například francouzská cukrárna, kavárna, veganské bistro.



Také ostatní nájemníci se museli odstěhovat, jejich byty se už rekonstruují. Vznikne tu dvanáct nadstandardních bytů s nájemy od sedmdesáti tisíc korun.

Řada domů v okolí byla v restituci vrácena původním majitelům a ti své nájemníky většinou trochu šetří. Když ovšem přijde nový vlastník, což může být česká nebo zahraniční investiční společnost, chová se zpravidla čistě obchodně. Vypoví stávající obyvatele, dům rekonstruuje, nájem radikálně zvýší. Za padesátimetrový byt po rekonstrukci se tu v okolí platí kolem padesáti tisíc korun měsíčně. Nedaleko jsou i byty na prodej, padesátimetrový byt s terasou ve Slavíkově ulici je za 5,8 milionu korun. Atraktivní lokalita plus omezená nabídka rovná se superceny. „

Domy a byty v okolí pronajímá také realitní kancelář Svoboda & Williams. Teď například byty v čerstvě zrekonstruovaném domě v Krkonošské ulici, kousek od domu paní



Stachové. Všechno původní je pietně opravené, vše nové v nejvyšším standardu. Dřevěné podlahy, podlahové topení, designová kuchyně, klimatizace. V nabídce je i stošedesátimetrový byt za nájem sto tisíc korun.

„Tady v okolí se vše pronajme velmi rychle. Zájem je tak velký, že se nájemníci občas začínou přepřáčet,“ říká Jan Mihálik z realitní kanceláře Svoboda & Williams. Pronajmateľům podle něj nahrává i to, že mladí

lidé, kteří dnes hledají bydlení, netouží až tolik po vlastním bytě a jsou schopni platit vysoké nájemy: „Nová generace mileniálů není tolik orientována na vlastnictví, není ochotna nechat se svázat hypotékou a chce žít v širším centru města,“ přibližuje Mihálik.

Ale pořád je tu i stará generace: paní Stachová žije s manželem v třípokojovém bytě a platí nájem 13 tisíc. Jsou tu i lidé s nižšími příjmy, kteří se nechtějí vzdát atmosféry a výhod Vinohrad, jsou tu majitelé s pocitem zodpovědnosti ke svým nájemníkům, hipsteři, kavárníci, investoři, yuppies. Město je prostě plné protichůdných zájmů. Které zvítězí? To přesně není jisté ani z pohledu sociální geografie. „Budoucnost čtvrti závisí na ochotě obyvatel, vlastníků nemovitostí a městské samosprávy vyjádřit své zájmy a společně řešit sporné otázky. Hodnocení nemůže být černobílé“ říká Luděk Sýkora. ●

Přejděte na satelit od Skylinku
**A VYUŽIJTE
SVOU TELEVIZI
NAPLNO!**

**AŽ 130
PROGRAMŮ**
v nejlepší kvalitě
+
**INSTALACE
ZA KORUNU**

To vše již od 239 Kč
měsíčně!



Jste citlivé duše a neradi koukáte na romantické filmy se svými cynickými protějšky? Pořízení druhé TV nebylo nikdy jednodušší! Skylink má řešení přesně pro vás!

www.skylink.cz

Skylink® je registrovaná obchodní značka
používaná pod licencí M7 Group S. A.

 **SKYLINK**
RADOST PRO VŠECHNY

Příliš levná dovolená

Airbnb mění
cestování a města se
začínají bránit

TOMÁŠ BROLÍK / FOTO KATEŘINA MALÁ

Výhled jako místní.
(Pražská Lucerna)





Dobrý den, ještě tu bydlíte?
(Lisabon)



uristický sen, který je pořád lepší a lepší – to je Airbnb. V každém velkém světovém městě včetně Prahy jsou na výběr stovky či tisíce bytů v těch nejlepších čtvrtích, jejichž počet každý měsíc roste. Za osm let, co tato veleúspěšná služba na sdílení životního prostoru funguje, se pronajímatelé naučili, co jejich hosté požadují, takže komunikace a objednávka jsou dnes stejně hladké jako někde

v hotelu. Neocenitelnou výhodou navíc je pocit, že člověk nepatří mezi stádní oběti masového cestování. „Nebudte turisté, žijte jako místní – i když třeba jen na jeden den,“ zní motto Airbnb. A podle firemní statistiky si ho už na vlastní kůži vyzkoušelo sto padesát milionů lidí.

Úspěch jedněch ovšem není nutně úspěchem druhých. To si myslí radnice evropských a amerických měst, kde je Airbnb obzvláště populární. Návštěvníci a turisté jsou skvělá věc, přináší oživení a peníze, ale podle starostů jsou tu zásadní negativa: ceny bytů rostou a bydlení v centrech měst je čím dál tím nedostupnější pro místní; v honbě návštěvníků za autentickým prožitkem tak paradoxně místní život mizí. Pálí je to tak, že by oblíbený byznys nejraději zakázali.

Nebud'te bláhoví

Když v roce 2008 malá americká firma vyrazila do světa, smysl toho, co nabízela, byl následující: místní lidé dostanou šanci pronajmát nevyužívaný pokoj ve svém bytě, což jim kromě přívídělné nabídky i zábavu v podobě těžko předvídatelného mixu hostů z celého světa. Ti zase ušetří za ubytování a dostanou šanci prožít svůj dovolenkový víkend díky radám hostitelů nějak jinak: v případě Prahy třeba nemotat se jen kolem Staroměstského náměstí a „švejkovských“ restaurací s předraženým gulášem, ale vyrazit za hranice městské památkové rezervace do míst, která v běžných turistických průvodcích nenajdou.

Jsmo o devět let starší a všechno je jinak. Lidé, kteří dnes Airbnb vyu-

žívají, jsou běžní turisté, průměrný host za dobu fungování služby „ze-stárl“ o pět let. Dnes je mu třicet tři let a Airbnb dávno není výsadou mladých dobrodružnějších povah. Víc než autentický zážitek a tipy na dobré kluby očekávají návštěvníci pohodlí, profesionalitu a spolehlivost. Původně malý komunitní startup má dnes hodnotu třicet jedna miliard amerických dolarů. Kdyby si ho chtěla koupit mladoboleslavská Škodovka, vydělávala by na něj v dnešních cenách čtyřicet let.

Oblouk od nadšeneckého hostitelství k chladné výkonnosti hotelové sítě opsal spolu s Airbnb i Robert (34). Mladý muž uklízí svoje pražské 2+1 po německém páru, který odjel dnes, a připravuje ho pro další německý pár s malým dítětem, který dorazí zítra. Z oken je vidět špička střechy nedaleké budovy Národního muzea, ruch Vinohradské třídy sem doléhá jen tlumeně, jsme na jedné z nejlepších adres v Praze. O zveřejnění svého příjmení nestojí bankovní úředník ze dvou důvodů: kvůli zlodějům (přesná adresa bytu není na webu při objednávání vidět) a kvůli finančnímu úřadu. Jako mnoho hostitelů Robert neplatí ze svých ubytovacích příjmů daně.

Pokoj v bytě zděděném po prarodičích se mu uvolnil po rozchodu s přítelem, a tak ho v roce 2010 nabídl na Airbnb, v době, kdy ještě ani neexistovala česká verze. Ne tak kvůli penězům jako kvůli rozptýlení a zvědavosti. „Tři víkendy z měsíce jsem trávil se svými hosty, dělal jsem si takovou soukromou mapu se špendlíky – měl jsem tam čtyřicet osm zemí. Ukazovat město, hlavně příjemně překvapeným lidem ze Západu, byla dobrá zábava,“ vzpomíná. Takhle to provozoval tři roky, než ho po třicítce začal kolotoč návštěv unavovat, a taky kvůli novému vztahu. „Ale i hosté méně stáli o nějaké prohlídky. Se zdvořilým úsměvem odmítali a chtěli si jít po svých.“

Kromě tří let s turisty si odnesl poznání, že Airbnb je výnosná věc. A tak místo toho, aby vinohradský

Z malého komunitního startupu vyrostla největší hotelová síť světa.

byt vyřadil z nabídky, odstěhoval se a začal jej pronajímat celý. Z příjmů splácí hypotéku na nově pořízený byt, v němž teď žije. S jídlem roste chuť, takže po dvou letech bezproblémového vlastnictví dvou bytů se poohlíží po třetím, také někde blízko centra. „S dnešními levnými hypotékami, mým příjmem a touhle službou je to investiční příležitost, kterou nevyužít by bylo bláhové,“ říká. To už by, jak se dušuje, považoval za regulérní podnikání a daně by raději platit začal. Uklízí vysavač a za dveře chystá kočárek s balením jednorázových plínek pro všechny případy, který koupil právě pro takové hosty s batolaty, jací zanedlouho přijedou. „Někdo mi

Seven Keys je jedna z minimálně pěti pražských firem, které se podnikavcům, jako je Robert, o jejich byty starají. Její zakladatelka Zuzana Benešová sama takhle pronajímá tři vlastní byty, a protože si všimla, že Pražané rychle vycítili příležitost a Airbnb v hlavním městě rychle roste, uviděla svou šanci i ona: za část příjmů zajišťuje její firma majitelům bytů kompletní servis – úklid, předávání klíčů, komunikaci s hosty. O svých bytech tak vědí vlastně jen tehdy, kdy jim na účet chodí peníze za pronájem.

Proměnu celosvětové služby tak Zuzana Benešová vidí z první ruky – a vezmeme-li v úvahu původní myš-



Zkuste najít bydlení třeba... na ledovci. (Reykjavík)

to poradil. Takovéhle drobnosti prý fungují i na lidi, kteří je nevyužijí,“ říká Robert. „To víte, při lákání hostů je potřeba být konkurenceschopný.“

lenku, je to zábavný pohled. „Ideální byt k pronajímání na Airbnb je blízko centra, je světlý, pěkně vybavený – trochu dražším nábytkem z Ikea, plus

nějaké starožitné doplňky, „popisuje dnešní globální kánon. „Velký úspěch má služba self check-in – klíče jsou ve schránce s kódem, takže host není na přítomnosti hostitele nijak závislý,“ dodává.

To, že se Airbnb otevřelo všem hostům, bez výjimky (už dávno nejde jen o nízkonákladové bydlení: kdo chce, může si ve světě za patřičný obnos pronajmout ostrov, hrad, maják nebo iglú), nastartovalo jeho tryskový růst, a to i v Česku. Před čtyřmi lety našel turista v Praze na webu firmy dvanařt set nabídek, dnes je jich necelých dvacet tisíc. Něco jsou samostatné a sdílené pokoje, celých bytů je přes deset tisíc. Každý rok se tyto počty téměř zdvojnásobí. To znamená, že všechny nabízené byty jsou celoročně k dispozici jenom turistům. Někdo pracuje část roku v zahraničí a byt nabízí, když je pryč, někdo třeba jen o dovolených. Tato pražská čísla Airbnb neuvádí a prav-

na stejné problémy jako jiné západní metropole.

Chtějí sem všichni

„Líbí se mi tady, ale už jsem se smířil s tím, že se budeme stěhovat. Najít nový byt někde v okolí je pro naši rodinu prakticky nemožné,“ říká do telefonu Jögi Frey, třiatřicetiletý grafik. Bydlí se ženou a dítětem v berlínské čtvrti Friedrichshain. V říjnu jim končí nájem, a tak teď shánějí nové bydlení. „Chodím na prohlídky s dalšími deseti dvaceti lidmi najednou. Výsledná cena je nakonec tak vysoká, že si ji nemůžeme dovolit, a to nemám nijak nízký plat.“ Problém rodiny Freyových je, že bydlí tam, kde chtějí bydlet všichni – protože Berlín, to jsou v očích mnoha místních i turistů čtvrti Kreuzberg, Neukölln a právě Friedrichshain. Ceny nájmu se tady za poslední tři roky zvedly o polovinu. A rostoucí počet bytů obsazených pro krátkodobé pronájmy se na tom silně podepsal.

tického Berlína, který však přece tvoří místní. A tak jsou místní, jako moje rodina, tlačeni ven.“ Popisuje, jak všechny restaurace, bistra a bary, kam je zvyklý s přáteli chodit, zdražily za poslední dva roky o pětinu, což „je snesitelné, když jste tu čtyři dny, ale když tu žijete, je to těžké“. Pro krátkodobého návštěvníka je podle něj téměř nemožné poznat rozdíl mezi starými a novými časy, protože Berlín je tak svébytné město a ještě dlouho si zachová svoje kouzlo. „Ale z mé čtvrti se nenápadně stává Berlín bez Berličanů. Cítím, že místům oblíbeným mezi turisty a návštěvníky se už teď vyhýbám. To jsem dřív nedělal, a není to dobré ani pro mě, ale ve výsledku ani pro ně. No, a za pár měsíců se nejspíš i odstěhuji,“ líčí Jögi.

Extrémním příkladem drtivé koncentrace nabídky krátkodobých pronájmů je zmíněný Lisabon. Naprostá většina z jeho desítky tisíc Airbnb nabídek je ve dvou malých centrálních

V Lisabonu bydlí turisté ve třetině všech bytů v centru. Reálný život z města mizí.

děpodobně je ani přesně neví, protože podobné podrobné informace po hostitelích nevyžaduje. I tak se dá říct, že počet výhradně turistických bytů, jako je ten Robertův, se v Praze dá v tuto chvíli odhadnout na tisíce.

Praha je pořád učiněný evropský turistický ráj, navštěvuje ji každý rok čím dál víc lidí, za loňský rok přes sedm milionů. Ve východní Evropě je to naprostý suverén mezi městy. „Určitě tady vidíme prostor pro další růst,“ říká za Airbnb šéf pro východní Evropu Andrew Verbitsky. Dvakrát menší a mezi turisty méně populární portugalský Lisabon má na stránce Airbnb stejně širokou nabídku jako české hlavní město. Pokud Airbnb udrží v Praze nastavené tempo, za dva roky v ní bude k mání třicet tisíc nabídek ubytování pro turisty v soukromí. Pak Praha narazí

Berlín zažívá období velkého přistěhovalectví. Ročně do města přibude osmdesát tisíc nových obyvatel, to je víc, než město a developerské síť stíhají stavět. Volných bytů v Berlíně je každým rokem méně a navíc řada nově příchozích, především mladých lidí, hledá nové bydlení právě ve zmíněném módním triu čtvrtí „Kreuz-Köln-Hainu“, na jihovýchod od centra města. Jenže tady je podle dostupných statistik pět procent bytů vyhrazených pro turisty. Tyto byty místním chybějí, a i když poptávka žene ceny vzhůru, výdělkům z rychloobrátkové turistiky dlouhodobý nájem nemůže konkurovat.

„Čtvrti se mění, zdrazují, je přirozené se odstěhovat, když přestanete na nájem mít, tak to chodí,“ říká Jögi Frey. „Je ale paradoxní, že turisté sem jezdí kvůli zážitku toho, auten-

čtvrtích Misericórdia a Santa Maria Maior. „Podle našich dat se dnes jedna čtvrtina až jedna třetina bytů v obou čtvrtích krátkodobě pronajímá, nejsou používány k dlouhodobému bydlení,“ řekl listu Harvard Business Review João Seixas, geograf z Lisabonské univerzity. „To znamená, že reálný život z centra města mizí, stává se z něj jen turistický park.“

Další evropská metropole, islandský Reykjavík, je pak příkladem města, kde krátkodobé pronájmy zneumožňují najít bydlení nikoli v oblíbených a módních čtvrtích, ale všude: nabídky Airbnb představují pět procent celého bytového fondu Reykjavíku. Levné letenky, nádherná země a vzestup turismu způsobují, že pronajmát tu dlouhodobě byt někomu z místních prostě ekonomicky nedává žádný smysl, protože krátko-



Poplatky jsou zaplacené?
(Praha)



Je to vaše odpovědnost.
(San Francisco)



Chce tu žít každý.
(Berlín)

dobé pronájmy jsou dvakrát až třikrát lukrativnější.

Lisabonské obavy o ztrátu „reálného života“ se v pražském památkovém centru vyplnily už dávno: při procházce mezi identickými obchody se suvenýry a rádobý „lokálními“ restauracemi, kam by nikdo z místních kvůli nadsazeným cenám nezavítal ani omylem, je to vidět na každém kroku. Ulice kolem Staroměstského a Václavského náměstí nemají Pražanům co nabídnout a usedlíci svoje centrum dávno vzdali. Praha je především zastávkou na povinné evropské turistické trase a v porovnání s Berlínem, Amsterdamem nebo třeba Paříží se do ní méně turistů znovu vrací. Zkušenosti ostatních metropolí ukazují, že českému hlavnímu městu jde nyní o to, zda rozmach Airbnb nerozšíří hranice zdejšího „turistického parku“ do dalších, dosud živých čtvrtí.

Zatím poplatky

A evropská města už proti tomu nebezpečí vyražejí do boje. Nejtvrději zatím Berlín, jehož radnice letos na jaře vydala nařízení povolující jednomu majiteli nabízet na Airbnb a podobných službách jen jeden byt, a to ještě obydlený (přesněji řečeno

musí hostitel „obývat alespoň polovinu pronajímané nemovitosti“). Porušení se trestá zdrcující pokutou v přepočtu přes dva a půl milionu korun. A na speciální městem spravované webové stránce je možné hlásit podezření, že někdo nařízení obchází.

Poté co vstoupilo nařízení v platnost, počet nabídek krátkodobých pronájmů ve městě sice poklesl, ale aktuální pohled na stránky Airbnb s nabídkami ubytování ukazuje, že ani drakonická pokuta a důslednost německých úřadů nestačí a služba dál vzkvétá. Přesto o podobných opatřeních uvažují další velká města a turistické taháky: Paříž, Amsterdam nebo Barcelona – ty se alespoň hrozbou pokut snaží donutit hostitele, aby všechny své návštěvníky poctivě hlásili.

O to, aby se z krátkodobého pronajímání stal regulérní byznys (tedy s registrací u města a poctivým placením daní), se snaží San Francisco. Dohlížení na jednotlivé hostitele bylo nad sílu města, a proto přeneslo odpovědnost za dodržování pravidel na samotné Airbnb. To se brání žalobou – americké soudy totiž už dříve uznaly, že firmy Facebook nebo YouTube nenesou právní odpověd-

nost za obsah a komentáře svých uživatelů, a stejnou logiku chce použít i Airbnb. V Evropě ještě na žalobu samotné firmy nedošlo a například Evropská komise doporučila v červnu svým členským státům, aby podobné služby „zbytečně neomezovaly“, protože podle komisařů představují ekonomickou příležitost. Samo doporučení však městům zatím v jejich krocích proti Airbnb nijak nebrání.

Praha se zatím drží zpátky. Podle Nory Dolanské, šéfky Pražské informační služby, která má v metropoli na starosti turismus, jde teď městu především o důsledné vybírání turistických poplatků. Většina hostitelů totiž své hosty úřadům nehlásí, a město tak ročně trátí řádově miliony korun; s Airbnb o tom bude Praha jednat začátkem podzimu. Nad tím, co krátkodobé pronájmy dělají s městem (a především s vybranými čtvrtěmi), Praha zatím jen přemýšlí. „Stanovisko si teprve vytváříme,“ říká Marek Vácha z Institutu plánování a rozvoje.

Zuzana Benešová je přesvědčená, že pražské nabídky Airbnb budou přibývat v centru města a jeho blízkém okolí – na Vinohradech, v Holešovicích nebo na Smíchově. Podle realitních serverů je v těchto čtvrtích v současné době několik tisíc volných bytů k pronájmu – počet označovaný třeba experty z realitní kanceláře RE/MAX za dlouhodobý a normální stav. Prodejní ceny nemovitostí, na nichž závisí i ceny nájmu, sice v hlavním městě rostou, ale více než vliv Airbnb za tím makléři vidí lákadlo výhodných hypoték. „Pokud se růst Airbnb v Praze udrží, začne mít vliv na ceny bytů v atraktivních čtvrtích tak za dva nebo tři roky. Tedy až by se za pomoci této služby obsadily stovky nebo spíš tisíce dalších bytů,“ vysvětluje Jan Rampa z kanceláře RE/MAX. „Pak začne být o volné byty k dlouhodobému pronájmu – tedy pro běžné obyvatele města – nouze.“ ●

RESPEKT 31/2016

Jak se bydlí v Chicagu

Pes, který štěká, nebydlí

VERONIKA RUPPERT

Jak se hledá podnájem v Chicagu? Pokud nejste zrovna boháč, chcete do práce jezdit MHD nebo chodit pěšky, není to úplně nejjednodušší. Pokud navíc máte psa, dá to práci. Chce-li se pes stát obyvatelem Chicaga, musí se nejdřív odnaučit štěkat.

Už před odjezdem jsme si on-line vytipovali čtvrti, kde bychom mohli bydlet. Vedle věcí, které bychom řešili i v Praze, jako jak rychle bude manžel v práci, jestli je v okolí nějaký obchod, kavárna, lékárna, park a jestli se tam dá dýchat a spát, v Chicagu přibyla novinka. Zatímco v Praze jsem procházela ulicemi s vědomím, že tam naposledy někoho zastřelili během okupace, tady čekám na autobus na zastávce, kde někoho zabili minulý týden. Chicago bylo a stále je městem gangů.

Nakonec nám zbyly dvě možnosti, překvapivě za stejné peníze. Bydlet v hipsterské čtvrti dál od centra, v sousedství dříve nebezpečném, dnes gentrifikovaném a plném cool a hip kaváren, restaurací, barů a obchodů. Podle reakcí místních přátel jsme pochopili, že bydlet na takovém místě se od nás asi nejvíc očekává. Anebo, najít starší – což tady znamená třeba z osmdesátých let – a lehce ošuntělý věžák v širším centru, který není schopný konkurovat luxusním novostavbám s nejmodernějším vybavením a službami ve svém okolí. Pro tuhle možnost jsme se nakonec rozhodli.

Větší problém než najít bydlení pro sebe se však ukázalo najít bydlení pro našeho psa.

Když si ve filtru při hledání podnájmů zaškrtnete dog friendly, nabídka se asi všude na světě trochu zúží. V Chicagu je to odstupňováno podle váhy psa a někde jsou určitá plemena vyloženě zakázána. Nejtěžší to mají huskyové, vlčáci, border kolie a bojová plemena. Náš pes je našťástí jako kříženec mimo kategorie, a protože je střední velikosti, vešli jsme se většinou i do váhových kritérií. Byli jsme umístěni na „psí patro“ do dog friendly bytu, smíření, že zaplatíme nemalý měsíční poplatek. Hlavní problém měl ale teprve přijít.

V Praze náš pes jako dobrý hlídač zaštěkal pokaždé, když někdo prošel kolem dveří. Nikomu to nepřišlo divné. V Chicagu ale ano – po dvou měsících nám v poště přistál dopis od managementu budovy, že si na nás stěžují nájem-

níci vedle nás, nad námi i pod námi a že pes musí přestat štěkat, nebo se stěhujeme. Nevěřili jsme tomu, že lze psa odnaučit štěkat, ale rozhodli jsme se, že se o to pokusíme. Reference o ukončení smlouvy kvůli štěkavému psovi by nám při hledání jiného bytu rozhodně nepomohla, tady jsou zprávy od předchozích pronajímatelů bohužel dost důležité.

Zakoupili jsme proto na radu managementu protištěkácké obojky, jeden, co při štěkání vibruje, a jeden, co vystřikuje citronelu, kterou psi nemají rádi. A objednali jsme si sezení s profesionální psí trenérkou, aby nám poradila jak na to. Trenérka (která stála přibližně stejně jako ty dva obojky dohromady) nám vysvětlila, že trestací obojky máme okamžitě zase vrátit, protože neřeší příčinu, ale následek. A psa, který štěká, protože se bojí nepřítel na chodbě, přivedou vibrační a nepříjemným pachem do ještě většího stresu. Místo toho nám dala řadu rad a úkolů, které po měsíci soustředěné práce skutečně přinesly kýžený výsledek. Odměňovali jsme psa za neštěkání. Stálo nás to sice hodně psích pamlsků, času a pozornosti, ale místo záchvatu hlasitého štěkotu teď náš pes štěkně jen jednou nebo udělá jen tlumené muf a zavrčí. Ví, že jakmile je na chodbě hluk a nezaštěká, dostane něco dobrého.

Celkově se náš pes musel v Chicagu naučit mnohem větší sebekontrolu. Psi tu v podstatě vůbec nesmějí chodit bez vodítka. Představa, že je necháte volně proběhnout v parku nebo na pláži u jezera, je bohužel úplně nereálná. Na volno mohou být jen v malíčkých a většinou ošklivých a logicky dost páchnoucích ohrádkách, kterým se nadneseně říká psí parky. Na rozdíl od Prahy tu se psem nesmíte do veřejných dopravních prostředků, do hospod, barů a už vůbec ne do restaurací. Místní si myslí, že Chicago je ke psům velmi přátelské, protože tu se psem smíte na některé venkovní zahrádky.

Při poslední návštěvě Prahy, když jsem potkávala vyklidněné psí pohodáře, kteří volně chodí po ulicích a parcích anebo čekají v kadeřnictví či v kavárně, jsem si uvědomila, že Chicago o sobě sice prohlašuje, že je „dog friendly“, ale Praha je psí ráj. Doufám, že tu vydrží, než se za pár let zase vrátíme. ●

*Autorka je novinářka, redaktorka pořadu
Modeschau na rádiu Wave.*

Pastelové Airbnb

Od levného ubytování k profesionální službě

LINDA COUFALOVÁ / FOTO MATĚJ STRÁNSKÝ

Mladá podnikatelka Zuzana Benešová před čtyřmi lety začala pronajímat svůj byt přes Airbnb. Tím to začalo. Dnes vlastní firmu Seven Keys, která spravuje 35 pronajímaných bytů. Snaží se krátkodobé pronájmy ukazovat z lepší stránky a zlobí se, že spolu Airbnb a vláda víc nemluví.

Co vás vedlo k tomu, že jste založila firmu Seven Keys?

Manželovi nabídli práci v Bruselu, takže jsme se stěhovali. Měli jsme byt v Praze na Smíchově a byla otázka, co s ním. Měli jsme malou dceru a chtěli jsme se často vracet a byt používat. Manžel měl zamlada ve Španělsku brigádu – dělal check-in na Airbnb. Tak jsme se rozhodli Airbnb vyzkoušet. Byla jsem tehdy na mateřské, měla jsem spoustu času se tomu věnovat – a bylo to super. Jednak mě bavilo si povídat s lidmi z celého světa, ale samozřejmě to vynášelo víc než dlouhodobý pronájem.

Airbnb díky mně zaujalo kamarády, rodiče, sourozence, lidi, kteří měli v okolí byty a poprosili mě, jestli bych se jim o ně nestarala. Za dva roky jsem měla bytů sedm a hledala agenturu, která by mi zajišťovala úklidy a check-iny. Všechno jsem totiž dělala on-line z Bruselu, takže jsem měla vždycky partu studentek a holky z Ukrajiny na úklid. Tak jsem se rozhodla, že založím agenturu svoji.

Jak se za tu dobu změnil trh?

Významným způsobem. Když jsem začínala, bylo v Praze okolo osmi set nabídek. Dnes jich je patnáct, možná až osmnáct tisíc. Češi zjistili, že je to zajímavý způsob, jak si přivydělat. Tím pádem vznikla i obrovská konkurence. My dáváme velký pozor

na to, kde se byty nachází – bereme jenom byty v centru. A další důležitá věc je, jak byt vypadá. Bohužel musíme odmítat byty v dobré lokalitě, ale když si majitel nedá říct a byt hezky nezařídí, do správy ho nevezmeme.

Kdybych chtěla, abyste mi spravovali byt pronajímaný na Airbnb, co všechno byste mi nabídla?

Full-service. Někteří naši klienti jsou třeba v zahraničí nebo v důchodu a v Praze už vůbec nebydlí. Snažíme se, aby se o nic nemuseli starat. Naše designérka může byt trochu vylepšit. Většinou to po klientovi chceme, je to taková nutnost. Pomůžeme tedy s bytem, co se vybavení a dekorací týče, a potom ho převezmeme, podepíšeme smlouvu, nafotíme a dáme ho na Airbnb. Celý koloběh od rezervace hosta po check-out zajišťujeme my.

Na co hosté nejlépe reagují? Co chtějí v zařízení bytů? Jaký design funguje?

Jak už jsem zmínila, je opravdu velká konkurence a hosté si můžou vybrat. Nejen lokalitu, ale také to, jak byt vypadá. Za ty roky se nám osvědčil velmi lehký design. Prostředí musí být čisté, moderní, nic moc strakatého. Všechno musí vypadat moderně a vyváženě. Je to prostě pocitové, host vybírá z fotek a ani si to třeba neuvedomuje, ale byt, co se mu

líbí, protože vypadá čistě a hezky, si zamluví spíš, i když stojí o pár euro víc, než byt, který je hned vedle, ale je starý. Dám vám příklad. V jednom domě máme dva byty, jsou stejně velké, mají stejnou kapacitu, oba pro šest lidí. Nedávno jsme to počítali a jeden z bytů, který je opravdu designově krásně zařízený, tak vydělává o 45 procent víc než ten druhý byt, který má modré zdi a starou sedačku.

Jak mají fotky vypadat, aby nalákaly co nejvíce lidí?

Musí to být stoprocentně profesionální fotky. Máme výborného fotografa, který s námi spolupracuje už pár let. Focení si platí klient, máme to ve smlouvě. Fotky prostě musí být hezké, takže i když nám klient řekne, že má dceru, která krásně fotí přírodu a že by mu nafotila byt, tak to bohužel. Fotky prodávají.

Existuje například konkrétní barevné ladění interiéru, které se hostům líbí?

To nelze jednoznačně říct. Dřív se nám hrozně líbila kombinace bílá, šedá a do toho třeba nějaké tyrkysové doplňky – takových pár bytů máme a fungují velmi dobře. Teď s námi začala spolupracovat designérka, která má trošku skandinávský styl. Používá světlejší a krémovější barvy, ale nebojí se třeba i světle růžové. Není

možné vybrat jednu barvu, která provádává. Největší úspěch mají obecně přírodní, světlé a pastelové barvy.

V hotelu se vybavení vyměňuje zhruba jednou za pět let. Jsou hosté v bytech opatrnější?

Myslím, že ano. Hosti nehodnotí jenom nás, ale hostitelé hodnotí i hosty. A lidé chtějí přes Airbnb cestovat po celém světě, takže se snaží, aby v bytě nedělali nic špatného.

Cena bytu se podle vás může vyšplhat až na 99 eur za noc. Co žene cenu nahoru? Co pro to umíte udělat?



Klíče k úspěchu jsou tři – lokalita, design a komunikace. Byt se na Airbnb dostává výš a výš, pouze pokud je dobře spravován. Pokud má dobré hodnocení.

To nezáleží jenom na tom, jak byt vypadá a kde je, ale i na dobré komunikaci. Je důležité, aby se host cítil vítaný.

Říká se, že Airbnb je možnost cestovat pro lidi, pro které je hotel příliš drahý. 99 eur za noc, to už je víc než hotel.

Myslím, že srovnání s hotelem není přesné. Na Airbnb můžete mít pronajatý jenom pokoj nebo také sdílet pokoj. Pak cestovatelé určitě ušetří, ale myslím, že za pět let se Airbnb změnilo a už přes něj nejezdí batůžkáři, kteří na cestách šetří. Většina našich hostů jsou rodiny s dětmi, které hledají pohodlí – například možnost ohřát si mléko pro malé děti. Je to prostě jiný styl cestování, než když jste zavření v hotelovém pokoji. Nemyslím si, že je možné říci, že Airbnb je pro mladé a chudé a hotely pro ty bohaté. My umíme nabídnout stejné služby, jaké nabízejí hotely. Umíme zajistit dopravu, rezervovat restauraci.

Díky vaší firmě se hostitelé většinou už ani nedostanou do styku s lidmi, které ubytovávají. Není to škoda, že se vytratila autenticita? Airbnb se chlubí autentickým zážitkem, neztrácí se ale díky firmám, jako je ta vaše, něco z původní filozofie?

Myslím, že ne. Přece jen ti hosté pořád bydlí v normálním domě, kde bydlí normální lidé. Bydlí v normálním pražském bytě. Připravujeme hostům desetistránkové průvodce, kde mají napsané naše nejoblíbenější restaurace, které v bedkách nenajdete. Myslím, že autentičnost se nevytrácí. Navíc to, co hosti chtějí, se posunulo. Už nevyžadují, aby je v bytě někdo potkal, šel s nimi na pivo a půl hodiny se s nimi při check-inu bavil. Mám s tím zkušenost, protože jsme teď byli se sourozenci v Madridu, a tam nás právě při check-inu čekal kluk, který si s námi dlouho povídal, ukazoval nám mapy – a my už po příjezdu chtěli mít klid.

Co říkáte na to, že Airbnb zvyšuje ceny bydlení v určitých oblastech a starousedlíci se musí stěhovat? Nejde všechno svádět na Airbnb. Myslím, že Praha je skupovaná zahraničními investory. Také lidé

v Praze mění svůj životní postoj. Kdo chce dnes bydlet v hlavním městě v historickém centru, kde jsou každý den davy turistů, ceny v obchodech tam jsou znatelně dražší a na Václaváku se prodávají drogy? V dnešní době rodiny hledají zdravější životní styl, chtějí byt s teráskou nebo s předzahrádkou, i to má vliv na to, že se Praha vyklidňuje.

Podle vládní studie o Airbnb disponuje 15 procent ubytovatelů víc než polovinou nabízených ubytovacích zařízení. Znamená to tedy, že se už stal z Airbnb čistý byznys?

Podívejte se právě na můj příklad – oni uviděli můj profil, pod kterým je 35 nabídek, a vypadá to, že jsou to všechno moje byty. Těch 35 bytů patří 33 majitelům, kteří nemají čas se o pronájem starat. Je to zavádějící, protože pod jedním profilem může být víc bytů, ale neznamená to nutně, že všechny tyto byty člověk vlastní. Politici prostě vymýšlejí, jak regulovat tohle a tamto, ale aby se sešli s druhou stranou, to ne.

Co byste vládě doporučila?

Dobré by bylo jednat s druhou stranou a neukazovat jenom špatné příklady. Do sněmovny přijde člověk, že mu v domě hosté přes Airbnb dělají nepořádek, ale kdo ví, jestli to jsou hosté přes Airbnb? Zkusila bych najít společné řešení, ale ne tím, že budu zakazovat, strašit lidi a vymýšlet regulace. Zkusila bych osvětu, jakým způsobem vést knihu hostů, jakým způsobem se nahlásit na městské části, aby se platily turistické poplatky a tak dále.

Politici se na jednu stranu zlobí, že lidi přes Airbnb neplatí poplatky a nehlásí lidi na policii a neexistuje žádný registr bytů, ale na druhou stranu straší tím, že budou regulovat a povolí to jenom na určitý počet dnů a tak dále. Takže první věc, na kterou se mě klienti ptají, když jim řeknu, že je přihlásíme k poplatkům, je: a nebudu první na ráně, až přijde ta regulace? ●

Autorka je spolupracovnicí Respektu.



Lukrativní džungle.
(Ateliér a zahrada Hany Wichterlové)



Zpět v čase Pražské byty, kde to žilo

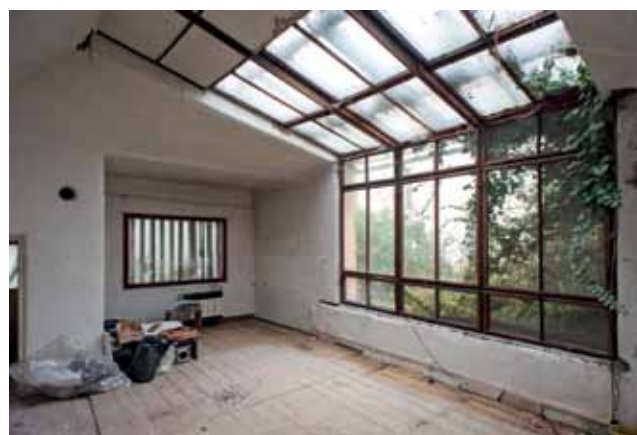
KATEŘINA MÁZDROVÁ / FOTO MATĚJ STRÁNSKÝ

Byty, pokoje, ateliéry, pracovny. Žilo se v nich, pracovalo, tvořilo. V tepajících dvacátých a třicátých letech se tu pořádaly večírky, v padesátých letech a uprostřed normalizační šedi sloužily jako azyl a spřízněný ostrov. Jejich obyvatelé a návštěvníci však žádnými trosečníky nebyli – naopak.

Čtyři takové byty-ostrovy jsme navštívili. Vybrali jsme je podle toho, co mají společného. Že je jejich obyvatelé otevřeli, zvali přátele, že tu pracovali. Že tu nešlo o krásné interiéry, ale spíš o tvorbu, názory, zábavu. Že se tu nejen bydlelo, ale také žilo.

Jejich další osudy jsou různé. Modrý pokoj Jaroslava Ježka se změnil v bytové muzeum v jinak fungujícím a obývaném domovníckém bytě, ateliér sochařky Hany Wichterlové na pražském Újezdě chátrá a hrozí mu zbourání. Slavné „Jéčko“, byt rodiny Němcových v Ječné ulici, je už vyklizený, projde spolu s celým domem rekonstrukcí – na kanceláře, hotelové pokoje – a stopy doby zmizí. A v domě a ateliéru Karla Nepraše se jen vyměnily generace. Genius loci se ale nikde neztratil, vsákl se do zdí a do předmětů.





Ateliér a zahrádka Hany Wichterlové

Újezd, Malá Strana

Zahrada domu na malostranském Újezdě, zakousnutá do petřínského vrchu a obehnaná vysokou kamennou zdí, ukrývá magické místo – ateliér Hany Wichterlové. Tady sochařka, žačka Jana Štursy (a sestra vynálezce kontaktních čoček Otty Wichterleho) tvořila, žila a scházela se s přáteli – s Františkem Tichým, architektem Pražského hradu Ottou Rothmayerem, s filozofem Janem Patočkou, s básníky Holanem, Topolem, Seifertem, výtvarnicí Jiřinou Kaplickou a mnoha dalšími.

Domek, původně zahradní fotoateliér, byl zbudován podle návrhu stavitele Gustava Pače v roce 1884 a na Malé Straně je posledním dochovaným. Přes ulici, ve vnitrobloku stojící dřevěný fotoateliér Josefa Sudka, je již pouhou replikou.

Obyvatelé obou malostranských ateliérů, sochařka a fotograf, to k sobě měli coby kamenem dohodil a často se navštěvovali. Sudek docházel k Haně Wichterlové nejen posedět, ale fotografovat sochy, instalované v zahradě mezi popínavými růžemi, pnoucím se břečťanem, tisem, šerákem a dalšími rostlinami tak, aby vše spolu splynulo. Tak vznikl i fotografický soubor ze začátku padesátých let *Zahrádka paní sochařové*.

Sochařka, která se celý život zajímala, nejen teoreticky, ale i prakticky, o duchovní filozofii Indie, tvořila ve skromném ateliéru přes padesát let; pronajatý jej měla od roku 1935. Zahradu navrhla její sestra Emy, zahradní architektka, a Hana ji celý život doplňovala sochami; svými, svého muže, sochaře Bedřicha Stefana, Otty Rothmayera a dalšími. Domek, vybavení i zahrada tak vždy tvořily svěbytný celek; na někoho sice mohl působit chaoticky, ale šlo o řízený chaos – každá věc, i ta nejdrobnější, tu měla své místo.

Hana Wichterlová zemřela v roce 1990 a až do roku 2010, kdy došlo k vypovězení smlouvy, využívala ateliér rodina, naposledy praneteř, sochařka Zuzana Wichterlová.

Rodina Wichterlových se domek opakovaně pokoušela odkoupit od městské části Prahy 1, zrekonstruovat jej, dílo sochařky zpřístupnit veřejnosti. Podstoupili nespočet jednání s magistrátem, ministerstvem



FOTO EVA JÚZOVÁ/ARCHIV UMĚLECKOPRŮMYSLOVÉHO MUSEA V PRAZE

kultury, památkáři, Galerií hlavního města Prahy a dalšími, k posunu ale prozatím nedošlo; brání tomu majetkový propletenec Prahy 1 a magistrátu a často i úřednická nevěle či jiné zájmy, jak s lukrativním místem naložit.

V současnosti se čeká, zda se podaří neodvratně chátrající ateliér prohlásit za kulturní památku a na poslední chvíli jej zachránit. Dříve, než vše splyne se vším a domek pohltí zahrada, dnes připomínající džungli. ●



FOTO JOSEF SUDEK

Modrý pokoj Jaroslava Ježka

Kaprova 10, Staré Město pražské

Nenápadnou bustu skladatele Jaroslava Ježka, umístěnou na rohovém domě v Kaprově ulici číslo 10, chodec lehce mine. Je pod ní nápis: „V tomto domě žil a tvořil Jaroslav Ježek.“

V nájemním družstevním domě řemeslníků a živnostníků, postaveném architektem Bohumilem Hypšmanem začátkem dvacátých let minulého století, prožil Ježek nejintenzivnější část života: přistěhoval se na Staré Město s rodiči a sest-



rou v roce 1921, když mu bylo patnáct let, odešel odsud do Spojených států v roce 1939.

Teď malý domovnícký byt dva plus jedna s okny do dvora slouží jako bytové muzeum, jedno z nejmenších u nás a možná i v Evropě, otevřeno je jednou týdně v úterý od jedné do šesti. Domovník v ten den oddělí plentou svoji část bytu od muzejní, připraví brožury, pohlednice a kasičku na vstupné a vítá školní výpravy, turisty, Ježkovy obdivovatele.

Vpustí je a nechá rozjímat. Čas se totiž v Modrém pokoji, původně krejčovské dílně Ježkova otce, zastavil. Jeho zařízení navrhl architekt a scénograf František Zelenka

– černý funkcionalistický nábytek a světla, modré stěny a strop, modré záclony, podsvícený bar i stolek, knihovna s více než šesti sty svazky, mnohé s osobním věnováním, klavír. Barevnost i světla měly prozaický důvod – odpovídaly totiž potřebám téměř slepého skladatele. O zrak, stejně jako o část sluchu a jednu ledvinu, Ježek přišel kvůli prodělané spále v dětství.

Čas se tu zastavil, ale ne nijak pietně. Jako kdyby před chvílí někdo otevřel okno, aby vyvětral cigaretový kouř, uklidil plné popelníky a urovnal vyšívané polštářky na gauči.

Sousedé ještě nedávno vzpomínali, jak ještě jako děti překračovali na schodech cestou do školy zmoženého Vítězslava Nezvala. Důlky do linolea vedle piana vyryla jehlovými podpatky Ljuba Hermanová, což prý velmi nelibě nesla paní Ježková; herečku si možná proto nikdy příliš neoblíbila.

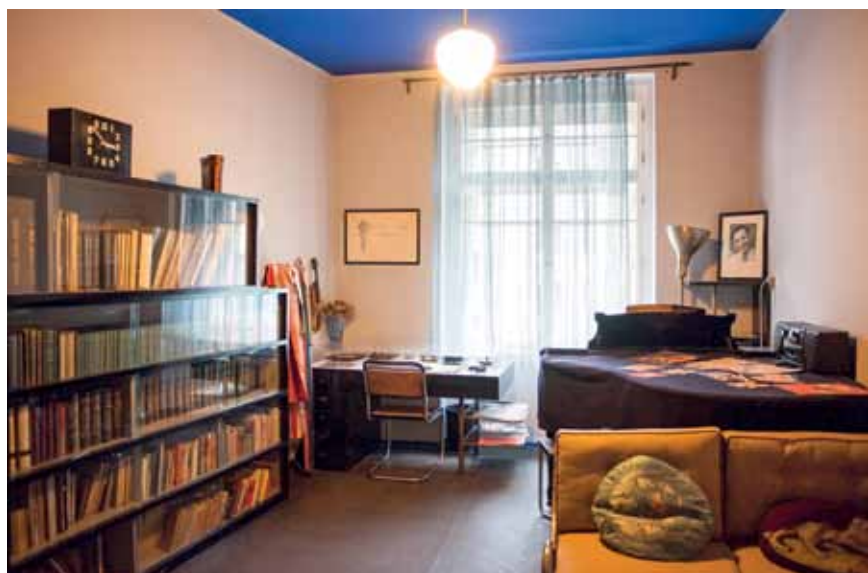
Byla to ostatně Ježkova maminka, která čekala na synův návrat ze Spojených států a po jeho odchodu ponechala Modrý pokoj v nezměněném stavu. A to i poté, co v Americe



FOTO ČTK

v roce 1942 zemřel. Stejně tak jej udržovala i Ježkova sestra Jarmila Strnadová, když se po smrti maminky v roce 1966 do bytu nastěhovala. Na začátku osmdesátých let jej Jarmila odkázala Národnímu muzeu.

Až do revoluce v bytě fungovala restaurátorská dílna, tajně se tu tiskly samizdatové Lidové noviny. Po listopadu se dům vrátil družstvu a byt se začal používat jako domovnícký. S výjimkou Modrého pokoje. V něm byl na podzim 1989 zřízen Památník Jaroslava Ježka. ●





Dům Karla Nepraše a Nadi Plíškové

Staré Hlubočepy

Ačkoli je Hlubočepské údolí sevřené z jedné strany Barrandovskou spojkou s nikdy nekončícím proudem aut, klenou se nad ním kamenné oblouky viaduktu pražského Semmerringu a křižují jej koleje železniční trati do Berouna, zachovávají si Staré Hlubočepy dodnes romantický vesnický ráz.

Tady si kolem roku 1977 pořídil nedostavěnou hrubou stavbu rodinného domu sochař Karel Nepraš se svojí ženou, grafičkou a básnířkou Naděždou Plíškovou. S malou dcerou Karolínou se sem přestěhovali ze spořilovského paneláku. Důvod byl prozaický: „Máma měla tehdy ateliér poblíž Sokolovské, táta v Dejvicích, a měli obavy, že o ně přijdou. Do panelákového bytu bychom se pak už vůbec nevyměstnali,“ říká Karolína Kračková Neprašová.

Obavy souvisely s osobním nastavením jejich rodičů – srpen 1968 je zastihl na sympoziu v západním Německu a tehdy zvažovali, že toho využijí a do Československa se nevrátí.

Nakonec, kvůli svým rodičům, to neudělali. Nikdy se ale netajili svým vztahem k režimu. Karel Nepraš coby člen legendárního uskupení Křížovnícké školy čistého humoru bez vtipu třeba rok 1977 a vznik Charty přivítal kreslenými novoročenkami se dvěma šibenicemi místo sedmiček.

„Co si pamatuju, žili jsme na stavbě, táta dělal všechno sám. Roky třeba visely dveře jen na dvou hřebících jak ke králíkárně. A staveb v podstatě až do své smrti v roce 2002,“ vzpomíná Karolína.

Bydlení na stavbě přinášelo různá úskalí. „Dům neměl topení, takže se jezdilo s kočárkem s barely k benzince pro naftu. Stejně to tu ale nešlo pořádně vytopit, stěhovali jsme se po baráku podle toho, jak se kde topilo. A když jsem jej zdělila, ještě pořád nebyl zkolaudovaný, na úřadě mi pak řekli, že jsme dosáhli na Praze 5 rekordu,“ popisuje Karolína.

Karel Nepraš se poté, co mu zakázali vystavovat, živil hlavně restauro-

váním. Tvořil nejprve ve sklepě s nízkým stropem. Potřeboval ale něco většího pro mobilní plastiky, litinové sochy, asambláže, ale také kupení všeho, co našel a nasbíral a co by se mohlo jednou k něčemu hodit. A tak se vrhl na přístavbu ateliéru, kostky 6 x 6 x 6 metrů s prosklenou stěnou. Naďa Plíšková měla zbudovanou pracovnu nad ateliérem v patře domu. Oba přístavky míří okny do zahrady, zakousnuté do svahu s železničním náspem.

Občas se tu konaly nárazové mejdany. „Vzpomínám si jako dítě třeba na Magora, který se tu zjevil. Vydyndal na mně všechno kapesné, jinak ho prý zabijou. Tímhle argumentem mě, malou holku, samozřejmě vyděsil, takže jsem mu dala všechno, co jsem měla,“ vzpomíná Karolína. Odlehlost od centra ovšem zaručovala, že večírky nebyly na denním pořádku, což prý rodičům docela vyhovovalo.

V domě žije Karolína se svým mužem a dvěma syny. „Neudělala jsem z toho tady žádné muzeum, ateliér i pracovnu coby výtvarnici s manželem normálně používáme,“ říká. „A taky syn. Ten má v mámině bývalé pracovně natažené zíněnký, trénuje na nich judo.“ ●





Byt Němcových

Ječná 7, Nové Město

Československým zvykem normalizačních let bylo scházet se v domácnostech přátel. Například v Ječné 7, nebo krátce v Jěčku, v bytě psychologa a filozofa Jiřího Němce a psycholožky Dany Němcové, po Chartě 77 vyhozených z práce. Nechodilo se sem jen na návštěvy, oslavy narozenin a večírky všeho druhu, ale také na filozofické a náboženské semináře a přednášky těch, kdo nemohli působit ve svých profesích. Konaly se tu bytové výstavy zakázaných umělců, koncerty. V Ječné se zkrátka dalo i v té době svobodně žít.

Mohl sem zavítat v podstatě kdokoli, a když bylo třeba, mohl se třeba umýt nebo pár dní zůstat. Jak říká Dana Němcová, věkový rozdíl návštěvníků tu nehrál roli, tehdy se lidé dávali dohromady spíše podle postojů než podle věku. Tohle společenství žilo skutečně paralelně k většině. Což ovšem mělo následky – kriminály, nemožnost studovat, práce nanejvýš v dělnických profesích.

Do bytu ve čtvrtém patře nad rušnou Ječnou ulicí se Němcovi se sedmi dětmi nastěhovali v roce 1969, po krátké emigraci. Mnozí návštěvníci mají v paměti rozlehlou předstíh s hromadou kabátů a chaosem bot. Za halou byly holčičí a klučičí pokoje, pak obývací s velkým stolem a obrazy Otakara Slavíka na stěnách. Následoval obývací-knihovna Jiřího Němce se stovkami knih, kuchyně s balkónem do dvora a za ní ještě malý pokojík.

Dnes na stěnách zbyly jen zaprášené obrysy svěšených obrazů. Neudržovaný dům s neustále rozbitým výtahem a rostoucím nájemem už všechny partaje opustily. Letos v létě se – jako poslední – odstěhovala i Dana Němcová do malého bytu v Braníku.

Možná by stálo za to na domě v Ječné 7 umístit připomínku zdejšího „ostrova opozice“. I když jedna pamětní deska už tu visela. Věnována byla Milanu Mejlovi Hlavsovi, který u Němců pár let žil. Na místě ovšem vydržela jen pár týdnů, než ji někdo ukradl. ●

Jak se bydlí v Berlíně

Luděk mizí z Kiez

TOMÁŠ SACHER

Kiez se nejčastěji překládá jako čtvrť. To označení v sobě ale nese mnohem víc než geografické vymezení. Kiez je místo, kde potkáváte sousedy, máte svou oblíbenou pekárnu a hřiště pro děti. Je to označení pro určitou pospolitost, kterou se místní snaží pěstovat – sousedskými slavnostmi, venkovní burzou dětského oblečení a nově třeba i facebookovou skupinou. Kiez je pro mnohé Berlíněany vytouženou formou městského života a v aktuálním rostoucím tlaku na proměnu metropole i to, za co je třeba bojovat.

O Luděkovi Pachlovi už řada Čechů slyšela. Mladík z Litvínova měl někdy prý původně namířeno na jih do Itálie. Pak ale při cestě přes Německo potkal svou budoucí ženu a Berlín mu učaroval. S lehce bizarním konceptem večerky, galerie a pivnice pod názvem Tuzex, kde prodává becherovku, suvenýry s krtečkem a vlastní obrazy, se tu v polovině devadesátých let dokonale uchytil. Celá čtvrť Prenzlauer Berg platila za vyhlášenou lokalitu alternativní scény. Nermalou část domů tvořily squaty a kromě barů tu člověk narazil na divadla, kina i komunitní centra. Kreativním a originálním samorostům jako Luděk přála doba. „Člověk přišel, rozkopnul dveře v opuštěném suterénu a prohlásil ho za svůj. To tehdy šlo,“ vzpomíná.

Dvacet let poté je všechno jinak. Někdejší squatteři, kteří většinou díky velkorysé politice města získali byty do osobního vlastnictví, je už dávno se ziskem prodali. Dveře suterénů dnes rozkopávají developéři z Mnichova nebo Stuttgartu, kteří v hlavním městě vidí příležitosti pro své investice. Ceny nájemného stoupají v průměru o 15 procent ročně, u bytů na prodej ještě rychleji. A spolu s tím se mění i nabídka služeb. Noví obyvatelé Prenzlauer Bergu (od pádu zdi se jich prý vyměnilo 95 procent) dávají přednost dětským kavárnám a stylovým bistrům.

Luděk Pacht svůj boj o Kiez prohrál. Nepomohly dopisy štamgastů majiteli ani najatý právník, příjmy už na nájem nestačí. Několik týdnů stará zpráva říká, že Pachtův Tuzex definitivně končí. Luděk se nevzdal úplně a v sousední čtvrti Pankow už prý má vyhlédnuté prostory pro pivnici. Jinak jen ale potvrzuje všeobecnou obavu, že proměna Berlína ve velkoměsto s řádově vyššími náklady nabírá obrátky se vším, co k tomu patří, od vylidňování centrálních čtvrtí až po kvetoucí lákadla na turisty.

O gentrifikaci se toho právě na příkladu tohoto města napsalo už mnoho, ale co naplat, pro kohokoli, kdo tu řeší bydlení, je to téma číslo jedna. Sehnat podnájem s příjmem okolím (rozuměj v dobré Kiez) jde o záležitost na hranici nemožnosti. Na prohlídky bytů chodí pravidelně několika desítek zájemců naráz a jen realitní agenti vědí, podle čeho nakonec vyberou toho pravého. Město většinu svých bytů dávno privatizovalo a podstatnou část těch sociálních přenechalo v uplynulém roce uprchlíkům. Prázdné byty prakticky nejsou.

I proto Berlín připomíná jedno velké staveniště. Nekonečné uzavírky, stavební stroje a frézování silnic patří ke každodenní rutině. Ramena jeřábů tyčící se po celém obzoru patří vedle nových bytových domů i novým sídlům velkých firem ze západu země, zahraničním korporacím a startupům, které Berlín předpovídají velkou budoucnost. Vznikají tu celé nové čtvrti.

Jak místní ironicky dodávají, alespoň v tempu výstavby snad zafunguje brzda příliš rychlého rozletu. Berlín totiž pravidelně nabourává představu o německé preciznosti plánování a developerském umu. Město se dodnes nedokázalo zbavit horentních dluhů a třeba datum otevření nového letiště Schönefeld se posunulo už sedmkrát. Namísto roku 2012 se dnes mluví o začátku dvacátých let.

Že by i v tomhle byla ona vyhlášená uvolněnost a alternativa Berlína? Může být, mnohem lépe si ji každopádně člověk užije v některé ze stovek galerií, divadel nebo klubů, dělajících z něj jednu z kulturních metropolí světa. A tenhle rozměr snad přežije i aktuální nervózní časy. Spolu s byznysmeny se sem totiž stěhují i umělci z celého světa (naposledy Aj Wej-wej), radnice nově například ohlásila plán na popularizaci klasické hudby a opery. Představení z městských koncertních domů tak lze příležitostně zdarma sledovat i jako live stream na přilehlých náměstích. Podporu sousedské kultury v Kiez si pak kromě zpomalení růstu nájmu daly při posledních volbách do programu téměř všechny kandidující strany. ●

Autor je ředitelem Českého centra v Berlíně a Českého centra v Düsseldorfu.

Paneláci krásní

Proč jsou česká sídliště oblíbená a vzdělaná

KAROLÍNA VRÁNKOVÁ / FOTO MATĚJ STRÁNSKÝ

Na to, jak hodně je v Česku sídlišť, se o nich ví překvapivě málo. Až v posledních letech se stala předmětem vědeckého zájmu. Zatím asi největší výzkum panelových sídlišť v ČR vede Lucie Skřivánková. Dlouho žila v Nových Butovicích, o panelová sídliště se zajímá už od vysoké školy a má je ráda. Tomu odpovídá i přezdívka projektu – je známý pod přátelským názvem Paneláci.

Kolik je v Česku vlastně dohromady sídlišť?

Tenhle údaj není přesně známý. Podle odhadů přes dvě stě. Přesněji se to ví za Prahu, kde se to dokumentovalo. V Praze je sídlišť padesát čtyři.

Vybrali jste typické ukázky sídlišť z celé republiky a rozdělili je podle doby vzniku do jednotlivých období. Jednu fázi jste nazvali „krásná“. Proč krásná?

„Krásná fáze“ nebo taky „humanistická fáze“ je doba kryjící se s tím, co se označuje jako „zlatá šedesátá“, v architektuře, ve filmu, v umění.

Prostě větší politické uvolnění a s tím spojená možnost experimentovat, období, které potom bylo ukončeno sovětskou okupací. Tehdy vznikla sídliště, jichž si ceníme nejvíc, třeba kladenská Sítná, brněnská Lesná, pražské sídliště Ďáblice. Pod projektem byli ještě podepsaní konkrétní architekti a mohli ho dovést až do konce, ještě do toho nezasahovala různá politická rozhodnutí a ani tlak na počet bytů nebyl tak velký jako později v sedmdesátých letech.

Co je na sídlištích z té doby přesně krásného?

Jednak je to urbanismus. Na Lesné třeba hrozně dobře pracovali s teré-

nem, je svažitý a jednotlivé paneláky kopírují svahy. Mezi tím je zelená rokle, je to zhmotnění modernistických idejí o bydlení v zeleni. Nebo další věc, práce s uměním. Na Lesné se rozhodli, že nebudou do sídliště umisťovat umělecká díla, ale udělali je součástí výstavby. Zadali velmi dobrým umělcům ztvárnění betonových dekorativních stěn. V Ďáblicích jsou zase kvalitní domy od architekta Viktora Tučka, které jakoby vystupují ze širší podnože s kaskádovitými terasami. To byl experiment, neustupovalo se tolik typizaci.

V té době také probíhal docela intenzivní výzkum bydlení...

Už v roce 1958 vyhlásil Ústřední výbor KSČ akci, která se jmenovala *Milion dvě stě tisíc bytů do roku devatenáct set sedmdesát*. Spolupracoval na tom VÚVA, Výzkumný ústav výstavby a architektury, který v šedesátých letech pořádal různé konference odborníků ze všech možných oborů, byli tam architekti, urbanisté, ale i hygienici, demografové, odborníci na výživu a dopravu. Vůdčí osobností výzkumů byl sociolog Jiří Musil. Součástí takzvané celonárodní diskuse o bydlení byly výstavy s maketami bytů v měřítku jedna ku jedné s různými půdorysy a nábytkem.

Ta obávaná uniformní obří sídliště spadají do takzvané technokratické fáze. Kdy nastala?

Do sedmdesátých let se nepovedlo bytovou krizi vyřešit, takže pak se začalo stavět masově. Architekt už skoro nebyl potřeba, panoval diktát stavební výroby, zvyšovaly se objemy a počty pater, byla to „architektura bez architektů“. Názornou ukázkou je sídliště Jižní Město, kdy byl původní projekt úplně rozbit.

Architekt původní koncepce Jižního Města je Jiří Lasovský, který o tom celkem otevřeně mluví. Našli jste další pamětníky, kteří by vzpomínali na své angažmá, ať už pozitivně nebo s lítostí?

Pan architekt Lasovský byl a je z toho, jak se postavilo Jižní Město, úplně nešťastný, protože Jižní Město je známo jako symbol všech nešvarů panelové výstavby. On přitom předkládal projekt na krásné město v zeleni. Ale pak se to rozdělilo na několik částí, ty dostaly přidělené různé mimopražské projekční ústavy a Jiřímu Lasovskému se nepovedlo prosadit koordinační skupinu, která by to celé hlídala. Čtyři původně plánované soubory splynuly v jednu šedou hmotu. To je pro technokratickou fázi typické, že už tam není jasné autorství.





Paneláky tu jsou, teď záleží, jak se o ně budeme starat
(opravená ubytovna v Praze-Hloubětíně)

Kdo další na svou práci na panelá- cích vzpomíná?

Další je Ivo Oberstein, hlavní architekt Jihozápadního Města. Tomu se povedlo udržet projekt pod kontrolou, bydlí tam, na Hůrce má svůj ateliér. Ukazuje to tam s hrdostí. Mluvili jsme taky s Viktorem Rudišem, což je jeden ze tří hlavních autorů sídliště Lesná v Brně. Ten je spíš nešťastný z toho, co se děje teď. Že lidé zastřešují balkony, dělají se necitlivé nástavby. Dnešní majitelé mají povinnost konzultovat úpravy s architekty, často to i dělají, ale pak na to moc neberou zřetel. Ale samozřejmě, tihle architekti o sídliš-
tích mluvit chtějí. Když z toho má někdo trauma, rozhovor vám nedá, spíš se snaží na všechno zapomenout.

Na Lužinách pracoval také architekt Ladislav Lábus, dnešní rektor Fakulty architektury ČVUT, který dělá jemné rekonstrukce nebo apartní rodinné domy. Hlásí se k téhle své etapě?

On byl hodně ovlivněn tím, že jeho tatínek pracoval právě ve výzkumném ústavu VÚVA. Vzpomíná, jak ho tahal na ta sídliště, když byl malý, zrovna se stavěly Petřiny. Později na gymnáziu měl spolužáky ze sídliště Pankrác a zdálo se mu, že ty byty jsou hrozně moderní a super, protože měly ústřední topení a teplou vodu, a oni s bráchou na Vinohradech museli pořád tahat uhlí ze sklepa. Tehdy pro nikoho z nich nebyl panelák nic špatného. Taky po revoluci byl architekt Lábus jeden z těch, kdo hájil paneláky, že to byly docela moderní a relativně kvalitní byty.

Ale Ladislav Lábus neprojektoval přímo paneláky. On spolu s architektkou Alenou Šrámkovou navrhoval nákupní centrum na Lužinách. Šrámková měla kontakty na různé umělce a zadali jim udělat štíty jednotlivých obchodů. Jenže do toho přišla devadesátá léta, centrum koupil soukromý investor a řekl, že všechny tyhle věci,

které už byly připravené, se neosadí. Nakonec tam byla osazena dvě díla od Olbrama Zoubka a pak mobilní socha od Radka Kratiny, která označovala vstup do galanterie. Nechali to tam tři roky a potom to bez vědomí kohokoli vyhodili na smeták. Autor to naštěstí dohledal a uložil do Národního technického muzea – bylo to vystaveno na jeho retrospektivě, krásná třímetrová věc z trubek.

Ve vašem týmu byli i antropolog a demograf, kteří zkoumali obyvatelstvo sídlišť. Co jste o „sídlisťních li- dech“ zjistili?

Tehdy bylo heslo bytové politiky „poskytnout všem lidem stejné kvalitní bydlení“, což byla trochu modifikovaná myšlenka první republiky. Za socialismu měl ovšem stát výstavbu plně pod kontrolou a rozhodoval o přidělování bydlení. Pořadníky na byty byly nástrojem státní moci. Byty se přidělovaly hlavně mladým



Krásná fáze: sídliště Lesná v Brně se stěnami od významných sochařů.



FOTO SEVEROČESKÉ MUZEUM V LIBERCI/REPRODUKCE Z KNIHY PANELÁČI 1

Cenné solitéry: soubor Wolkerova v Liberci s výhledem na Ještěd.



FOTO JAROMÍR ČELKA/REPRODUKCE Z KNIHY PANELÁČI 1



Sídliště Lesná v Brně, ztělesnění modernistické vize o bydlení v zeleni.



Tam, kde se pečuje o domy a prostor mezi nimi, nabízí sídliště kvalitní místo k životu.
(Letňanské lentilky, nové hřiště na sídliště Praha-Letňany)



rodinám, z čehož vznikla taková demografická anomálie, že na sídlišti bydleli lidé zhruba stejně staří. Což má za následek, že dnes sídliště stárnou.

Vzdělanostní struktura ovšem kopírovala vývoj společnosti, některá sídliště byla podle vašich grafů vytvořena vzdělaná. Čím to bylo?

V Československu sídliště nebyla sociální bydlení. Bylo to bydlení pro všechny, a to poměrně kvalitní – standard jako ústřední topení nebo koupelna nebyl v té době samozřejmostí. Podobně to bylo také v Polsku, Maďarsku nebo NDR. Ta skutečně sociální sídliště, kde žili lidé s nižšími příjmy a vzděláním, vznikaly

kala spíše na Západě. Stěhovali se tam migranti, rostla kriminalita. Takže rozdíl je především v tom, komu byla sídliště původně určena.

I v České republice je ovšem řada sídlišť, která se počítají mezi vyložené lokality – najdeme je v mnoha městech od Ústí nad Labem po České Budějovice. Co se tam stalo?

My jsme zkoumali jen vybraná sídliště a v našem výběru jsou hlavně ty kvalitnější příklady, takže o tomhle mohu jen spekulovat. Ale okolnosti vzniku sídlišť byly různé a různý byl i jejich vývoj od devadesátých let do dneška. Mohlo se stát, že se někde koncentrovaly nízkopříjmové skupiny

piny a lidé, kteří se o místo, kde žijí, moc nestarají. Tohle je ovšem téma pro nějaký další výzkum, tady musí navázat zase někdo jiný. Architektura a urbanismus, které jsme zkoumali my, v tom myslím nehrály zásadní roli, spíš lokalita a dostupnost městského centra.

Kolik lidí odešlo z českých sídlišť za lepším bydlením a kam?

Odešlo na čtyři sta tisíc lidí, ale proč a kam nevíme, tahle data také chybí. Obyvatelé ubyli všude, jen na sídlištích, kde se staví nové byty, je úbytek mírný – to se týká pražského Jihozápadního Města a Nového Barranova.

Vy bydlíte na Vinohradech. Je někdo z vašeho týmu výzkumníků ze sídliště?

Někdo na sídlišti bydlí, někdo si prošel nějakou fází na sídlišti. Náš fotograf jezdí prý teď se synem na Jihozápadní Město na výlet, úplně si to tam zamiloval.

Jaká je vaše osobní zkušenost se sídlištěm?

Já jsem vyrostla na Starém Městě, blízko Divadla Na Zábradlí jsme měli nádherný obří byt přes půlku palácového patra, chodili k nám domů fotit panoráma Pražského hradu. V devadesátých letech ale přišla restituce a všichni vystěhovali. Bylo to dost náročné a problematické. Přesunuli jsme se na sídliště.

Jaké to bylo?

Naše rodina byly tři generace a každá to brala jinak. Babička žila na Pohorelci a potom na Starém Městě, pro tu bylo sídliště konec. Měla pocit, že se z našeho sedmého patra dívá do nějaké jámy.

Máma a táta se s tím dlouho nemohli smířit, ale je pravda, že spojení do centra bylo rychlé a dalo se tam chodit se psem, takže uznali, že procházky a bydlení v zeleni mají něco do sebe. Výhodou byl náš mezonetový byt s hezkou dispozicí, s velkou lodžii a navíc se o ten dům konti-

nuálně dobře pečovalo. Za socialismu i potom, když se byty privatizovaly a staralo se o ně bytové družstvo a společenství vlastníků jednotek. Bydlela jsem tam dvacet let a mám to tam ráda.

Soukromá péče o panelové domy přinesla jeden jev a to je zateplování a barvení fasád do mnoha různých odstínů. Jak byste lidem vysvětlila, že z pohledu historika architektury to není dobře?

Co se týče zateplování, hodně záleží, s kým o tom mluvíte. Sociologové to vítají a vykládají tak, že to je reakce lidí na šed' a uniformitu sídlišť. Že si je tím zlidšťují. Ale když se na to podíváte očima historika architektury nebo architekta, je to trochu omyl. Sídlíště navazují na modernistickou tradici a s tím se pojí i určitá strážlivá a uměřená estetika. Koncepce sídliště by se měla odrážet i v koncepci fasád, jednotlivé oblasti by měly mít sladěnou barevnost. Teď je to ale tak, že každý dům je jiný. To je důsledek privatizace.

Panelové domy se ale dál přestavují, zateplují, je tu něco, co by se mělo před úpravami chránit?

Chránit domy, které jsou už do velké míry přestavěné, to se moc nedá. Někteří historici a památkáři ale přicházejí s tím, že by bylo dobré chránit urbanistickou strukturu tam, kde je kvalitní. Že by se do ní nesmělo vstupovat novými zásahy. Plus by status kulturní památky mohly mít nějaké význačné solitéry. Například Experimentální dům PL 60 v Plzni. Anebo takzvaný Wolkerák, nádherný panelák do oblouku s výhledem na Ještěd, který stojí v Liberci. Ty by stálo za to navrhnout jako kulturní památky.

Jenže osvědčený návod na lepší sociální mix na sídlištích je právě zahušťování, dostavování dalších bytů nebo kanceláří, aby se na sídliště přivedli noví lidé. Když se bude urbanismus konzervovat, takové vstupy do sídliště nebudou možné...



LUCIE SKŘIVÁNKOVÁ (dříve Zadražilová)

Vystudovala kulturologii na Filozofické fakultě UK, kde pak získala doktorát. Od roku 2006 pracovala jako kurátorka v Uměleckoprůmyslovém muzeu v Praze. Věnovala se zkoumání tuzemské sídlištní výstavby, spolupracovala na projektu Husákov 3+1, který byl mezi prvními reflexemi československých sídlišť.

Je vedoucí výzkumu Panelová sídliště v České republice jako součást městského životního prostředí. Zhodnocení a prezentace jejich obytného potenciálu, který trval pět let a zúčastnilo se ho přes dvacet odborníků: historici architektury a umění, demografky, socioložka, antropolog a památkář. Na veřejnosti je znám spíš jako Paneláci – pod tímto názvem připravili dvě rozsáhlé publikace, organizovali venkovní výstavy v jednotlivých krajských městech a provozují webovou stránku Paneláci.cz a facebookový profil. Projekt uzavře souhrnná výstava v Uměleckoprůmyslovém muzeu v lednu 2018.



Mluvíme o sídlištích, kde je ta struktura unikátní, což jsou hlavně sídliště té „krásné fáze“ ze šedesátých let. U velkých technokratických sídlišť, kde zbyly volné plochy, tam by to až takový problém být neměl. Pokud to tedy proběhne podle nějakých urbanistických pravidel.

FOTO ZDENĚK VOŽNÍK/REPRODUKCE Z KNIHY PANELÁCI



Zlatá šedesátá, optimismus, svoboda.
I v panelové výstavbě. (Praha, sídliště
Ďáblice)

Typizovaná panelová výstavba měla být ekonomicky výhodnější, rychlejší a celkově efektivnější. Potvrdil se tenhle předpoklad?

To nevíme a otázka je, jestli to někdy vědět budeme, vzhledem k omezené dostupnosti pramenů. Hodně výzkumných ústavů, zabývajících se bydlením, jako byl Ústav bytové a oděvní kultury (ÚBOK) nebo zmíněný Výzkumný ústav výstavby a architektury (VÚVA), zaniklo na začátku devadesátých let a zlikvidovaly svoje archivy, často tak, že se archivní krabice vyvezly na skládku. To samé bylo ve státních projektových ústavech Stavoprojektu. Dnes, když už se dostanete k archivním materiálům, máte obrovský konvolut všech věcí, které si musíte utřídit. Není to

tak, že máte návrh, potom jak se to provádělo, kolik to stálo, musíte to opravdu sbírat z drobků. Proto je také těžké zjistit přesně ekonomiku těch staveb. V osmdesátých letech, kdy už byla větší možnost vyjádřit názor, architekt Václav Králíček panelovou výstavbu hodně kritizoval v různých článcích právě za to, že je neekonomické a zastaralé provozovat ty obří panelárny.

V jiných zemích se zkoušely jiné systémy prefabrikovaných prvků, osvědčily se víc?

U nás bohužel došlo k tomu, že panely byly standardizované a typů byl jenom omezený počet. Navíc byly z železobetonu, takže byly velmi těžké, šlo s nimi manipulovat jen pomocí jeřábů. Právě doprava to zřejmě prodražovala. Na Západě, například v západním Německu, Švédsku, Francii, zkoušeli jiné systémy, kde panely byly lehčí a dům měl nosnou konstrukci. Tam byla variabilita mnohem vyšší. Ostatně s tím se experimentovalo i u nás. První panelák v ulici U Prefy v Ďáblicích od architekta Miloslava Wimmera je třípatrový panelový dům, který ale má nosný skelet. Stát to pak zamítl jako neekonomické řešení, ale zůstává velkým otazníkem, jestli to, co se potom prosadilo, výroba železobetonových panelů ve velkých panelárnách, byla ekonomičtější varianta.

Prozradila jste, že se s rodinou stěhujete do Dejvic. Zvažovali jste i sídliště?

Zvažovali jsme i Jihozápadní Město, kde bydlí moje maminka. Mělo by to i další výhody, hodně hřišť, školky koncipované tak, aby se nemusely přecházet silnice. Ale potřebovali jsme se stěhovat rychle a nenašli jsme jediný volný byt za přijatelnou cenu, ceny tam byly srovnatelné se čtvrtěmi blízko centra. Což může být také malý důkaz, že sídliště jsou pořád dobrá místa pro život. ●



PŘEDSTAVUJEME NOVÉ VOLVO XC40

JIŽ BRZY V ČESKÉ REPUBLICE

VOLVOCARS.CZ



Jak žít sám

Stále víc domácností má jen jednoho člena

KAROLÍNA VRÁNKOVÁ / FOTO MILAN JAROŠ

22.30

Doma. Sama. Přivítá mě známá směs zašlýho tabákového kouře a vonných tyčinek. Připomene mi to dobu, kdy jsme tu bydleli s Markem a strašně hulili. Je tu zima. Pustím si hudbu. Vyvětrám, zapnu topení, zaliju kytky. Vyčistím si zuby a šup do postele. Miluju svoji postel. Asi hodinu si čtu, ani nevím, kolik je hodin, když usnu.“

To je úryvek z deníku Evy. Evě je třiatřicet, pracuje jako výzkumná pracovnice na vysoké škole a má svůj byt po otci. Byt má tři pokoje a velkou předsiň, ale Eva v něm žije sama.

Dřív tu byla se svým manželem Markem, ale rozvedli se. V míru, předala mu společnou sbírku cédéček a koupila si novou postel, u níž má už jen svoje věci – mast na nohy bolavé po běhu, knížky a tak dále.

Eva není sama, kdo žije sám. Také Hynek, David, Řehoř, Anna. Celkem sedmadvacet lidí mluvilo se sociology o tom, jaké to je mít domov sám pro sebe. Provedli je po své domácnosti, ukázali jim důležité věci, nechali je fotografovat. Popsali jim svoje zvyky a rutiny a někdy taky obavy, jestli je ještě někdy budou schopni odložit a znovu se přizpůsobit životu v páru. Výsledky lze číst v knize *Sami doma*, kterou publikovali výzkumníci z Fakulty sociálních studií Masarykovy univerzity v Brně.

„Domov se tradičně asociuje s rodinou, také většina našich respondentů označovala za svůj ideál domov, který by budovali s partnerem a dětmi,“ říká

Michaela Kvapilová Bartošová, jedna z autorek výzkumu. Život v jednom je nezvyklá zkušenost nejen pro ně, ale i pro lidstvo – nikdy v historii nebydlelo tolik lidí samo. Zároveň zkušenost stále častější, kterou dřív nebo později projde mnoho z nás.

Sólisté

Každá třetí domácnost v Česku má jednoho obyvatele. V Praze je to ještě víc, zhruba 40 procent jednočlenných domácností. Křivka přitom šplhá strmě vzhůru, ještě před sto lety byl člověk žijící sám výjimka (7,6 procenta lidí v roce 1930). Nejvíc jednočlenných domácností přibýlo za posledních dvacet let.

Muži žijí sami nejčastěji kolem třicítky, ženy po pětapadesátém roce věku – někdy trvale, někdy dočasně, životopisy jsou pestré a partnerská situace se může snadno změnit. V bohaté, sociálně bezpečné společnosti si lidé mohou dovolit samostatně hospodařit, najmout nebo i koupit vlastní byt. Několik respondentů výzkumu má dokonce více nebo méně vážný vztah, přesto dál bydlí sami; proto se v knize neobjevuje pojem singles, ale nahrazuje ho přiléhavější „sólisté“.

To všechno jsou skutečnosti, které natolik odporují dosavadnímu způsobu života, že dráždí vědce i veřejnost. O singles nebo lidech, kteří žijí sami, panuje spousta mýtů, které si často protirečí,“ říká Michaela Kvapilová Bartošová. Stereotypů je na výběr: Jsou to workoholici, ti, co chtějí se jen bavit, ti, které nikdo nechťel? Nová studie se nesnaží vyložit fenomén singles, snaží se životu v jednom

porozumět přes detailní studium samostatného bydlení. Co o sólistech vypovídají jejich pracovny, postele a magnety na ledničce?

Jsme zase v Brně u Evy, je listopadová středa. Eva po celém dni na cestách přichází domů a dává se do zase do práce. „17.30–18.30. Pracuju doma – dokončuju a posílám ta data. Přichází Pavel, aby si u mě vypral, a domlouváme se, že tu počká a bude taky pracovat. Skoro spolu nemluvíme, děláme si svoje, a když odejde, ještě pokračuju v práci. 18.30–20.30. Rychleji uklid doma. Vždycky mě překvapí, jak rychle je to nádobí pak umytý, když to tak dlouho odkládám. A taky, o kolik míň nikotinových žvýkaček potřebuju u takový činnosti, kdy nesedím u kompu.“

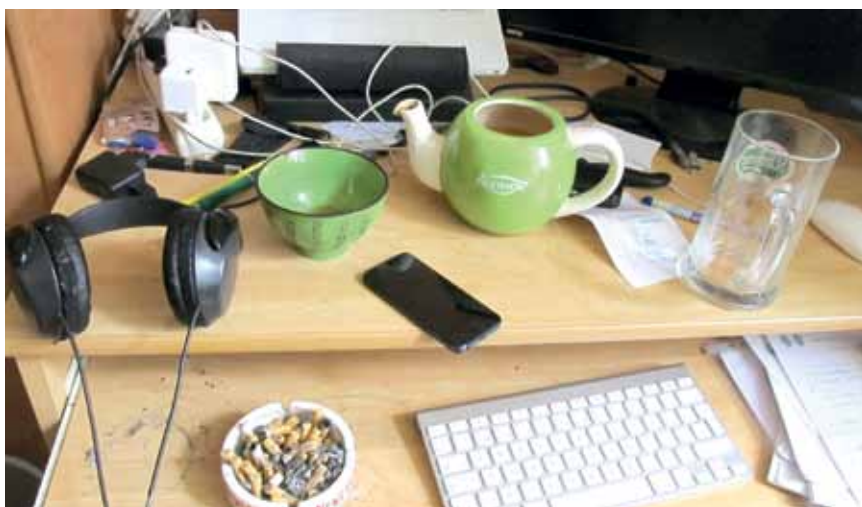
Dárky jako hnojivo

Domov. Jakkoli zní to slovo bezpečně a útulně, skutečnost je komplikovanější. Sociologie ho vidí spíš jako systém, v němž si každý musí vyjednat a obsadit své místo. Tak ho pojímá i nová česká studie. Od britské antropoložky Mary Douglas si autoři vypůjčují trochu provokativní tezi o „tyranii domova“, míněno tyranii „hierarchií, pravidel, opakování“. A ptají se: „Co se děje v situaci, když doma nejsou žádní druzí, kteří by vytvářeli jak emocionální bezpečí a zázemí domova, tak jeho tyranské socializační struktury?“

Zjišťují, že vyjednávat je třeba i nadále. Dokonce i témata jsou podobná, jak ukazuje Evin deník: kdy je čas na domácí práce, kdy se bavit,



Mám svůj rytmus
a mraky stereotypů. (Eva)



Domov pro jednoho.
(Tak bydlí David, Hynek, Anna)

kdy jít spát. Dopadá to různě: třeba Řehoř, jednačtyřicetiletý vedoucí pobočky ekologické organizace, hovoří o pečlivě vytříděných, nicméně přetékajících odpadcích; vyjednávání o úklidu se mu nedaří. David tento problém nemá – v jeho vydesigované kuchyni je pořádek, jelikož ji skoro nepoužívá.

Sólisté také nežijí skutečně sami. Mají rodiče, sourozence, přátele a ti různým způsobem vstupují i do jejich bytů. Eva svůj obývací často dává k dispozici „rozešlým kamarádkám“ a dalším lidem, kteří potřebují na nějakou dobu ubytovat; vždy ovšem maximálně na tři měsíce. Karel si společně s kamarádkou pořídil psa.

Také rodiče jsou přítomni v bytě svých dospělých dětí. Příkladem může být jednadvacetiletá zaměstnankyně vysoké školy Anna. Koupila si byt do osobního vlastnictví, s rekonstrukcí jí ale pomáhal otec – často i proti její vůli; špatně uříznutý a posléze nastavovaný práh dveří jí denně připomíná jeho pomoc. I snahu o dominanci ve vztahu s neprovdanou dcerou, jak zní výklad výzkumníků. Druzí se v bytech sólistů ztělesňují i jinak: ve formě dárků, suvenýrů, zděděného nábytku či obrazů. Poněkud kuriózní podobu nabývají ostatní v bytě Petry. Ta žije život oddaný Bohu, asketicky a přísně ekologicky. Dárky od přátel drtí na substrát k pokojovým květinám.

Asi nejsilnějším partnerem i protivníkem sólistů se ovšem ukázala být práce. Je to zřejmě také zkoumaným vzorkem – jde vesměs o vysokoškoláky, pracují hodně a většinou rádi, mnozí mohou pracovat z domova. Hraje v tom roli i fakt, že musí vydělávat, neboť jednočlenná domácnost je nejdražší model bydlení. A dále: společnost očekává od sólistů větší výkony, neboť nemají rodinu, a oni to často berou za své.

Práce se tak pro mnohé stává náhradou osobního života, zároveň také jeho překážkou – nemají na něj prostě čas. Tohle připouští například Hynek: „Dělám toho víc, než bych musel, protože některé věci mi jdou halt líp než

těm kolegům, co mají rodiny, protože do toho může vrazit víc času a energie," píše třiačtyřicetiletý akademik, od nějž před nedávnem odešla dlouholetá partnerka. Hynek má s domovem spojenou jednu silnou představu: plochu svého domácího počítače.

Vlastní cestou

Eva ráda chodí po bytě nahá. Když pracuje, poslouchá hudbu, u jídla má radši ticho. „Mám nějaký rytmus a mraky různých stereotypů, který když se narušují, tak mě to hrozně rozhazuje a jsem pak nervózní a zbytečně podrážděná. Občas tady spí nějaký kluk a udělá mi kafe, a to je prostě zlo, nejhorší věc, kterou mi může udělat, zbavit mě tý možnosti udělat si to kafe.“

A může dlouhodobě konkurovat životu v rodině? V tom se zatím nepovedlo udělat jasno ani jiným vědcům. Na Manhattanu je polovina domácností jednočlenných. New York má i svého populárního advokáta samotného života. Je to sociolog Eric Klinenberg, který napsal bestseller s názvem *Going Solo: The Extraordinary Rise and Surprising Appeal of Living Alone* (Žít sólo: neobyčejný vzestup a překvapivá přitažlivost života v jednom). Samostatné bydlení pro něj nepředstavuje problém: „V poslední době se ukazuje, že lidé budou žít sami, kdykoli a kdekoli si to budou moci dovolit," tvrdí. Žít sám je podle něj vhodná příležitost naučit se starat sám o sebe, najít ztracenou rovnováhu po skončeném vztahu, něco

Ani Eva nemá jednoznačnou odpověď. Výzkumný deník si vedla před třemi lety, teď jí je šestatřicet, bydlí ale dál sama – přibyla u ní nová kuchyně a dvě kočky. Svůj byt má ráda a připadá si tu v bezpečí. Daří se jí v práci. Je svobodná, nemusí se o nikoho starat. Moc šťastná si ale nepřipadá, má pocit, že sama sobě nemůže poskytnout podporu, jakou jí dával třeba její muž. „Chybí tomu nějaké jádro," snaží se to vystihnout.

V době výzkumu tvrdila, že nechce děti. „Mateřský pud mě dohnal. Ale musím být opatrná v interpretacích, možná je to jenom proto, že bych ráda dělala cokoli jiného, než seděla u počítače," říká teď. A jak se její život bude vyvíjet dál? Po Vánocích si chce dát měsíc volna a dál prý

Kdy se bavit, uklízet, jít spát a kdy přestat pracovat? I se sebou musí člověk vyjednávat.

O svém samostatném, svobodném domově mluví sólisté vesměs s dávkou potěšení. Mnozí ale vyjadřují také obavu, že jsou až příliš zakotvení ve svých rutinách a zvycích, a také v soukromém světě svého bytu. Za všechny Anna: „Říkal mi kamarád tak uštěpačně, když viděl tu moji tapetu, že to už se ke mně žádný chlap nenastěhuje, že je to strašně holčičí." Zároveň spí Anna na posteli pro dva i se dvěma povlečenými peřinami. Stejně jako většina ostatních, i ona si přeje, aby výhledově bylo obsazeno i pod tou druhou.

Tím se dostáváme k asi nejpodstatnější otázce: je uspokojivé žít sám? Výzkum brněnských sociologů „nepotvrdil obecně sdílený předpoklad, že samostatné bydlení je nutně spojeno s negativním prožíváním samoty," jak zní jeden ze závěrů studie. V knize je ale zároveň mnoho pasáží i fotek, které jsou skoro esencí osamění. Dětský kolotoč u Cyrila za domem. Anebo Hynkův povzdech: „Jsem prostě jiný, ačkoli jsem to tak nechtěl.“

Znamená tedy bydlení v jednom spíš samostatnost, nebo samotu?

se o sobě dozvědět – v tomto duchu mluví i řada sólistů z české studie.

Jsou ale i jiné perspektivy. V severských zemích je nejvíce sólistů, Švédsko má přes polovinu jednočlenných domácností, Finsko víc než čtyřicet procent. Odtud také pochází velká a často citovaná studie Finského institutu pracovního zdraví (FIOH), která tvrdí, že lidé žijící sami mají vyšší pravděpodobnost deprese – sledovaní byli osm let a za tu dobu koupili o osmdesát procent víc antidepresiv než lidé sdílející domov s někým jiným. Trpěli izolací a obavami, že cesta z ní pro ně už neexistuje, což se podepsalo na jejich zdraví.

Podobné pocity a obavy najdeme i v dalších studiích zkoumajících sólisty různého typu – z českého prostředí třeba v knize *Vlastní cestou? Životní dráhy v pozdně moderní společnosti*, která shrnuje výzkum zaměřený na single muže. Vystupují tu úspěšní městští singles, ale také muži s horší pozicí na trhu práce a řídkou sociální sítí – pro ně je samota jen další jejich neúspěch a samostatné bydlení je kruší.

nevidí. „Fakt nevím," shrnuje to.

Podobně je na tom ovšem sociologie. Život v jednom je nevyzkoušená věc. Zároveň zcela běžná: dřív byl dospělý ten, kdo založil rodinu, dnes ten, kdo se osamostatní a najde si vlastní bydlení. Společnost se přizpůsobuje, například trh s byty rychle reaguje na nárůst malých domácností, ženy odkládají mateřství, a tudíž se snižuje počet dětí na ženu, zvyšuje se počet jedináčků, lze očekávat jistě další důsledky.

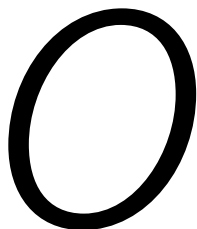
Zároveň je tu vzrůstající skupina lidí, kteří hodně pracují, často i dobrovolnický, žijí v bohaté síti sociálních vztahů, odpovědně nakupují. Co všechno společnosti dají a o co ji připraví? „Nevíme. O tom, co všechno tenhle fenomén změní, můžeme zatím jen spekulovat," váhá s odpovědí Michaela Bartošová Kvapilová. ●

Text vychází z knihy *Sami doma* Barbory Vackové, Lucie Galčanové, Michaely Kvapilové Bartošové a Lukáše Galy. Jména osob jsou změněna.

Příběh lehkého mizantropa

O cestě za nalezením levného spolubydlení s příjemnými lidmi

MICHAL ZLATKOVSKÝ



soužití s různě velkou skupinou více či méně cizích lidí má zájem nejen většina studentů, ale i nemálo pracujících. Letos jsem se mezi ně zařadil i já, když mi po rozchodu nezbylo než se po spolubydlení, tomhle jedinečném výdobytku pozdního kapitalismu, porozhlédnout.

Důvod byl prostý: spolubydlení je levné. Zatímco v Praze dnes prakticky neseženete byt pod 12 tisíc

čila mi studentka práv Kristýna, která se nové bydlení rozhodla hledat po poměrně typické spolubydlíci zkušenosti: někdo z přibližně osmičlenného osazenstva bytu zapomněl v lednici jakýsi tak páchnoucí zbytek, že se k ní další tři měsíce odmítl kdokoli přiblížit. „Pak ještě sháněl spolubydlíci jeden kytarista z docela známé kapely. ‚Každý večer tu ale bývá jiná slečna, tak jim o sobě hlavně neříkej,‘ prosil mě.“

Mezi pracující, kteří chtějí spolubydlením stáhnout náklady na živobytí ve prospěch kvalitní kultury a kvalitního alkoholu, patří i socioložka Nicol. Pokoj sháněla hlavně přes známé, z nichž se, jak to tak

dozvěděl, že jednoduché to se spolubydlením není ani mimo hlavní město. Pokoj hledala podobně jako tisíce dalších hlavně přes specializované facebookové skupiny. V těch je v Brně ještě větší frmol než v Praze: v pražské spolubydlíci skupině na Facebooku je 28 tisíc lidí, zato v brněnské celkem 56 tisíc. Natálie si po pročtení pár divných odpovědí na svůj inzerát raději našla garsonku. Do nepředvídatelného prostředí facebookových bydlících skupin jsem se tak vydal aspoň já. Postupně jsem odpovídal na dvacet inzerátů, na některé z nich dokonce během několika minut, takže jsem se občas ocitl i mezi první desítkou zájemců.

Nepřipadá v úvahu, aby nádobí zůstávalo přes noc na odkapávači. Po těch slovech jsem rychle zmizel.

měsíčně, samostatný pokoj najdete v širším centru i za polovinu. Loňský průzkum Raiffeisenbank ukazuje, že spolubydlení využívá 40 procent lidí pod třicet let. Existují podle něj i lidé, kteří spolubydlí, protože před samotou preferují společnost. Pro mě to znamená neurčitě znepokojující zvuky z cizích pokojů a hádky o to, kdo konečně odnese těch osm tašek s lahve od piva. Nechtěl jsem ale své budoucí spolubydlení ztracovat předem, dal jsem se tedy do hledání.

Zkušenosti mých kamarádů – a zejména kamarádek – dávaly tušit těžké časy. „Jeden týpek mi nabídl čtyřpokoják zadarmo. Teda pokud ho tam budu občas ‚masírovat,‘ lí-

bývá, občas nevyklubali zrovna spolehliví lidé. Týden domluvená prohlídka bytu zrušená půl hodiny předem není podle Nicol žádnou výjimkou. Jeden nájemce během krátké doby prošel několika fázemi od „najisto domluveného pokoje, stačí si přijít plácnout“ přes „pořád s tím počítám, ale je to složitější, spolubydlíci hrají škatulata a nevím, jak to dopadne“ po neodpovídání na zprávy a hrobové ticho. Bydlení Nicol nakonec našla přes známého, v jehož čerstvě pořízeném bytě chyběla kuchyně, na kterou si pronájmem volného pokoje plánoval vydělat.

Od Natálie, která studuje lékařskou genetiku v Brně, jsem se zase

A tak jsem se jednoho odpoledne ocitl na návštěvě. Slovenský pár hledal spolubydlíciho do pokoje ve starém bytě kdesi v Holešovicích. Jeho neútlunost se majitelé marně snažili zamaskovat vykoupením poloviny sortimentu z Ikey. Když jsem ve smluvený čas vešel do bytu, připadal jsem si jako na pohovoru na správce tropického ostrova. Ve dveřích jsem se minul hned s dvěma zájemci, dalšímu Slováci neuroticky vysvětlovali, že „nepřichází v úvahu, aby nádobí zůstávalo přes noc na odkapávači“. Podobnou informaci jsem při klikování mezi pohovkou Bráthult a odkládacím stolek Hemnes dostal i já. Když



FOTO PROFIMEDIA.CZ

O soužití s cizími lidmi je zájem.
Nezvládne to ale každý.

jsem se dozvěděl, že na zvážení kvalit všech kandidátů si východní přátelé ponechávají dva týdny, rychle jsem zmizel – a cestou se minul s dalším účastníkem exkurze.

Další prohlídky mi stále víc připomínaly můj sklon k mizantropii. Ta ladila s postojem většiny inzerentů, kteří nejevili zájem o moje historky z divokého světa veřejnoprávních médií a obvykle vypadali, že ve svém bytě vlastně nikoho nechtějí. Vý-

jimku tvoří snad jen hrstka inzerentů z opačného pólu zoufalosti, kteří zájemce po hodinové cestě přes půl města vítají přátelsky slovy: „Kluk, co tu byl před tebou, se nám moc líbil a asi jsme se domluvili.“

Po zvážení týdne bídých pokusů o bydlení s vrstevníky jsem se nakonec rozhodl v rámci možností rozumně: najít si garsonku. Život bez spolubydlících má sice své nevýhody, především ekonomickou

nutnost vzdát se větší části rušných velkoměstských nocí ve prospěch intimních večerů s mraženou pizzou a reprízami *AZ-kvízu*, klady však převažují. Pocit z toho, že z lednice záhadně nemizí nakoupené jídlo a že z vedlejšího pokoje nevycházejí teskné zvuky tenorového bendža, je k nezaplacení. Těm, kteří si ho dopřát nemůžou, nelze než při hledání spolubydlení popřát hodně štěstí. ●

Autor pracuje v Českém rozhlase.

Spolu a bez nevýhod

V Bruselu vznikají domy pro společné bydlení městských singles

EVA HRNČÍŘOVÁ

a

hoj, jak to dneska šlo?“ „Dobry, byl jsem na večeri se svojí přítelkyní, ale byl tam i její šéf a nějak jsme se nemohli dohodnout,“ stěžuje si Jean, když vejde do dveří společné kuchyně a jde rovnou do ledničky. „Či je ten jupiler?“ třímá v ruce plechovku nejpopulárnějšího belgického piva: „Můžu si ho dát?“ Chvilí se rozhovoru točí kolem toho, kdo si minule stěžoval na zmizení piva z lednice, ale je to spíš vtipkování než hádka. Každopádně pro Jeana nakonec dopadne dobře a balkonovými dveřmi si od-

čtvrti Saint-Gilles. Aktuální složení téhle domácnosti je dva Belgičané, pět Francouzů, jeden Rakušan a jedna Nigerijka. Pět mužů, čtyři ženy. Nebylo by na tom zase nic tak zvláštního, společné bydlení zejména mladých singles je běžné. Tenhle klasický cihlový pětipatrový bruselský dům je ale od začátku rekonstruovaný a zařízený tak, aby tu devět lidí mohlo žít a nepřekážet si, aby se tu cítili jako doma a navíc aby si padli do noty.

Sdílené bydlení existuje všude na světě. Tanya Morton, majitelka tří domů přímo určených ke sdílenému bydlení, uznává, že nepřišla s ničím novým. Jen vystihla trend, který momentálně ve společnosti je. Staré klasické několikapatrové bruselské domy přizpůsobila potřebám

koje propojené typickým bruselským úzkým schodištěm. Jacob ukazuje svůj, který připomíná velikostí i vybavením běžný slušný hotelový pokoj s koupelnou, ten Jeanův až úplně nahoře je nápaditější ve dvou úrovních, takže spodní prostor hned za dveřmi působí jako malá pracovna a postel se stolem a knihovničkou je ve zvýšeném patře. Naopak úplně dole ve sklepě je společná prádelna a úložné prostory. V prvním patře je ještě jeden sdílený pokoj pro hosty s malou kuchyňkou a rozkládacím gaučem, křídou na tabuli v kuchyni se zapisují data, či hosté se kdy chystají přijet. Vybavení a design v celém domě je střídmy, jednoduchý a funkční. Měsíční nájem se pohybuje od šesti set eur výš podle velikosti pokojů, včetně všech energií,

Do Bruselu přichází kvůli kariéře spousta mladých singles. Chtějí spíš zábavu a kontakty než vlastní byt.

chází na upravený potměný dvorek s bílým stolem a židlemi vydechnout s plechovkou jupileru a krabičkou cigaret.

Rakušan Jacob a Francouz George sedí přikovaní na gauči před obrazovkou s fotbalovým zápasem a u toho ještě občas zatřesou joysticky od playstationu. Belgičan Jellen se u sporáku pouští do vaření svojí večere – těstovin se špenátem a lososem. Tihle mladí muži, všichni tak ve věku do třicítky, bydlí společně ještě s pěti dalšími lidmi podobného věku v ulici Rue de la Linière 24, v bruselské

mladé generace. Ve městě, které je na to jako dělané, protože do Bruselu přicházejí kvůli kariéře spousta mladých singles. „Tahle mladší generace naprosto netouží něco vlastnit. Oni už nemají nutkovou potřebu mít auto nebo dům, je to generace, která se soustředí na kumulování zkušeností a zážitků,“ říká Morton. Ačkoli je jí skoro padesát, zdá se, že se do nálady mileniálů se svým projektem trefila.

Uklízečka a tulipány

Tady nad společnou kuchyní s obývákem jsou ve čtyřech patrech po-

wi-fi, čerstvých tulipánů na stole a dvakrát týdně úklidu společných prostor.

Právě třetí plochy jako nepořádek v kuchyni, nevynesený koš nebo nevytřená podlaha, které běžně kazí podobné soužití, tady díky servisu mizí. Nájemníci si to i s ohledem na své předešlé zkušenosti pochvalují. Fakt, že se člověk nemusí s ostatními střídat v koupelně, a když je v kuchyni nepořádek, uklízečka to vyřeší, dělá komunitní život bezproblémovým. Jinak všichni tráví celé dny v práci, vesměs začínají svoje kariéry

Francouz, Rakušan, Belgičan.
Hledá se vždycky nájemník, který
vhodně doplní složení.



FOTO EVA HRNČÍŘOVÁ

a na divoké večírky a nějaký nevázaný život už nezbývá čas.

Jean pracuje v europarlamentu, Jacob pro OSN, George dělá výzkum při Katolické univerzitě v Lovani a Jellen na Univerzitě v Gentu. Takže tenhle mladý Vlám z Bruselu dojíždí denně asi 50 kilometrů. „Studoval jsem v Bruselu a pár let tu bydlel s přítelkyní. Pak jsme se rozešli a v té době jsem dostal nabídku v Gentu. Ale kamarády jsem měl tady, tak jsem si řekl, proč bych se měl stěhovat do Gentu, kde nikoho neznám? Tenhle dům je navíc blízko nádraží

Gare du Midi,“ vypočítává Jellen. Za 750 eur se všemi poplatky – a to je dobrá cena.

Vlám původem z přístavního Nieuweportu vypráví o výzkumu, na kterém spolupracuje na Gentské univerzitě a ve kterém s kolegy hledá faktory ovlivňující lidské štěstí. Osamělost k němu určitě nepřispívá, takže si pochvaluje sociální vazby, které má díky sdílenému bydlení kolem sebe. Nejen tady v domě, ale i v přes ulici v čísle 34, které patří do stejného projektu a bydlí v něm také osm nájemníků. Občas jdou ven

všichni dohromady, občas se společně dívají na film, občas si udělají večírek.

Namíchaná domácnost

Tenhle projekt uvedla do života Tanya Morton. Narodila se ve Spojených státech, otec Angličan, matka Francouzka, provdala se za Holanďana. Matka čtyř dětí, z nichž dvě žijí v Londýně a dvě v Nizozemsku, pendluje mezi britskou metropolí a Bruselem – míchání národností jí připadá přirozené stejně jako život na různých místech. A stejně jako cohousing (sdílené bydlení). Roz-



V kuchyni je víc sporáků, každý má svůj šuplík a dvakrát týdně přijde uklízečka. Předejde to konfliktům.



Společné prostory i pohodlí vlastního pokoje.

hodla se ho ovšem realizovat bez nedostatků, které každého otravují. Proto ten úklid společných prostor a proto také prostory pro přátele, které si každý rád zve domů.

Na řadu věcí ovšem přišla postupně. V domě přes ulici, který rekonstruovala jako poslední ze tří, vysvětluje Tanya Morton, jak se za osm let poučila. V prostorné kuchyni s černou linkou ukazuje, že je třeba víc oddělených sporáků, aby si mohl každý vařit sám pro sebe, ale být přitom s ostatními. Hluboké šuplíky se zlatými úchytkami má každý oddělené na svoje potraviny. V ledničkách jsou vyhrazené přihrádky. V nejnovějším domě je i větší společný prostor mimo kuchyň, kde se dá trávit čas, když si třeba někdo pozve na večeři kamarády a zrovna se vám nechce být ani u toho, ani ve svojí posteli. Tanya Morton tu spolupracovala se dvěma designérkami a je vi-

děť, že smysl má každý detail. Dřevěné podlahy jsou nalakované, ale původní, vysoké štukové stropy zdobí někde moderní, jinde staré křišťálové lustry. Designérka Isabelle Steeman se nebála experimentovat a kombinovat staré a nové. Výsledek není jako typický belgický interiér, který by byl mnohem střídmejší a držel se jen jedné čisté linie. Aby se tu každý cítil jako doma, střídají se tu styly i barvy.

Stejně pečlivě jako design ladí i sestava společných domácností. „Nesmíme třeba vytvořit jazykovou bublinu, mít sedm lidí, kteří mluví francouzsky, a jednoho, kdo francouzsky nemluví,“ popisuje Tanya Morton. Podobně vyvažuje počet mužů a žen i věkové složení. Když hledají nájemníky, mají docela konkrétní požadavky: například hledá se anglicky mluvící žena. Jinak je složení spolubydlících rozmanité: většinou lidé do třiceti let, ale i čtyřicátníci a v posledních letech věk spíše stoupá; ani starší se už tohoto modelu nebojí. Zpravidla jde o ci-

zince, ale čím dál častěji se hlásí i Belgičané, kteří cestovali, byli například na výměnných pobytech Erasmus a oblíbili si mezinárodní společnost. Ke smlouvě tu tak každý dostává atraktivní balíček zábavy, kontaktů a dobrých rad, které mu mohou poskytnout jeho spolubydlíci. V průměru nájemníci zůstávají tak asi dva roky. Pak odcházejí, protože se buď stěhují do jiné země, nebo se s někým seznámili a chtějí bydlet v páru. To je případ Jeana odnaproti. Je tu už dva a půl roku. Za tu dobu ho vlastně nikdy nenapadlo, že by potřeboval víc soukromí. Dny tráví v práci, večer přijde sem, týden v měsíci je ve Štrasburku, navíc na týden ještě někdy jezdil do Paříže. Na víkendy většinou létal za přítelkyní do Berlína. Ta se teď přesunula do Bruselu. „Možná se teď něco změní,“ říká spíše nejistě, jako by mu skoro bylo líto, že by tohle bydlení a styl života musel opustit. Je to svým způsobem luxus, mít kolem sebe každý večer



FOTO IAN JACKSON

Sdílené bydlení je trend. (Investorka Tanya Morton)

přátele z nejrůznějších zemí a přitom si žít svůj vlastní život uprostřed Bruselu. ●

Autorka je novinářka žijící v Belgii.



UNIKÁTNÍ BYDLENÍ U ŘEKY

☎ +420 800 226 223

Holešovický přístav – ideální místo pro aktivní, ale i klidný styl života. Právě zde se rodí výjimečný rezidenční projekt Marina Island, který spojuje neslučitelné a nabízí jedinečné bydlení pro náročné rezidenty.

www.marinaisland.cz

LIGHTHOUSE
GROUP

DARAMIS

Domov začíná v hlavě

Stručný úvod do psychologie stěhování

PETR TŘEŠNÁK

U

řčitě znáte rčení, že vyhořet je lepší než se stěhovat. Rozhodli jsme se ho ověřit. Prozkoumali jsme dostupná vědecká fakta, názory psychologů, stěhováků i světoběžníků, kteří v životě měnili bydliště mnohokrát. Závěr? Tradované úsloví není pravdivé. Stěhovat se je rozhodně lepší než vyhořet. Ale jen o málo.

V jiných částech světa to lidé prožívají jinak. Německý antropolog William S. Sax například zkoumal vztah k domovu v jihovýchodní Asii a zjistil, že lidé tu svou identitu od místa bydliště odvozují mnohem silněji. „Domov neznamena jen to, kde jste, ale také kdo jste,“ vysvětlil Sax v jednom rozhovoru.

Pro individualizované Západany tak představuje příležitost uvědomit si hloubku pouta k místu především chvíle, kdy se trhá. Kdy naše sbírka kočíček míří obalená novinami do krabice a ta pak do rukou zpočetného hromotluka.

přesunu. Právě poslední faktor způsobuje, že stěhování má špatnou pověst v anglosaských zemích, kde se lidé stěhují daleko.

Přesun z Kalifornie do Alabamy je zkrátka radikálnější životní změna než vyměnit Kolín za Olomouc, ale stresu se nikdy nelze úplně vyhnout. Člověk je teritoriální živočich, který inklinuje k rutině a předvídatelnosti, takže výměna doupěte se naší archaické myslí jeví jako rizikový chaos. „Můžete se dostat do paniky,“ varoval v deníku The New York Times psychoanalytik Ronnie Greenberg. „Domov nebo byt představují matici bezpečí, proto

Lidé mají sklon věřit, že až se přestěhují, budou šťastnější.

Stres v krabicích

Bydliště představuje pro nás obyvatele západní polokoule důležitou oblast života, k níž se však vztahujeme trochu paradoxně. Na jednu stranu souvislosti našeho bydlení celkem intenzivně prožíváme. Zajímá nás, jestli máme výhled do zeleně, jak moc je přes zeď slyšet televizi od sousedů, zda topení není moc drahé, kde se dá v okolí zaparkovat nebo jak daleko je školka.

Na druhou stranu si moc nepřipouštíme, že by místo, kde bydlíme, nějak zvlášť ovlivňovalo naši osobnost. Svě záluby a pohled na svět sice do domova otiskujeme (třeba v podobě sbírky porcelánových kočíček ve vitrině obývacího pokoje), ale svou identitu obvykle považujeme za autonomní, nezávislou na aktuální adrese.

Stěhování není jen změna adresy, ale psychicky i fyzicky celkem náročný proces. Mezi znalci probíhá spor, zda stěhování způsobuje opravdu tak vysokou míru stresu, jak se někdy říká. Porovnání s požárem je samozřejmě nadsázka, přesto některé výzkumy nebo dotazníky řadí změnu adresy mezi nejstresovější události lidského života vůbec. V jednom britském průzkumu například hlasující označili stěhování za náročnější než rozchod s partnerem nebo rozvod. Důkladnější výzkumy ovšem tak tragicky nevyznívají a třeba občas používané přirovnání k úmrtí v rodině vypadá jako přehnané. Míru zátěže, kterou stěhování přinese, vždy určují konkrétní souvislosti – psychická odolnost stěhujícího se jedince, objem vybavení bytu a také vzdálenost

je jejich změna tak neuvěřitelně stresová.“

Prokazatelně víme, že časté přesuny neprospívají dětem. Výzkumy zjistily, že lidé, kteří v dětství (kritické je zejména dospívání) často mění adresu, se hůř učí, v dospělosti jsou náchylnější k duševním nemocem, mají horší kvalitu života, více zneužívají omamné látky a dožívají se nižšího věku.

Krásně, ale daleko

Vzhledem k psychické náročnosti se proto odborníci předhánějí v tipech, jak se na změnu bydliště co nejlépe připravit. Kromě praktických stěhováckých rad, jako pořídit si krabice s dobrým úchytem na držení, je klíčový především správný plán operace a rozložení času i sil. Malér na-



Vzpomínky ze stěhování se ukládají do paměti silněji než jiné.

stává ve chvíli, kdy balíme na poslední chvíli druhou noc po sobě a organismus začíná protestovat. Hodně pít, spát, uvolnit si jeden večer na posezení s přáteli jsou nejlepší pojistky proti stěhovací panice.

Lidskou psychiku je ovšem dobré nepodcenit nejen při balení krabic, ale i během předcházející činnosti, jejíž plody budeme sklízet dlouhá léta – totiž výběru nemovitosti. Psychologové bydlení si všimli, že člověk při něm vykazuje tendence, které mu mohou udělat medvědí službu. Jednak míváme nelogickou představu, že po přestěhování do nového budeme šťastnější, což zamlžuje racionální rozhodování, zejména pokud se nám objekt líbí.

Při posuzování koupě máme sklon klást přehnaný důraz na bezprostřední atmosféru místa a naopak podceňovat délku dojíždění a málo zvažovat sociální potenciál lokality (tedy zda si tu snadno najdeme nové známé). Jistě, výhled z kuchyně na vzrostlý ořešák nás bude o víkendech těšit, otázka ke zvážení ovšem zní, jestli každodenní pobyt v zácpě cestou do práce není příliš vysoká daň. Skandinávská studie z roku 2008 zjistila, že lidé, kteří denně dlouho dojíždějí, jsou v průměru méně spokojeni se svým životem.

A na závěr poslední zajímavost z říše stěhovací psychologie. Zřejmě kvůli vyšší míře stresu a mnoha novým podnětům se vzpomínky z času stěhování silně ukládají do paměti. Budeme si je lépe vybavovat než běžné všední dny. A v tom tkví i jistá naděje: vždycky je šance se z minulých pokusů poučit, až se budeme stěhovat příště. ●

Velryba a citron

Bytový dům může vypadat jinak

KAROLÍNA VRÁNKOVÁ

m

ezi dvaatřiceti stavbami, které postoupily do finále České ceny za architekturu, jsou jen dva bytové domy. V Česku totiž originální a kvalitní bytové domy vlastně nevznikají. „U nás v Nizozemsku to bylo naopak,“ komentuje složení adeptů předsedkyně poroty, nizozemská architektka Marianne Loof. „Zejména domy veřejných investorů, měst nebo obcí nabízejí často opravdu dobrou architekturu.“ Proč je v Česku situace jiná? Byty tu jsou především zboží. Prodává se na základě kritérií, jako je cena nebo lokalita, architektura není až tak podstatná.

Důvod je jednoduchý – ekonomická forma výstavby. V Česku vzniká většina nových bytů jako soukromá investice, jejímž cílem je prodat a vydělat. Proto nové bytové komplexy odrážejí spíš obchodní než architektonické uvažování, tedy získat z parcely maximum bytových ploch. Případů, kdy by investorem bylo město, obec, družstvo nebo kdy by šlo o společnou výstavbu veřejného a soukromého investora, je málo. Ani sami zákazníci architektonickou kvalitou nevyžadují. Přitom je pro kvalitu bydlení rozhodující. Začíná to u dispozice bytu, pokračuje u organizace

společných prostor a končí u řešení dopravy kolem domu.

Průměrné řešení se zdá být nejlépe prodejné. Lidé se ho nebojí, je jim povědomé – to je důležité, zvláště když se byty prodávají dřív, než stojí, na základě vizualizací a výkresů.

„Nejvíce experimentů je momentálně v kategorii rodinných domů,“ uvažuje architekt David Tichý z ateliéru UNIT architekti. Podle něj to dokazuje, že řada lidí by chtěla bydlet jinak. Tichý je spoluautorem jednoho ze dvou nominovaných bytových domů, areálu v Praze Na Vacíkově (spolu s Michalem Kohoutem a Zdeňkem Jiranem). Vsadili při tom na prostředí, které napomáhá rozvoji sousedských vztahů – byty jsou postavené kolem společných dvorků s lavičkami a zelení.

David Tichý je členem týmu Centra kvality bydlení, kde shromažďují právě příklady kvalitních domů v Česku i v cizině. Aby si lidé vůbec dokázali představit, jak může bytový dům vypadat a fungovat, je prý nejlepší nějaké nestandardní vidět. Zde je tedy několik domů-experimentů – daných okolnostmi vzniku, financováním, místem a architekturou. Většina z nich byla nominovaná na evropskou cenu za architekturu Mies Award, nizozemský deFlat ji loni vyhrál.

R50



FOTO ANDREW ALBERTS

Německo: R50

Místo: Berlín-Kreuzberg

Architekti: ifau und Jesko Fezer + HEIDE & VON BECKERATH

Devatenáct berlínských rodin se spojilo, aby společně postavily bytový dům. Každý byt je jiný – každá rodina si ho nechala navrhnout podle svých představ. Dům je totiž postavený tak, že nosné prvky jsou pouze na obvodu stavby. Dispozice bytu, rozložení a velikost jednotlivých místností tak mohly být jiné v každém patře – architekti věnovali plánování a schůzkám s obyvateli hodně času. Každý byt je vskutku trochu jiný a tomu je přizpůsobený i fasádní systém: podle místností a zařízení si každý určil, kde budou okna a kde dveře na balkon, který obíhá celý dům.

Byt byl postavený rodině přímo na míru, kachličky, umyvadla a další věci, které se dávají na výběr v developerských projektech, byly naopak jednotné – ale to nebylo pro obyvatele ani tvůrce zase tak podstatné. Také vzhled je nenápadný a na první pohled se stavba až tak neliší od sousedních paneláků. To podstatné je tady koncept.

R50



FOTO ANDREW ALBERTS

Carmel Place



FOTO PROFIMEDIA.CZ



FOTO BJARKE INGELS GROUP (BIG)

Dánsko: 8 House

Místo: Kodaň-Ørestad

Architekti: BIG

Developerský bytový projekt na okraji Kodaně nabízí byty na komerční prodej v dobré lokalitě – stojí na okraji chráněné oblasti, linkou metra je člověk za patnáct minut v centru. Podle originální koncepce jsou všechny byty propojeny rampou, která obíhá celý blok jako ulice a vede až do nejvyšších pater. Některé partie bloku jsou nižší, aby do dvora ve vnitrobloku proniklo více slunce. Nejsou tu jen byty, které se přes den vyprázdňují, ale v přízemí také kanceláře – mix funkcí vřadycky prospívá životu domu. Rozlehlý blok je sice uzavřený, ale v jednom místě tudy může každý projít. Je to prostě pokus, jak obří bytový komplex (476 bytů, 62 tisíc metrů čtverečních) zbavit známých nedostatků obřích obytných komplexů.

USA: Carmel Place

Místo: New York-Manhattan

Architekti: nARCHITECTS

Dům vznikl jako pokus najít nový model, jak stavět sociální bydlení v New Yorku, na základě soutěže, kterou vyhlásil newyorský starosta. Je sestavený z modulů, které jsou na sebe poskládány až na staveništi – to by mělo výstavbu zrychlit, zlevnit a udělat opakovatelnou. Byty jsou tu poměrně malé (od 27 do 37 metrů čtverečních), jsou ovšem účelně vybavené přestavitelným nábytkem a mají velká okna, která dávají pocit vzdušnosti a prostoru. Dům má také společné prostory: prádelnu, klubovnu, tělocvičnu. Byty jsou tu za komerční nájem i dotované, cílem je, aby tu společně žily skupiny s různými příjmy. Zájem byl enormní, hlavně o sociální byty: je jich tu 22 a přihlásilo se o ně 60 tisíc zájemců.

Finsko: Bytový areál Puukuokka

Místo: Jyväskylä

Architekti: OOEPA

Tenhle bytový dům je originální hlavně stavební technologií. Základem jsou panely z masivního dřeva, které jsou slepené v několika vrstvách

Bytový areál Puukuokka



FOTO MIKKO AUERNITTY



– vzniká tak pevný a lehký materiál. Technologie se nazývá CLT a používá se hlavně na menší stavby; tento dům o osmi patrech je jeden z největších, který tak byl postaven. Dřevěná je i fasáda – do ulice černě natřená, do vnitrobloku z přírodní břízy. Také v interiérech jsou dřevěné prvky, což má dát obyvatelům pocit domáckosti a útulnosti jako v rodinném domě. Přispívají k tomu i velké prosvětlené společné chodby a dvůr. Za pozornost stojí také způsob financování. Jsou tu nájemní byty, ovšem za dodržení stanovených podmínek člověk během dvaceti let byt splatí a stane se jeho majitelem. To by mělo přispět ke stabilitě osazenstva.

DeFlat Kleiburg



FOTO MARCEL VAN DER BURG



FOTO MARCEL VAN DER BURG



FOTO MARCEL VAN DER BURG

Nizozemsko: DeFlat Kleiburg

Místo: Amsterdam-Bijlmermeer
Architekti: NL Architects

Tenhle dům se rozprodával jako hrubá stavba a každý si mohl koupit nikoli byt, ale „klusjes appartement“ – kutilský byt. Za relativně nízkou cenu, nebylo v něm ale téměř nic, majitel si ho musel dotvořit sám. Obyvatele prý tato svoboda nadchla: někdo má kuchyni na západ, někdo na východ a někdo má doma dvě vany. Budova Kleiburg stojí na sídlišti Bijlmermeer v Amsterdamu – v šedesátých letech to byl vizionářský projekt, později už jen špatná adresa, místo pro přistěhovalce a chudé. Teď se zvolna revitalizuje. Kleiburg byl pozůstatek modernistického snu, betonová budova o pěti stech bytech na půdorysu včelí plástve. Vypadalo to, že bude brzy zbourán, ale dopadlo to jinak. Autoři z NL Architects se postarali o společné prostory, obyvatelé o byty – a dnes dům žije docela zdravým druhým životem.

De Walvis



FOTO PROFIMEDIA.CZ



FOTO YES STUDIO/DAVID FRUTOS



FOTO YES STUDIO/DAVID FRUTOS

Nizozemsko: De Walvis

Místo: Amsterdam

Architekti: de Architekten cie

Dům byl postaven už v roce 2000 jako součást rozvoje velkého území na východě Amsterdamu zvaného Oostelijk Havengebied (Východní doky). Nově tam vznikala celá čtvrť – a město, poučené z problémů modernistických sídlišť, chtělo dosáhnout co největší rozmanitosti. Vznikla proto řada typů domů – od řadových domků po velké bloky. I v nich však byla snaha zachovat sociální mix. Proto jsou tady pod jednou střechou sociální byty i luxusní apartmány s výhledem v horních patrech. Důležitá také bylo dát velkému objemu smysl – architekti ho proměnili ve velrybu, jak se komplex také jmenuje. Dostal fasádu ze stříbrných zinkových šupin a atypický tvar. Horní hrana je tvarovaná tak, aby dovnitř šlo maximum slunce, spodní mírně zdvižená, takže velryba nad okolím lehce pluje.

Zitronengelbe Häuser

Místo: Vídeň – 23. obvod

Architekti: PLAYstudio

+ YES studio

Areál vznikl v rámci soutěže EURO-PAN 7, kde mladé týmy architektů hledají řešení pro obtížně zastavitelná místa. Tentokrát šlo o to zabydlet a zlidštit oblast obklopenou průmyslovými areály a předměstskými ná-

kupními centry. Z jedné strany pozemku vede hlučná trať podzemky U6, nad níž dráty vysokého napětí. Žádná idyla. Nakonec je tu 115 bytů a pár obchodů a kanceláří, umístěny jsou ve třech úrovních. Jsou tu nižší domy se službami, vyšší s atrií – architekti ze Španělska je udělali trochu jako ve Středomoří. A pak věže s výhledem: mírně se naklání, aby se vyhnuly ochranné zóně elektrických drátů. Fasády měly být bílé s aluminiovými prvky, v rámci úspor se však hledalo náhradní řešení. A tak vznikly Zitronengelbe Häuser čili Citronově žluté domy – tahle přezdívka se ve Vídni rychle chytla. Povede se bytovému komplexu v optimistické barvě zlepšit šedý kout? ●

Na planetě Zdiměřice

Obyvatelé satelitních městeček mají dostavěno a rozhlíží se, kdo žije za plotem

PETR HORKÝ / FOTO MATĚJ STRÁNSKÝ



Počet obyvatel Zdiměřic se více než zdesetinásobil. Podobný steroidový růst ale zažila většina vesnic v okolí Prahy.



P

rocházka mezi novostavbami vypo-
vídá o docela pestrém vkusu zdejší-
ších obyvatel: kromě běžných ro-
dinných domů tu najdeme i dřevěný
srub, bílý palác s antickým sloupovým
nebo strohou moderní krychli ze že-
leza a betonu. Jinak ale osada Zdi-
měřice působí ve všední den dopole-
dne opuštěně. Ulice s ptačími názvy
jako Skřivanová, Sojková, Drozdí
nebo Labutí jsou liduprázdné, žádné
známky života nejeví ani řady zbrusu
nových domů v zahradách obehna-
ných zídkami.

Po stovky let to byla malá země-
dělská vesnice uprostřed polí na jih
od Prahy. Ještě v roce 2000 tvořilo
Zdiměřice pár desítek chalup, v nichž
žilo dohromady asi sto lidí. S prvními
léty nového tisíciletí ale přišel zlom,
který podobu vesnice dramaticky
změnil. Místní pole a louky skupili
obchodníci a změnili je na stavební
parcely, na nichž vyrostly stovky ro-
dinných domů. První noví obyva-
telé sem přišli kolem roku 2003; od té
doby do současnosti se počet obyvatel
více než zdesetinásobil – a dál roste.

Zdiměřice v tom nejsou zdaleka
samy, podobný „steroidový“ růst za-
žily skoro všechny vesnice na okraji
Prahy. Desetitisíce obyvatel vel-
koměsta zatoužily vyměnit pane-
lák za rodinný domek se zahradou,
který si mohly vybrat z katalogu
stavební firmy. A staly se tak sou-
částí fenoménu, pro který se vžilo
označení satelitní městečko, satelit.
Nově vzniklé předměstské osady ale
neznamenaly návrat k pospolitému
stylu života. Spíše naopak: získaly
pověst míst, kde lidé žijí izolovaně

Z Prahy utekli za klidem.
Proč by měli chtít komunikovat?

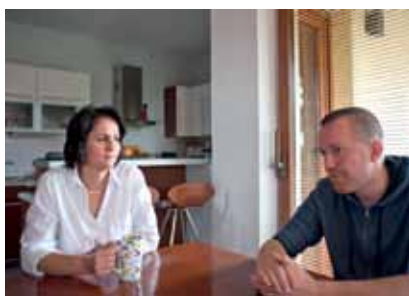


Každý nakonec za vším radši jede do Prahy, ať už jde o nákupy nebo o zábavu.

v nových domech a o sousedy ani okolí se příliš nezajímají. I v satelitech se ale postupně rodí cosi jako společenství.

Pokusy o komunitu

Miroslava Macháčková se do Zdimeřic s manželem přistěhovala před dvanácti lety z pražského sídliště v Hostivaři. Na první roky nového života, kdy panelákový byt vyměnili za žlutý prostorný dům se zahradou, dnes vzpomíná jako na blátivé období. „Všude se stavělo, jezdily tu nákladáky a bagry,“ říká tmavovlasá žena, která pracuje jako překladatelka z angličtiny. Ulice, kde bydlí, se příliš neliší od ostatních ulic ve Zdimeřicích – je liduprázdná a trochu sterilní. To je ostatně pocit, který návštěvníka provází při průchodu po celé vesnici.



Macháčková a Brož, zdimeřičtí budovatelé sousedských vztahů.

V osadě je několik dětských hřišť, zpravidla ale zejí prázdnotou, většina domů má vlastní trampolíny a dětské skluzavky na svých oplocených zahradách. Kromě kapličky z 19. století má vesnice staré jádro tvořené několika původními chalupami a statky, chybí tu však hospoda. Pomyslné centrum

vsi tvoří večerka na autobusové zastávce. Výhodou Zdimeřic, kvůli níž se sem lidé často stěhují, je blízkost Průhonického parku, na jehož hranici osada leží; do lesů se zámkem a několika jezírky je to jen pár kroků.

To byl ostatně i důvod, proč se sem přistěhovali Macháčkoví. O místní vazby se Miroslava Macháčková ze začátku moc nestarala, spíše udržovala vztahy s přáteli ve městě. To se ale postupně měnilo. Zatímco manžel ráno odjížděl do Prahy pracovat, ona tu trávila dny s dvěma malými dětmi. Při vycházkách s kočárkem potkávala sousedky, které na tom byly podobně – a navázala první kontakty. Časem také zjistila, že lidé, kteří se do satelitu přistěhovali dřív, se již setkávají. „První vlna příchozích se snažila o komunitu. Dělal si mikuláše nebo pravidelnou akci, které říkali Zdimeřická



Centrum osady tvoří několik starých chalup.

krůta,“ popisuje Macháčková a sama se jednoho ročníku zúčastnila. Sousedské grilování ale skončilo neúspěchem – na čtvrtý ročník přišly desítky nezvaných hostů a další ročník už nikdo organizovat nechtěl.

Další pokus o komunitu se odehrál v jedné z místních novostaveb, jejíž majitel tragicky zemřel. Vdova v rozsáhlém domě sama bydlet nechtěla, a tak ho pronajala místní obyvatelce, která v něm zřídila tělocvičnu a kavárnu. Ze začátku lidé chodili, a na aerobik byly dokonce fronty. Sama Miroslava Macháčková dávala lekce stepování. Po dvou letech ale tělocvična i kavárna zavřely. „Každý nakonec za vším radši jede do Prahy, ať už jde o nákupy nebo o zábavu,“ říká. V bývalé tělocvičně a kavárně dnes aspoň funguje školka. Kromě ní jsou ve vesnici dvě školy – děti jsou

na tom s místy pro setkávání zjevně o poznání lépe než rodiče.

Spřízněné duše

Důležitý okamžik pro Miroslavu Macháčkovou nastal přibližně před rokem a půl. Tehdy si všimla, že Zdiměřice mají facebookovou stránku, na které kdosi píše zprávy o tom, co se v satelitním městečku děje, a doprovází je fotografiemi. Zjistila, že autorem je jistý Petr Brož, který se sem přistěhoval nedávno. „Přistěhoval jsem se z Písku, kde jsem byl zvyklý sousedy znát. Tady jsem chodil mezi koridory zdí a neprostupných plotů a nevěděl jsem, kdo za nimi bydlí. Přišlo mi hloupé zazvonit a chtít se seznámovat, tak jsem založil facebookový účet,“ říká třicátník, který se v profesním životě zabývá výzkumem povrchu planety Mars.

V Brožovi našla Macháčková spřízněnou duši. Společně založili Okrášlovací spolek Zdiměřice a začali hledat způsoby, jak obyvatele ukryté za ploty propojit. Od té doby uspořádali několik fotbalových utkání na místním hřišti, založili společný kompost a zorganizovali kolektivní věšení ptačích budek po okolí. Výkladní skříní spolku se stal projekt, kdy Macháčková a Brož s fotoaparátem a diktafonem obcházejí sousedy a ptají se na jejich životní příběhy. Medailonky obyvatel zveřejňují na internetové stránce spolku, nedávno tu přibyl už třicátý osmý portrét. Virtuální kronice dali jméno Humans of Zdiměřice po vzoru projektů v New Yorku nebo Praze.

Přitom se seznámili také s původními obyvateli vesnice, které rov-



Je tu vietnamská večerka,
hospoda ale chybí.

něž zahrnuli do internetové galerie. Tak se také dozvěděli, že část starousedlíků se pravidelně schází v klubovně na návsi. A Brož dostal nápad uspořádat tu sousedské setkání, kde by se potkali domácí s nově příchozími. Přes zimu jich zorganizovali desítku. „Dozvěděli jsme se spoustu věcí. Třeba že tu za války spadl spit-fire,“ vzpomíná Brož a pochvaluje si, že starousedlíci se rozpovídali.

Pokáceli nám sad

„Pamatuju se, že jsem z toho měl spíš negativní pocit,“ vzpomíná na dětství a přeměnu vesnice v satelit jeden z domácích, osmadvacetiletý právník, který dnes pracuje v Praze na ministerstvu financí. Tomáš Dvořák se ve Zdiměřicích narodil, jeho rodina tu žije už více než dvě stě let a na zdejších polích stále hospodaří. V době, kdy přišla první vlna přistěhovalců, mu bylo třináct. Jemu i ostatním klukům z vesnice prý vadilo třeba to, že kvůli stavbě nových domů padl místní sad, kam chodili krást třešně: „S těmi lidmi jsme se bavit prostě nechtěli, nebrali jsme je.“ Masivní nárůst obyvatel ale nešlo přehlédnout. „Ve třídě nás bylo jedenáct. Po mně už přišla vlna, kdy byly třídy dvě a v každé dvacet dětí. Děti

je od té doby strašně moc. Teď pro ně staví novou školu,“ říká.

Starousedlíci jsou dnes v drtivě menšině, ale Dvořák si prý během let na nové obyvatele zvykl. Možná i proto, že s nimi téměř nepřichází do kontaktu – dům jeho rodiny je obklopený poli a vysokými stromy, novou zástavbu nevidí. Z jejích obyvatel zná Dvořák asi deset lidí a na vznik komunity s podobnými vztahy, které udržují starousedlíci, příliš nevěří. „Vlezli do paneláku naležato, jezdí sem přespávat. Nemají potřebu se družit,“ říká skepticky. „Jsou to lidé z města. Mají v sobě tu anonymitu.“ Zároveň ale doufá, že děti nově příchozích budou mít k místu vztah a „třeba tady zakoření“.

Lidi nemají čas

Málokdo z místních měl na dnešní podobu Zdiměřic takový vliv jako Michal Rašek. Podnikatel a majitel developerské firmy OPTREAL už dvacet let projektuje a rozprodává jedno satelitní městečko za druhým. Zdi kanceláře jeho firmy zdobí fotografie umělých vesniček, které pomohl vytvořit. Označení satelit se vyhýbá, považuje ho za pejorativní. Byl to právě on, kdo pojmenoval ulice ve Zdiměřicích po ptáčích. „Obce

vždycky dávaly názvy podle kytek. Když nám v Jesenici řekli, ať si je vymyslíme sami, vzal jsem si na dovolenou atlas ptáků a nasekal jsem to. Nenapadlo nás, že se to lidem bude plést. Ale pořád myslím, že je to lepší než Macešková,“ říká podnikatel, který si v nově vzniklé vesnici postavil dům jako jeden z prvních.

Ze své pozice může už dvacet let pozorovat, jak v uměle vytvořených osadách vznikají vztahy. Podle ostříleného developera lidi vždy spojí odpor proti něčemu, co se jim nelíbí. V případě Zdiměřic to byl vzor proti příliš rychlé výstavbě. Spolek Rozumný rozvoj Jesenice – obec, pod kterou Zdiměřice spadají – dokonce vyhrál jedny volby, ale pak se rozpadl.

Rašek každopádně věří, že coby šéf stavební firmy udělal pro vznik komunity maximum. „Postavili jsme hřiště, kurty a opičí dráhu, v sezoně je plno, lidé se tam potkávají,“ vyjmenovává. Ale nejde mít přehnaná očekávání. „Lidé sem šli kvůli klidu. Nemají moc čas na komunitní život,“ krčí rovněž rameny. Je tu prý i příliš nízká hustota obyvatel, aby mohla vzniknout a udržet se kavárna nebo hospoda. Služby se uchyť, když je padesát lidí na hektar. Tady je to méně než čtyřicet.

Už roky chystá projekt, který podle něho pomůže rozvoji společenského života v obci – chce postavit umělou dráhu pro vodní slalom, za kterou by sem prý jezdili lidé z daleka. Místní radnice ale výstavbu White Water Parku blokuje a ani místní projektu moc nefandí. Macháčková a Brož proti podnikateli nic nemají – developer je ostatně jedním z Humans of Zdiměřice. Na Raškovy velkolepé plány ale nemají jednoznačný názor. Stejně jako na otázku, jestli se už v nové osadě povedlo vytvořit komunitu. „Lidé mají dostaveno a začínají se zajímat,“ říká Brož. Macháčková, která zažila několik takových pokusů, je o poznání opatrnější. „Od rozhovorů se tu ale každopádně cítím bezpečněji. Vím, kdo kolem bydlí a za kým zajít, když potřebuju půjčit hrábě.“ ●

Three rugged men are standing against a dark, textured background. The man on the left holds a large axe over his shoulder. The man in the center holds a chainsaw. The man on the right has a chain draped over his shoulder. They all have a serious, determined expression.

**Naše zákazníci krotíme
pouze nejnižší cenou.**

HORNBACH

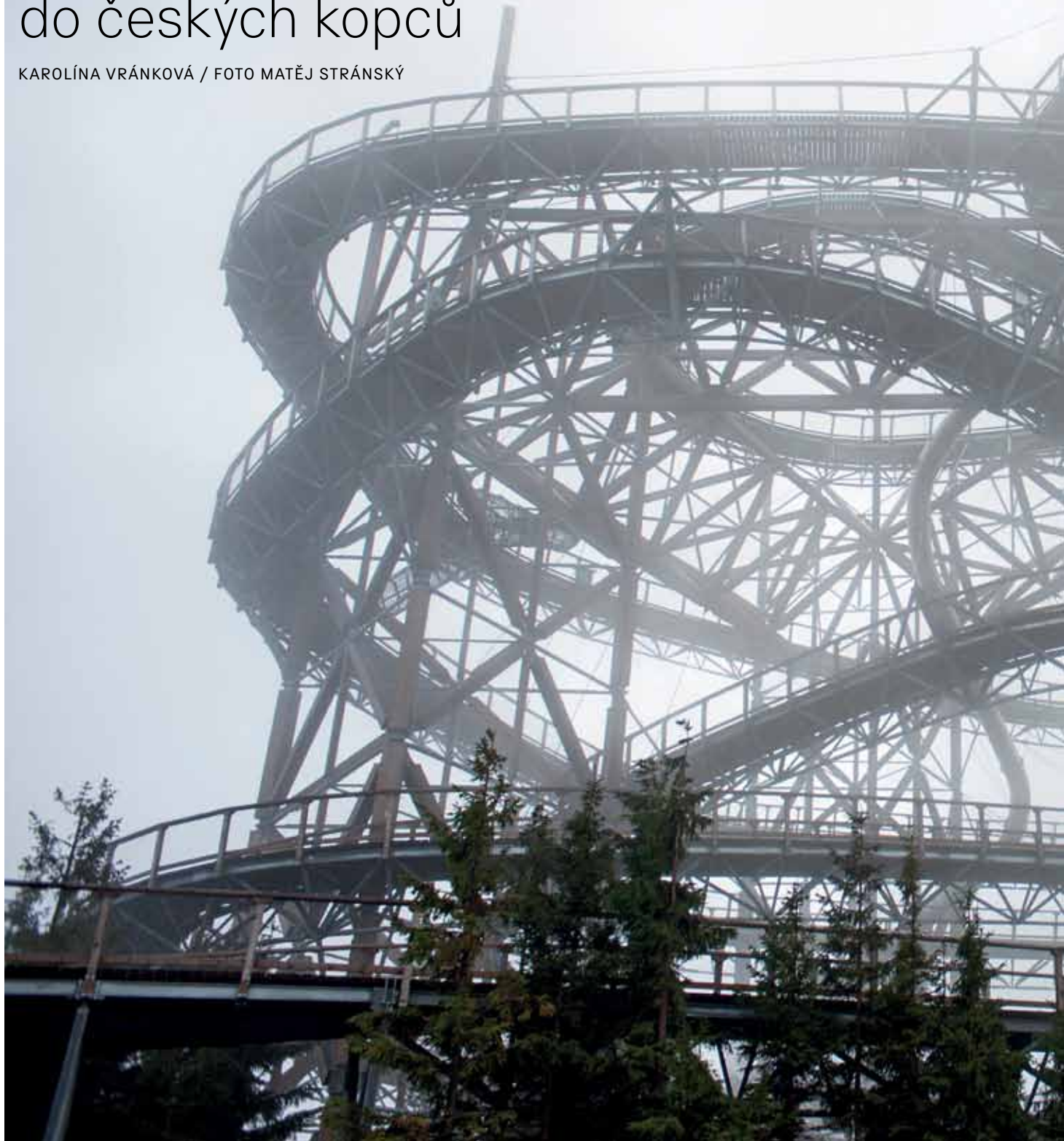


S námi to zvládnete.

Nechaloupky

Současná architektura
si stále častěji hledá cestu
do českých kopců

KAROLÍNA VRÁNKOVÁ / FOTO MATĚJ STRÁNSKÝ



Tak trochu jako zjevení.
(Stezka v oblacích na
vrcholu Slamník)



n

a vrcholu Slamník jako by někdo zaparkoval složenou horskou dráhu. Ve skutečnosti je to ovšem rozhledna. Stezku v oblacích vytvořil architekt Zdeněk Fránek, místo tradiční věže je tu chodník, jenž se kroutí do výšky pětadesáti metrů, nad stromy a dál do mraků. Působí jako zjevení – v mlze nad masivem Králíckého Sněžníku i na fotografiích, které otiskly noviny a architektonické časopisy v Anglii, Nizozemsku, Německu a Rusku. A láká návštěvníky: za první sezonu, kdy byla rozhledna v provozu, se čekalo sto tisíc lidí. Přijel jich zhruba dvojnásobek.

Do vesnice Dolní Morava se jezdí nejen na rozhlednu. Společnost Sněžník sem v uplynulých letech vložila přibližně miliardu ze soukromých

jevíli ji turisté. Souvisí to s tím, že Češi hledají nové cíle a stále raději tráví čas na tuzemských horách.

Investice jsou ovšem rychlejší než koncepce. Bojují tu mezi sebou stavby a hory, které by přitom mohly být přirozenými spojenci. Dokazuje to třeba vyhlídka na kopci. „Je to jiný zážitek z hor, nová prostorová zkušenost,“ říká architekt Fránek. Potvrzují to i návštěvníci, kteří roztřeseně vstupují na síť nataženou na vrcholu vzdušné stezky a vrcholky smrčků mají najednou hluboko pod nohama. I v údolí se najdou stavby, které se snaží dát horám něco navíc – například apartmánové domy na protilehlém svahu.

Svah, bunkr, stodola

„Louka protéká domem,“ ukazuje architekt Lukáš Blažek z olomouckého studia Ječmen. To je jeho odpověď na otázku horské architektury. Na svahu stojí čtyři apartmány, částečně jsou zakryté zemí, jako by skutečně byly součástí strání. Z travnaté terénní vlny koukají čtyři útvary;



Architektura 1400 metrů nad mořem.
(Dostavba Vrbatovy boudy, ateliér IXA)

proto jsem chtěl, aby apartmány splynuly s krajinou,“ říká. O kus níž stojí dva další apartmánové domy, které studio Ječmen navrhlo pro olomouckou firmu SAJM – jednu z těch, jež se rozhodly v Dolní Moravě investovat. Navazují na zástavbu vsi a mají proporce zdejších statků. Dva domy a mezi nimi prostranství, tak se tu dřív stavělo stavení a stodola. Obložené jsou modřínovým dřevem, které je nehoblované, neboť po třískách lépe stéká déšť. I to je trik horských tesařů.

Češi staví na horách. Někdy je ovšem výstavba rychlejší než koncepce.

a evropských peněz, jedná se zřejmě o největší investici v tuzemských horách za poslední dobu. Na kopce vedou nové lanovky, přibýly hotely a apartmány, celkem šest set lůžek.

Ačkoli Dolní Morava leží v zapadlém východním cípu Čech poblíž hranice s Polskem a ve výšce kolem šesti set metrů, je tu živo jako v Davosu a v létě auta parkovala na přilehlých loukách. Téměř na každé schůzi projednává zastupitelstvo žádosti o výstavbu nebo rozšíření ubytování. Většinu odsouhlasí. Výsledky jsou vidět všude kolem: roubenky, chaty, kulatý apartmánový dům, wellness hotel Vista – vyhlídkový horský hotel, který však spíš připomíná domovní blok. Nebo zrekonstruovaný hotel Sport, podle barvy nazývaný Malina.

Dolní Morava zažívá to, co už se stalo mnoha horským vesnicím – ob-

šedivé, nepravidelné, nejvíc ze všeho připomínají bunkry, typickou stavbu zdejšího pohraničí. Zvenku jsou nenápadné, o to víc překvapí pohodlí a luxus uvnitř. Obývák v přízemí má místy sešikmenou podlahu, takže člověk má trochu pocit, že je stále na svahu. Uvnitř krb, kuchyňský ostrov z černé žuly, nábytek dotažený do každého detailu – včetně barevnosti vnitřní strany skříněk. V šedé části na střeše je ložnice s vyhlídkou, za oknem je vidět Stezka v oblacích a Králícký Sněžník. K vybavení patří soukromý bazén a sauna.

Vytvořit luxusní apartmán je nevděčné zadání – nemá nic společného se životem v podhorské obci. Lukáš Blažek se s ním snažil vypořádat se ctí – hlavně respektovat, jak vesnice směřem do kopců řídne. „Jsme už mimo hranice zástavby,

Apartmány od studia Ječmen zosobňují všechna dilemata spojená se stavěním v horách. Jak stavět – jak se přizpůsobit tradici, jak ji přetvořit? Kde stavět – většina českých horských vesnic se vyznačuje domy rozptýlenými na svazích. Jak moc je zahustit? A hlavně podle čeho stavět – kdo a jak má určit, jaká výstavba je na určité místo vhodná? Odpovědi nejsou jednoznačné. To, co architekt Blažek považuje za novodobou variaci na původní statek, o tom starosta Richard Novák, sám profesí architekt, říká, že „nerespektuje rozměr“ – proti měřítku statků je to příliš mohutné. Zastupitelé Dolní Moravy, kteří se vyjadřují ke všem stavebním záměrům, zase usoudili, jak se píše v zápisu z jednání zastupitelstva, že dřevěná fasáda „nepůsobí příliš esteticky“.



Penzion jako bunkr v mlze.
(Budova Kraličák od studia Ječmen)



Šikmá střecha, malá okna, jak si přeje KR NAP.
(Chalupa ve Špindlerově Mlýně od studia Znamení čtyř)



Luxus, ale nenápadně. (Apartmán v Dolní Moravě od studia Ječmen)



Louka teče obývánkem.
(Apartmán v Dolní Moravě)



Mohutné, nebo podle tradice. (Apartmány od studia Ječmen v Dolní Moravě)



Drsné podmínky, odolný beton. (Vrbatova bouda v Krkonoších, přístavba od studia IXA)



KRNAP a krtek. (Vzdělávací centrum Krkonošského národního parku ve Vrchlabí zapuštěné do země, od ateliéru Petr Hájek Architekti)

Líbí, hodí

Slova jako esteticky, líbí či hodí mohou ovšem znamenat leccos a rozhodování spíš komplikují. Lépe jsou na tom tam, kde dokážou stanovit jasná pravidla pro zastavování. Také tam, kde stavby posuzují lidé se zkušeností s kvalitní horskou architekturou, kteří vědí, že může horské krajině dodat další rozměr. Asi nejdál jsou v tomto směru v Krkonoších. Zdejší turistická střediska prošla vlnou živelného stavění zhruba před deseti lety. Následky zůstaly, třeba apartmánové domy v centru Pece nebo ve Špindlerově Mlýně – nicméně přístup k výstavbě je tu mnohem poučenější.

Krkonoše jsou ovšem prominentní hory. Výstavba pro turisty tu má dlouhou tradici. Rekreaují se zde hlavně Pražané a s nimi sem pronikli i progresivní pražští architekti. Krkonošský národní park si postavil avantgardní informační centrum pře-

zdívané Krtek, které navrhl architekt Petr Hájek, tamní úředníci se naučili respektovat nápady architektů a architekti s nimi naopak vše konzultují. U tradičních chalup a roubenek vyžadují dodržení lokálního charakteru, soudobým domům dávají větší svobodu. „Pro moderní architekturu předpis nevymyslíte,“ říká Jiří Halíř ze Správy Krkonošského národního parku, je jeden z těch, kdo posuzují, zda nové stavby nenarušují krajinný ráz. Obce a města dnes mnohem sebevědoměji zasahují do toho, kde a co se má stavět – nejvíce asi v Peci pod Sněžkou, která má regulační plán, jenž chrání rozptýlenou horskou zástavbu a od stavebníků vyžaduje spolupráci s architekty. Jisté výsledky to přineslo: „Poměr dobré a špatné architektury se zvolna mění ve prospěch té dobré,“ říká Halíř.

Nad Beskydy bdí Správa Chráněné krajinné oblasti, která dlouho

vyžadovala, aby se nová architektura držela pravidel pro starou venkovskou zástavbu. Stavebníkům poskytovali návod, jak stavět: šikmá symetrická střecha, vchod uprostřed boční zdi, komín u hřebene střechy. To vše se ovšem dá uplatnit u tradiční chalupy. Pokud chtěl někdo stavět současnou architekturu od základů jinou, musel úředníky CHKO nějak přemluvit.

„Dvě noci jsem nespál,“ vzpomíná architekt Kamil Mrva, jak se chystal na Správu CHKO Beskydy s návrhem pro beskydské Pustevny. Už řadu let vstupuje do zdejších vesnic s novou architekturou a také na Pustevny projektoval horní stanici lanovky podle svého rukopisu: modernistickou, jednoduchou, ze skla, dřeva a kamene. Nakonec spolu se starostou blízké obce Trojanovice Jiřím Novotným správu přesvědčil, dostal dobrozdání, že stavba respektuje krajinný ráz. „Už i sem proniká

současná architektura,“ věří Mrva. Vedl také studentský workshop, kde hledali nová pravidla pro stavění na Pustevnách. Nejde podle nich ani tak o sklon střechy, ale o přiznané konstrukce, materiálovou poctivost a také snadnou demontovatelnost.

Aura jedinečnosti

Nedaleko Dolní Moravy, v Hynčicích pod Sušinou, na předměstí Starého Města pod Sněžníkem, je středisko Kraličák. Místní podnikatel Dušan Juříček tu vlastní přes čtyři sta hektarů pozemků a rozhodl se, že využije architekturu ve svůj prospěch. Nechal si zpracovat plán pro celé území – jsou na něm důležité body, cesty, rybník. Postupně do něj zasazuje jednotlivé stavby. Zatím nejvýraznější je penzion Kraličák, také od studia Ječmen, šedá stavba, kterou stejně jako dolnomoravské apartmány inspirovaly bunkry.

Jakkoli ničím nepřipomíná horské chalupy, získala stavba ocenění v soutěži Grand Prix Obce architektů a dostala se do architektonické ročenky mezi třicet nejlepších domů

roku 2015. Dušan Juříček nápadům architektů věří: „Viděl jsem v televizi Martina Rajniše, tak jsem ho k nám pozval.“ Od experimentálního architekta tu teď mají dolní stanici vleku. Náhodou se dozvěděl také o architektce Alici Micháلكové. Podle jejího návrhu zde vzniká stavba z lodních kontejnerů a slámy. „Chci, aby každá stavba měla charakter,“ říká.

Charakter, zážitek, nová dimenze krajiny; to jsou slova, která vystihují sebevědomou horskou architekturu. Také turistická atrakce a marketing – i to může být cílem odvážných staveb. Dobře to bylo vidět na loňské výstavě v Galerii Jaroslava Fragnera *Postaveno v horách*, jež pojednávala o švýcarských Alpách. Současné stavby tu pouštějí do horských městeček i do vysokohorských panoramat. Při té příležitosti se konala také konference o stavění v horách, za českou stranu promluvil historik architektury Filip Šenk. „Podle mě byla poslední skutečně velká česká horská architektura Hubáčkův Ještěd. Co teď vídám v horách, je v lepším případě dobrý standard,“ říká. Roz-



Krkonošské centrum environmentálního vzdělávání rovná se KRTEK.

hodně je zde prostor pro hledání nových podob horské architektury.

Právě v tom je zajímavá Stezka v oblacích. „Vytváří v krajině centrální bod, výrazně ji architektonizuje,“ říká Filip Šenk. Je radikální, zároveň odpovídá současným snahám horskou přírodu co nejvíce chránit – stojí na pilotech, lze ji snadno demontovat. Zatím ovšem nízký hřebínek Králického Sněžníku díky architektuře budi pozornost, jakou si nikdy neužil. ●

Respekt 46/2016

RS006270



Spánkem strávíme až 24 let života. Jak je chcete prožít vy?

Probouzet se odpočatí a bez bolesti zad je snem každého z nás. Navštivte prodejnu ProSpánek a nechte se spánkovými experty vtáhnout do světa regenerujícího spánku.



Spánek má zásadní vliv na soustředění, myšlení i výkon během dne. Ať už máte rádi pevnější či měkčí podklad, seznámí vás nejen s aktuálními trendy, ale především ukáží, co všechno matrace umí a jaký prožitek vám poskytne. Nejprísnějším krité-

riem při jejím výběru totiž vždy bude osobní pocit při ranním vstávání.

Servis pro vás

Novou matraci vám kamkoliv a kdykoliv přivezeme a starou ekologicky zlikvidujeme. Správně nastavíme výši roštu

a v případě potřeby také provedeme montáž nové postele. Pokud právě nyní vybíráte novou matraci, rošt, lůžkoviny či další potřeby z oblasti spánku, vyhledejte nejbližší prodejnu ProSpánek.

www.prospanek.cz

Prostě plac

Dan Dittrich
proměnil svůj
život v nekonečný
film

PETR TŘEŠŇÁK / FOTO MILAN BUREŠ

P

ředstavte si, že máte vysněné místo v přírodě, kde byste chtěli žít. Kdysi na něm stával dům, jeho základy ještě vystupují z křoví. Neplánujete žádnou oblodnou stavbu s tenisovými kurty, jen malý dům v duchu okolní krajiny. A přesto se vám nepodaří vyhovět všem stavebním předpisům. Stavba se nepovoluje. Co dál?

Část lidí by svůj plán v takové situaci vzdala, jiní by možná stavěli na černo a doufali, že úředníci dodatečně přimhouří oko. Herec a majitel několika divadelních kaváren Dan Dittrich ale nechtěl porušovat zákon. Ze zdánlivě neřešitelné situace našel jinou cestu. Velmi neobvyklou, zato legální a v důsledku nečekaně zábavnou. Se svými přáteli buduje nedaleko České Lípy už čtvrtým rokem místo, jaké se ve zdejších končinách jen tak nevidí.

Ložnice po Karlovi

„Až tam přijedeme, nelekněte se, teď v zimě to připomíná cikánský tábor,“



K životu potřebuju něco
úplně jiného než dům.
(Dan Ditttrich)



varuje nás rozčuchaný čtyřicátník s černým kulichem, zatímco jeho starý mercedes klouže podmáčenou polní cestou. Jsme na Českolipsku, v kouzelném kraji kolem Bobřího potoka, který napájí soustavu jednadvaceti Holanských rybníků roztroušených mezi skalami, listnatými lesy a zbytky někdejších německých mlýnů a chalup.

Některé hráze rybníků jsou provalené a na nezpevněné cestě se místy drží voda. „V klidu, tohle projede všechno,“ ujišťuje nás řidič, když se kola vozu ponoří do hluboké louže. Následuje vášnivá přednáška o tom, že jeho mercedes model 124 je poslední vůz v dějinách automobilismu, který se ještě vyráběl pořádně. Dan Dittrich je trochu živel, stejně jako okolní voda. Mluví nahlas a takřka nepřetržitě, takže je ho všude plno. Co chvíli se divoce rozesměje a jeho energie je zjevně nakažlivá – po pár minutách

maringotky, ve kterých návštěvníci mohou přespávat. Tři z nich jsou vklíněné do ocelové konstrukce a postavené na sobě, takže tvoří impozantní věž dosažitelnou úzkým točitým schodištěm. V sudu uprostřed návsi maringotkového městečka hoří oheň a kolem pobíhají psi.

Trochu to tu připomíná vetešnictví, kde se člověk může hodiny přehrabovat a objevovat různé poklady. U vjezdu stojí německý traktor z padesátých let (funkční), opodál vznášedlo (momentálně nefunkční), pod skálou velká dřevěná krychle, která sloužila jako scéna v Divadle Komedie, kde Dittrich hrál. Na kraji lesa je altánek spletený z větví, brzy tu bude stát i stromová kavárna designéra Maxima Velčovského, již původně vyrobil pro přehlídku Designblok. Každou zdejší maringotku má na starost jeden člověk, nebo parta lidí, kteří ji

na střeše jedné z menších staveb. Uvnitř je manželská postel, závěsy na oknech jsou vyrobené z elpíček dlouholetého zlatého slavíka. „Podle techničáku ho Karel koupil v roce 1970 a o patnáct let později prodal děčínským pankáčům. Od nich ho mám já.“

Prohlídka končí a Dittrich se usadí v hlavní dřevěné místnosti, jediné, kde se teď uprostřed týdne topí. I tahle stavba je netypická. Místo jedné stěny je jen opřená o holou skálu, která prý v zimě skvěle akumuluje teplo. Okna pocházejí z tuchořického zámku, kde je vyřadili, strop se zatepluje pouze na zimu, takže v létě je střecha částečně otevřená. „Chtěl jsem tu mít původně barák,“ rozhlíží se Dittrich, zatímco usrkává z hrnku čaj. „Ale dneska jsem rád, že to nevyšlo. Zjistil jsem totiž, že k životu potřebuju něco úplně jiného než dům.“

Trochu to tu připomíná vetešnictví, kde se člověk může hodiny přehrabovat a objevovat různé poklady.

ódy na naftový šestiválec má spolecustující chuť si mercedes okamžitě pořídit. „Už si ho koupilo dvaadvacet kamarádů,“ říká spokojeně Dittrich a podražuje do další louže.

Pak se najednou les rozevírá a před námi se objevuje místo, kvůli kterému jsme přijeli. Na první pohled je zřejmé, že bez energie svého majitele by vzniknout nemohlo. Před čtyřmi lety se tu rozkládalo zarostlé smetišť se sotva patrnými základy někdejšího německého pivovaru. Dittrich a desítky jeho přátel ho svépomocí proměnili ve svérázně kulturně-sociální centrum.

Základ tvoří dřevěná, o skálu opřená stavba s velkými okny a verandou. Před ní je cosi jako náves – s pumpou, mohutnou lípou a lavičkami k sezení. Vždycky tu přebývá alespoň jeden člověk – správce, protože v kraji se docela krade. Na víkendy a různé akce se sjíždějí další desítky, někdy stovky lidí. Pozemek lemují různě natřené a pomalované

rekonstruují v určitém stylu. Herci z Ústí nad Labem tak tu svoji pomalovali komiksovými kresbami, výtvarník Tomáš Bambušek vybudoval dvoupatrovou maringotku na způsob londýnských autobusů. Herec Stanislav Majer proměnil nejvýše položenou maringotku na vysoké konstrukci v hnízdo lásky, kde to vypadá trochu jako v nevěstinci. Jeho někdejší kolega z Divadla Komedie Hynek Chmelař zase z jiné udělal koupelnu s proudem vody, vanou a starým bojlerem na ohřev.

Místo uprostřed lesů a skal má hravou atmosféru, jaká se v Česku moc často nevidí. Trochu připomíná baráky, v nichž před listopadem 1989 žili a scházeli se máničky z undergroundu, trochu zimoviště cirkusu umělecky založených kutilů.

„Tohle je první koncertní auto Karla Gotta,“ ukazuje Dan Dittrich na další dominantu prostoru. Nejpozoruhodnější zdejší ložnici tvoří stará modrá dodávka Ford postavená

Třetí cesta

Dittrich pochází z Brna, ale už mnoho let pendluje mezi Prahou a Ústím nad Labem, kde hraje v divadlech a provozuje několik divadelních barů. Na Českolipsku si před více než deseti lety koupil se svou tehdejší ženou dům, a protože se mu okolí líbilo, začal skupovat levné pozemky, které nikdo nechtěl. Bažiny, podmáčené břehy rybníků, hráze, louky ve svahu nebo kousky lesa plné kamení.

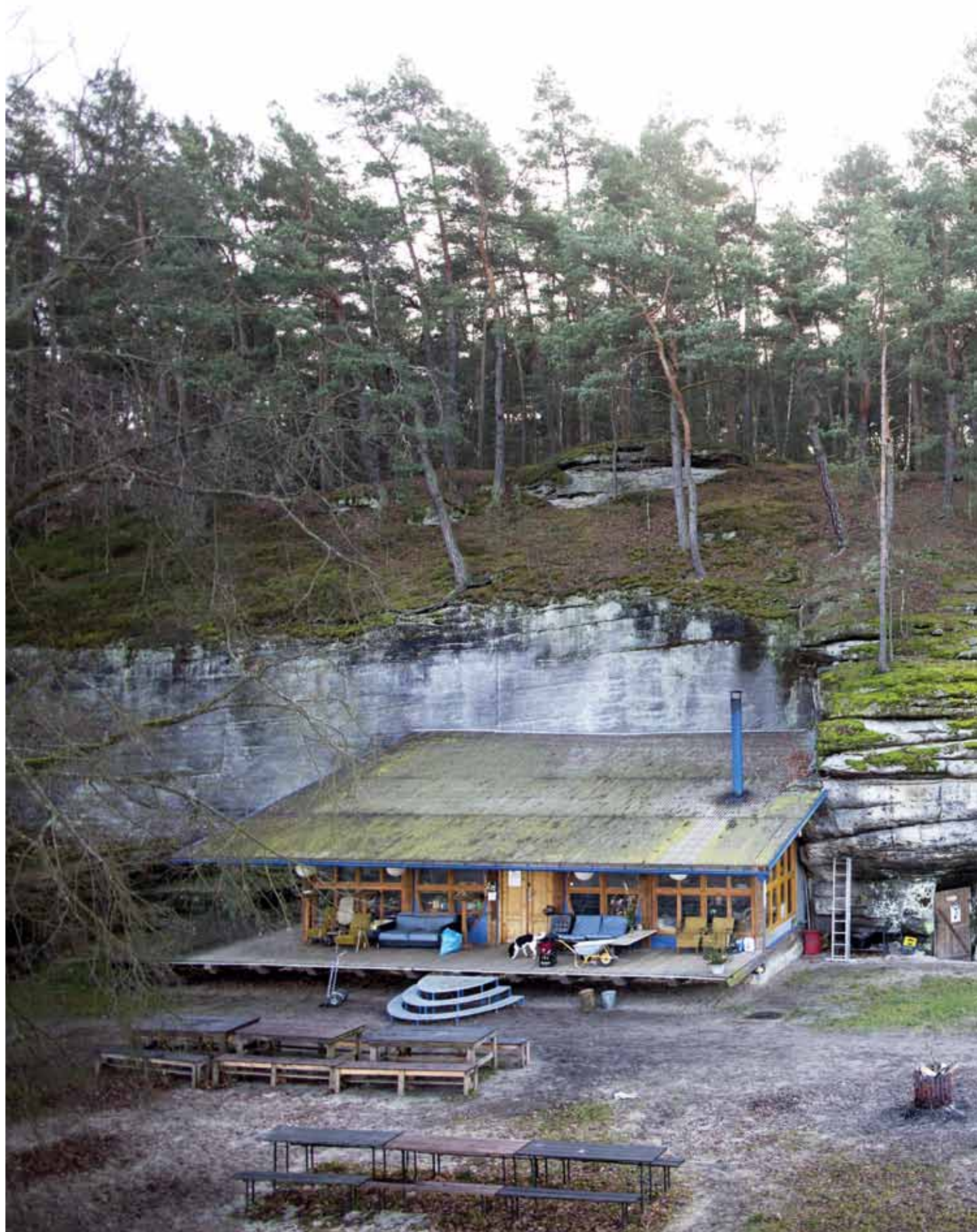
Když se rozvedl, připadl dům ženě, ale jemu se chtělo tady zůstat. Rozhodl se, že si postaví jiný na zarostlém místě pod skálou, kde do roku 1955 stával dům původních německých obyvatel, podle všeho pivovarnický provoz. „Byl tam čtyři sta let, tak jsem přišel na úřad, že bych ho rád obnovil,“ vypráví herec. „Měl jsem vymyšlenou dřevostavbu se sedlovou střechou v řádu zdejší krajiny.“ Stavební úředníci ovšem odmítli, protože k pozemku nevede přístupová cesta. Dittrich přemýšlel, co dál, a napoprvé



Atmosféra, jaká se nevidí.



Opravený most se sochami podle románu *Hastrman*.



Jako zimoviště cirkusu
umělecky založených kutilů.





Koupelnová maringotka pro náročné.

mu pomohla příroda – během velké vody se protrhla hráz, již shodou okolností před časem koupil v rámci svého sbírání „bezecných“ pozemků. Pro pozemkový úřad, který potřeboval vodní dílo opravit, měla náhle velkou hodnotu a Dittrich ji vyměnil za pruh pole, jež vede k jeho pozemku.

„Vrátil jsem se na úřad do České Lípy a říkám – tak cestu máme, můžeme stavět,“ vzpomíná. „Řekli mi, že k záměru se ještě musí vyjádřit stavební komise obce, kam území spadá.“ I tohle razítko po pár měsících získal, ale když se na úřad vítězně vrátil potřetí, objevil se další zádrhel. Pozemek někdejšího domu není dnes vedený v územním plánu jako stavební. Herec navrhl, že změnu územního plánu zaplatí. „Řekli mi, ať to ani nezkouším, že by se to určitě nelíbilo paní z životního prostředí, protože leží moc daleko od zástavby obce. To už mě otrávil.“

Po několika letech zařizování byl Dittrich stále na začátku a po večerech probíral s přáteli, co s tím. Kamarádi architekti mu radili dům prostě postavit a pokusit se získat dodatečné povolení, jak se to v Česku někdy dělá. Herec je ovšem mimo jiné jedním ze zakladatelů recesistické cestovní kanceláře Corrupt Tour, která pořádá zájezdy po vilách zdejších kmotrů. Jednou z jeho destinací je odpudivá hacienda, již si uprostřed chráněné krajinné oblasti právě takhle postavil ústecký boss Patrik Oulický. „Nechtěl jsem udělat to samé,“ říká Dittrich, „a naštěstí se objevila mnohem lepší možnost.“

Český stavební zákon připouští několik výjimek pro dočasné stavby, které nepotřebují povolení. Jednou z nich jsou filmové kulisy. Když tuhle variantu někdo z kamarádů nadhodil, Dittrich cítil, že je to ta pravá. „Časosběrný dokument s hranými prvky je

regulérní filmový žánr a žádný předpis neříká, jak dlouho se může točit,“ vysvětluje. „Rozhodli jsme se, že budeme točit dokument o mém životě a budování společného místa.“ Během pár týdnů s přáteli sepsal scénář, nechali ho zaregistrovat u umělecké agentury a našli režiséra. Kulisy se mohly začít stavět.

Dvanáct maringotek

S pomocí desítek přátel pak majitel pozemek vyčistil, přivezl sem první maringotku a postavil altánek opřený o skálu. O svérázně stavbě se ale okolí rychle dozvědělo a Dittricha někdo udal. Na místo, kterému začal mezitím říkat Plac, dorazila kontrolní komise ze stavebního úřadu. Žádala neprodlené odstranění černé stavby.

Vysvětlení, že jde o filmové kulisy, neprošlo tak úplně snadno. Úředníci chtěli vědět, jestli se na místě opravdu něco točí a zda půjde stavba po filmo-

vání odstranit. Nastal argumentační ping-pong, v němž Dittrich nakonec přesvědčil úřad svou vynalézavostí. Hlavní stavbě říkal důsledně „sklodřevěný rozebíratelný stan“ a zaručil se, že budovu lze během několika dnů rozebrat a odvézt. Úředníci měli ovšem podezření, že v přítomné maringotce někdo trvale bydlí, a vyrukovali s jakousi vyhláškou, podle níž lze maringotku obývat jen třicet dní v roce. Dittrich odpověděl tím, že si na Plac pořídil maringotek dvanáct – s vysvětlením, že se bude každý měsíc v roce stěhovat do jiné.

Když úředníci pořád váhali, nabídl jim v jednu chvíli alternativní výklad své existence pod skálou. Maringotky jsou samostatné umělecké objekty, které vytvořili různí výtvarníci. Jde o konceptuální umění a součástí konceptu v tomto případě je, že v nich někdo bydlí. Pokud by úřad trval na odstranění, je třeba všechny umělce obeslat. Někteří jsou ovšem cizinci,

v panenské krajině princezen. „To je ford Karla Gotta,“ informuje ji pyšně Dittrich. „Asi by to šlo, ale raději bych použil maskovací síť.“ Podmínky natáčení jsou dohodnuty a zbývá vyplnit údaje pro nájemní smlouvu. Produkční se zajímá, co má napsat do kolonky lokalita. „Napište Plac,“ říká Dittrich. „Prostě Plac,“ opakuje, když žena trochu nechápavě zvedne obočí.

Po nějakém čase stráveném mezi maringotkami si návštěvník uvědomí zajímavou věc. Prohlášení tohoto místa za filmové kulisy není jen zábavný trik, kterým parta umělců a volnomyšlenkářů obešla tuhé paragrafy a zařídila se po svém. Z nouze se postupně stala přednost, kvalita, jež předurčila ducha tohoto místa.

Jednak se tady opravdu natáčí. První díl časosběrného dokumentu o Dittrichovi už je hotový (jmenuje se *Maringotky mezi nebem a zemí*), ale vznikaly tu i scény do dalších filmů,

voz, ale i tak Dittrich své kulisy dotuje několika tisíci měsíčně. A občas dá pár stovek chudším „pankáčům z okolí“, aby místo a jeho okolí zvelebovali. Opravili takhle třeba nedaleký kamenný most přes potok a umístili na něj sochy.

Prohlášení za filmové kulisy jako by navíc Plac prodchnulo vědomím neustálé změny. Místo, o kterém se dnes nadšeně vypráví v uměleckých kruzích v Praze i v Brně, nemá ambice vydržet po generace, nic tady není nastálo. Ani Dittrich sám nelpí na nějaké představě budoucnosti. „Je možné, že se časem přesuneme,“ krčí rameny. „Ostatně myslet si, že na téhle zemi něco vlastním, je vždycky trochu naivní. Tohle jsou jenom filmové kulisy mého života.“

Na stavebním úřadě zatím nahlásil, že první fáze natáčení potrvá do roku 2020 a pak se uvidí. Má samozřejmě plán točit film, jak nejdéle to půjde, ale dobře ví, že jeho situace je z prin-

Není to chata ani chalupa. Je to místo, kde se tvoří. Má to tu jítřit fantazii.

a korespondenci bude tedy nutné vést v úředně schválených překladech. „Paní ze stavebního odboru se na mě podívala a řekla mi, že filmové kulisy se jí líbí mnohem víc než tohle,“ uzavírá se smíchem Dittrich. „A že s nimi vlastně nemá problém.“ Vyšetřování bylo uzavřeno s jasným závěrem – mezi Holanskými rybníky se v souladu se zákonem natáčí film.

Tutáč, nebo hepáč

Dvě dámy opatrně překračují bahno a občas si něco poznamenají do bloku. Přijely z ostravské televize obhlédnout místo, na kterém by během ledna chtěl režisér Ivan Pokorný natáčet pohádku pro vánoční vysílání roku 2016. Zlatovlasá panna tudy bude unikat před princovou družinou a málem se propadne do špatně zamrzlého rybníka. „A to auto se dá sundat?“ zajímá se produkční o modrou dominantu na střeše, která by mohla překážet

videa do divadelních her nebo reklamy. Příští rok má tady na Place Ondřej Havelka točit filmovou adaptaci románu Miloše Urbana *Hastrman*. „Pro mě je zásadní, že tohle místo není určeno k bydlení, není to dům nebo chalupa,“ říká Dittrich. „Je určeno k tvorbě, k tomu, aby tu něco vznikalo. Má jítřit fantazii.“

Kromě pětice správců, kteří se tu střídají, nemá místo stálé rezidenty. Jezdí sem zkoušet herci nebo muzikanti, tvoří tu výtvarníci, konají se tu koncerty či divadelní představení. Na akcích bývají v létě desítky lidí z širšího okruhu Dittrichových známých, ale Plac není otevřený pro veřejnost a program se nijak neinzeruje. „Je to místo mimo systém. Chci tu mít lidi, které mám rád, a ne se hádat s nějakými pitomci o plotech proti uprchlíkům,“ vysvětluje majitel.

Návštěvníci, kteří tu přespávají, mohou dobrovolně přispět na pro-

cipu nejistá. S oblibou vypráví, že jako filmový divák má nejraději dva druhy konců, které by uměl ocenit i v případě filmu o sobě samém – tutáč nebo hepáč.

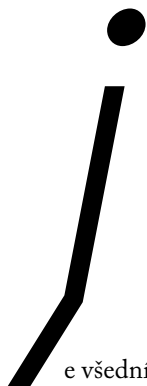
„Tutáč znamená, že přijedou buldozery s nápisem Pomáhat a chránit, my se přivážeme k maringotkám a bude to strašnej masakr,“ vysvětluje vzrušeně Dittrich. Pak se trochu zasní, přece jen se zdá, že druhá varianta ho láká o trochu víc. „Hepáč si představuju takhle: Vetchý stařec – to jako já – si vykopává díru ve skále. Nechá se v ní zazdít s poslední lahvi červeného a dvěma jointy. Příroda si ho bere nazpátek a na plátně jdou závěrečné titulky.“ ●

RESPEKT 1/2016

Stále chytřejší dům

Technologie, které proniknou do našich domácností – možná už brzy

JAN HORČÍK



Je všední den brzy ráno v nepříliš vzdálené budoucnosti – řekněme roku 2027. Petr právě vstává. Gumový náramek na jeho ruce rozhodl, jak se vyspal, co jedl předchozí den, a předal informace kuchyňskému robotu. Ten připraví snídani z právě takových nutrientů, které Petrovo tělo potřebuje. Inteligentní zrcadlo a váha v koupelně si ho změří od hlavy k patě – doslova, takže může přisypat další cenné informace do jeho zdravotního profilu, který sdílí se svým lékařem.

Petr pracuje jako konstruktér, a proto může většinu času pracovat z domova. Hlavní pracovní pomůckou jsou mu lehké virtuální brýle, díky kterým vidí ve 3D prostoru produkt, na kterém právě pracuje a může s ním manipulovat. Nesundává je, ani když si zrovna dá přestávku – ve virtuální realitě hraje svou oblíbenou hru.

Předchozí řádky jako kdyby vypadly z nablýskaných propagačních videí o tom, jak si velké korporace představují život v nedaleké budoucnosti. Ale není to jen fantazie technologických firem. Řada těchto věcí už tu je a rychle se vyvíjí. Také pojem „chytrá domácnost“ nebo „inteligentní dům“ v Česku zdomácněly a řada rodin si

reálně pouští topení či kontroluje svůj dům za pomoci mobilu.

Domácnost na baterky

Jedna z klíčových revolucí, která domácnosti ve vyspělém světě čeká, se týká výroby a ukládání energie. Vlastně už několik let probíhá. Cena solárních panelů setrvale klesá a díky nástupu elektromobility jde dolů i cena baterií. Není možná až tak daleko doba, kdy velká část domácností bude běžně vybavena baterií podobně, jako je dnes běžnou součástí každé domácnosti kotel nebo bojler. V Německu je dnes v provozu přes 50 000

těchto baterií (podle údajů německé Asociace solární energie BSW-Solar). Hlavní překážkou pro běžné spotřebitele zatím zůstává cena, která pohybuje ve statisících korun.

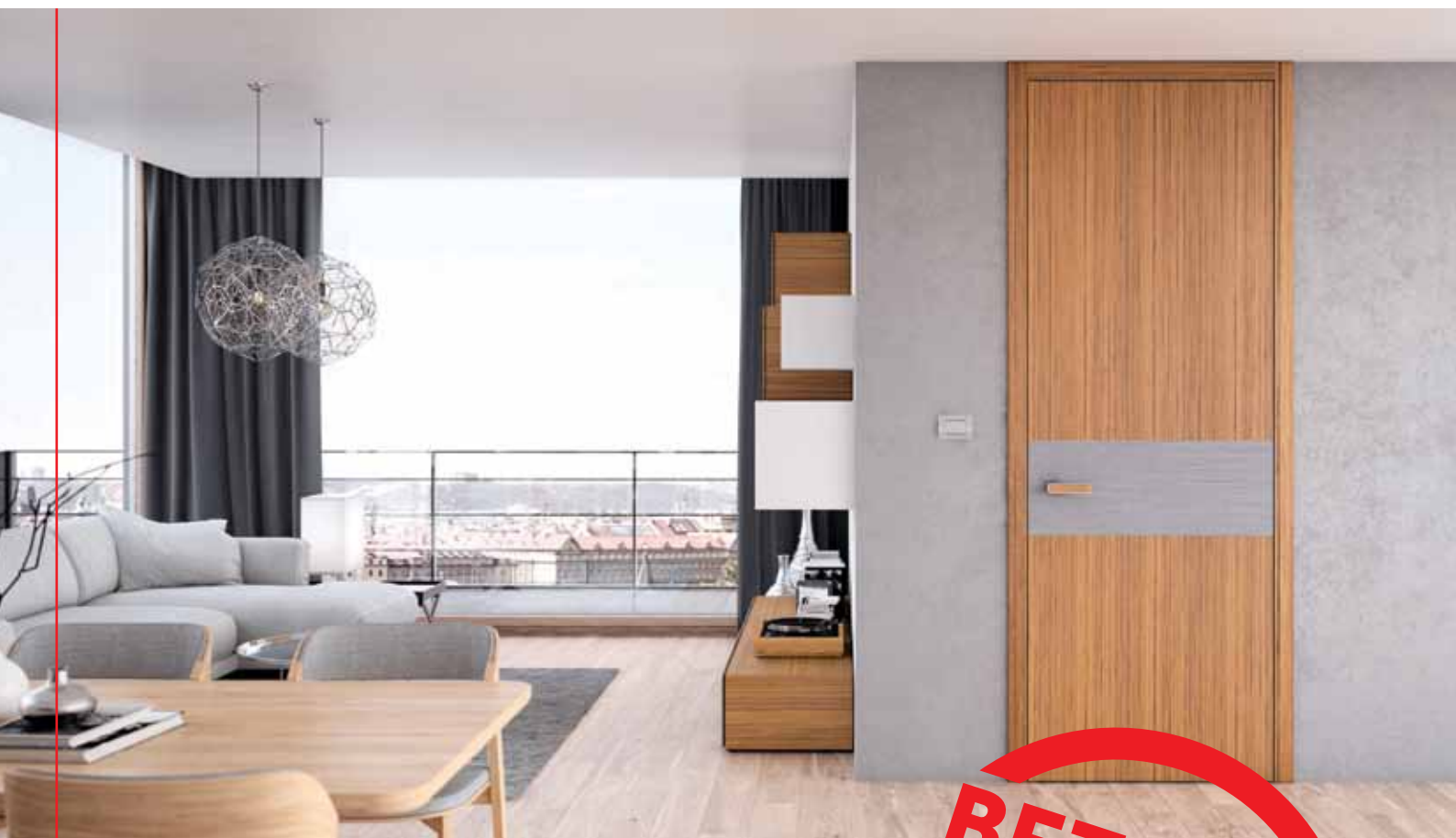
Očekává se, že už v příští dekádě bude možné díky rozvoji chytrých rozvodných sítí, tzv. smart grids, propojovat baterie stovek a tisíců domácností ve velké virtuální elektrárny. Majitelům tak nejen ušetří, ale možná i vydělají. Každý se totiž díky nim bude moci stát obchodníkem s elektřinou. Solární panely také postupně zmizí ze střech – buďto se do ní „zapustí“ v podobě solárních střešních

Není nic zvláštního pustit si topení mobilem.



Nenáročný společník – robotický domácí mazlíček od firmy Hasbro.

FOTO PROFIMEDIA.CZ



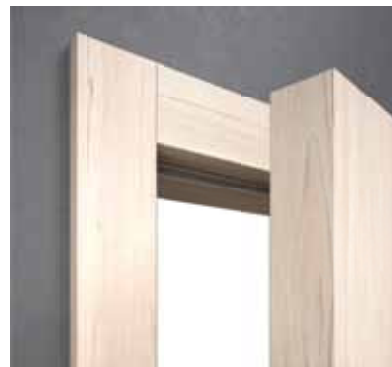
K DÝHOVANÝM DVEŘÍM DÁREK

BEZFALC
v hodnotě 1700 Kč
ZDARMA

Moderní řešení dveří v jedné rovině se zárubní.

Toužíte po moderním a trendy domově? Pak byste si rozhodně měli pořídit moderní dveře SAPELI v bezfalcovém provedení, které vám budou dělat radost i za desítky let. Bezfalcové dveře jsou charakteristické hladkým napojením na zárubeň, do které zcela zapadnou a splynou s ní v jedné rovině. Krásně je doplňuje zárubeň Obtus, která svým kolmým napojením nadpraží a ostění vytváří harmonický soulad všech linií dveří a zárubně.

Firma SAPELI slaví letos 25 let své novodobé historie, a protože chceme, abyste i vy slavili s námi, máme pro vás dárky. Jedním z nich je bezfalcové provedení dveří ZDARMA, zvolíte-li si dveře v dýhovaném povrchu. Dýhované dveře v sobě spojují originální vzhled, kouzlo a vůni přírody, jsou příjemné na dotek a zároveň jsou vysoce odolné a snadno se udržují. Co více si přát?



Bližší pravidla akce na www.sapeli.cz

SAPELI, věřím českým dveřím



Mrakodrapy se možná změní v solární elektrárny.

tašek, které už dnes nabízí řada firem včetně Tesly, anebo se přemístí do oken. Průhledné solární články jsou již v prototypové podobě dostupné, zatím ale trpí nízkou účinností. Jejich využití coby okenních

přímo na váš mobil nebo pořizovat záznamy na microSD karty. Zásuvky, které lze připojit k wi-fi, je možné opatřit časovačem nebo na dálku vypnout. Samozřejmostí je u těchto zásuvek měření spotřebované energie. Tohle všechno je současnost. Je to drahé, ale docela dobře to funguje.

Zhasni, zamkni, vyluxuj

Už dnes si také můžete koupit digitálního domácího asistenta. Na trhu momentálně vede Amazon Echo (14 procent amerických domácností podle výzkumu Cowden & Co.), za ním je Google Home (6 procent). Jejich obliba v Americe stoupá – a Evropa bude pravděpodobně následovat.

Jsou to hlasem ovládané přístroje, vlastně malé počítače připojené neustále k internetu. Rozumějí vašemu hlasu a můžete se jich zeptat na spoustu věcí – stav dopravy nebo třeba naplánované schůzky. Cena není nijak astronomická, stojí kolem pěti tisíc korun. Problém spíš může být, že zatím slyší jen na anglické pokyny – česky neumí a není jisté, že se firmám vyplatí vyvíjet českou verzi.

teriály. Lze očekávat, že 3D tiskárna bude patřit brzy k domácí výbavě stejně jako dnes tiskárna písmenek. A nejde jen o tisk vybavení do domácnosti nebo hraček. Od roku 2014 je ve vývoji 3D tiskárna na jídlo jménem Foodini. Ta dokáže z čerstvě připravených ingrediencí, jimiž naplníte speciální kapsle, „vytisknout“ například těstoviny ravioly.

Metodou 3D tisku může vzniknout i celý dům – loni v létě představilo nizozemské studio DUS Architects 3D vytištěnou chatku o osmi metrech čtverečních. Letos postavili v Nizozemsku první lávku vytištěnou technologií 3D tisku z betonové hmoty.

Roboplyšák

Na trhu jsou hračky, o kterých dnešní třicátníci snili, třeba stavebnice Lego Boost, ze které si můžete postavit vlastního robota, nebo autíčka na vodíkový pohon. Také pro starší lidi je tu něco na „hraní“. Firmy Hasbro i Sony vyvíjejí interaktivní společníky pro seniory – vypadají jako psi a kočky, jsou to ale robůtci, takže nevadí, nepůjde-li s nimi jejich majitel

Sny o chytré domácnosti a realita se přibližují.

výplní se očekává v nejbližších letech. Podle odvážných představ se tak třeba skleněné mrakodrapy promění ve velké elektrárny.

Ovladače, vypínače, bezpečnost

Termostaty ovládané mobilem patří dnes k běžné výbavě domácnosti, k dostání jsou i termostaty programovatelné. Dokážou také pozorovat vaše chování a podle toho vytápění upravovat. Dále tu jsou chytrá světla, u kterých lze s pomocí mobilní aplikace měnit jas nebo barvu. Prodávají se dokonce i chytré sprchové hlavice, které umí sledovat průtok vody a šetřit ji.

Nová generace bezpečnostních kamer zase dokáže díky neustálému připojení k internetu obraz přenášet

Domácí asistent dokáže také ovládat další kompatibilní produkty – chytré zásuvky, kamery, senzory pohybu nebo zámky. Může jít třeba o kamery společnosti Nest, která patří také pod giganta Alphabet/Google. Svého digitálního asistenta pak můžete požádat, aby vám na obrazovce v obýváku ukázal třeba obraz z kamery před domem.

Podporu pro Google Home už dnes v sobě mají zabudovánu i produkty třetích stran, třeba tiskárny HP, zásuvky iHome nebo svítidla Osram a Philips. Nebo vysavač RoboVac – stačí poručit a luxuje.

Vytištěný dům, vytištěný oběd

3D tisk je obrovský, kvetoucí byznys, vyvíjejí se nové způsoby použití a ma-

zrovna dnes na procházku.

Petrovi z roku 2027 se o nohu otře jeho robopes a na zápěstí mu zapípá náramek. Z toho Petr pozná, že má hlad. Odloží tedy virtuální brýle, ocitne se zase v kuchyni a nařídí lednici, ať mu něco vydá. Lednice to zařídí a za chvíli přilétá dron s nákupem.

Což je samozřejmě sci-fi, ovšem ledničku Family Hub od Samsungu, do níž je možné se dívat na dálku přes kamery, si lze už teď pořídit zhruba za sto tisíc korun – jakkoli ještě nedávno to byla divoká fantazie. Zdá se prostě, že realita sny o chytré domácnosti rychle dožene. ●

Autor je šéfredaktor www.hybrid.cz.

dreambeds®
the sleep expert



Velké
předvánoční
slevy na luxusní
postele!



WWW.DREAMBEDS.CZ | SHOWROOM DREAMBEDS PRAHA/BRNO

Hästens 
Since 1852

S O M N U S
SLEEP. DESIGNED.

VISPRING
Luxury Beds - London 1901

Zleep

ASTON
BRITISH LUXURY SLEEP

* PLATNOST AKCE OD 31.10.2017 DO 23.12.2017

RS006293

Jak se bydlí v Dánsku

Chudý v drahé zemi

ALBÍNA MRÁZOVÁ

„Pojďte dál, my vás neukousneme,“ ukazuje mi Jette Klint (45) jejich malý byt asi kilometr od centra historického města Koldingu, jemuž dominuje důkladný středověký hrad Koldinghus. Jejich bytovka je v nové části, ne nová, ale hezky zrekonstruovaná, venku je hřiště, ze kterého se rozléhá křik dětí.

Hrávají si tam také dvě děti Klintových. V bytě dále bydlí manžel Henrik a kocour, který klidně dřímá v křesle z Ikea. Byt má tři pokoje, každé dítě má svůj vlastní se vším, co potřebuje, což je stůl, počítač a plakáty oblíbených marvelovských hrdinů. Manželé mají svoji ložnici s postelí, kterou by jim hosté nízkorozpočtových hotelů mohli závidět, obří skříně napané oblečením – něco ze sekáčů, něco z H&M. I obývací, který je propojen s kuchyní a jídelnou, je moderně vybaven. Nic z toho není samo o sobě až tak překvapivé. Spíš to, že Klintovi jsou chudí nebo aspoň patří v Dánském království k těm chudším.

Henrik Klint pracuje jako barman, jeho žena Jette je uklízečka. Ani jedno není zrovna královsky placená práce, oba navíc pracují jen na částečný úvazek. Jejich příjem se pohybuje dohromady kolem 12 tisíc dánských korun, tedy kolem 40 tisíc českých korun. To by nebylo moc ani v Česku, ovšem tady v Dánsku, jedné z nejdražších zemí EU, je to vysloveně málo. Dvanáct vajíček stojí v přepočtu z dánských na české koruny stovku, a kdyby náhodou děti v obchodě vyškemraly na rodičích čokoládovou „snickersku“, vyjde je na 60 korun jedna. Kromě toho jsou tu také vysoké daně a odvody. Například když si člověk kupuje auto, zaplatí stopadesátiprocentní daň, ano, tři ceny automobilu, a může ho při tom hrát vědomí, že se využije na úpravu silnic a cyklostezek.

Další tučnou položkou na účtu je nájem bytu. Zvlášť v hlavním městě šplhá do oblačných výšek. „Kdybychom chtěli zůstat v Kodani, kdoví, ve které čtvrti bychom bydleli,“ komentuje to Jette. Počítají, že za bydlení by zaplatili 15 tisíc dánských (50 tisíc českých) korun, tady v Koldingu je to vyjde na polovic. Kolding má 60 tisíc obyvatel a žít tady je nejen dostupnější, ale i klidnější než v metropoli. A tady v Dánsku má i takové město parky, kulturu, školy i univerzity – jen v Koldingu jsou tři – Univerzita jižního Dánska, Vysoká škola designu a IBA (mezinárodní byznys akademie s akreditací vysokoškolských titulů).

Ještě těžší je přežít v drahém Dánském království pro osamělé rodiče. Katrine Hansen je rozvedená a se svou šestnáctiletou dcerou bydlí ve městečku Vamdrup, což je asi pětitisícové město uprostřed Jutského poloostrova. Do Koldingu jezdí do práce, jako sestřička v nemocnici si vydělá 20 tisíc dánských (70 tisíc českých) korun, vydaje na dceru jsou ale nemalé.

Už jen dojíždění do města do školy je drahé. A co teprve když pak dojde na zájmy a kroužky. Katrinina dcera Karoline si našla zrovna nákladný koníček – koně. „Od malička je měla ráda. Jenže nejlevnější lekce stojí tisícovku denně,“ vypráví Katrine o jezdeckých začátcích své dcery. Přesto jí chtěla tenhle sen splnit. „Pak jí trenérka nabídla, že za pomoc ve stáji ve volném čase může dostávat lekce zdarma,“ vysvětluje Katrine. Nejvíce dětí chodí v Dánsku na plavání, házenou, v Dánsku velmi populární, či atletiku. Katrine měla štěstí, že si vybrala kroužek, který se dá odpracovat.

Chudší lidé v Dánsku se vyznačují ještě jednou věcí. Nestěžují si. Spíš vyzdvihují své drobné radosti. Například kulturní a sportovní akce, které pořádá místní úřad a vstup je zdarma. Stejně jako je skoro zadarmo hygge, dánský koncept domácí pohody, kterou lze vykouzlit, když je kolem rodina, pár přátel a k tomu nějaké ty svíčky. Anebo kempování, další levná dánská kratochvíle. Po celém území Dánska se nacházejí dřevěné přístřešky k volnému využití. Do nich jezdí s oblibou také Klintovi. To „jejich“ milované místo je u Baltu, na břehu ofukovaném studeným větrem. „Když nemáte na výlet na Kubu, úplně to stačí,“ tvrdí Henrik Klint. ●

Autorka studuje v Dánsku.



NOVÁ BIOKLIMATICKÁ PERGOLA ESPACIO

Slunce, vítr, déšť a ani sníh nás nezaskočí

Střešku tvoří hliníkové lamely, které je možné naklápět až po úhel 140 stupňů, a tím regulovat pronikající sluneční paprsky a teplotu pod pergolou. Lamely jsou ovládané dálkovým ovladačem, který je k pergole dodáván automaticky. Další možností ovládání je napojení na inteligentní systém řízení domácností, který umožňuje ovládání pomocí telefonu či tabletu s operačním systémem Android či iOS.



„Za pomoci motorem ovládaných lamel si stisknutím jednoho tlačítka snadno nastavíme intenzitu stínění, které bude vyhovovat. ESPACIO dokonale funguje i za deště nebo při sněžení. Zavřené lamely do sebe dokonale zapadnou, a nepustí ani kapku. Dešťová voda odtéká do žlabu, který je schovaný v nosných nohách a není vidět. Z pergoly se tak stává dokonalý přístřešek po celý rok,“ doplňuje David Žabčík z CLIMAXu.

Škála barevných možností

Pergoly ESPACIO jsou lakovány těmi nejvyššími kvalitními barvami a zákazník má tak možnost výběru ze stovek barevných odstínů, s různými povrchy a stupni lesku.



Pergola pro náročné

Maximální rozměr pergoly ESPACIO od CLIMAXU je 7 x 4,5 metrů. Spojením jednotlivých pergol za sebou je možné docílit i několikanásobně větší plochy zastřešení. Způsob montáže a kotvení ESPACIA se vždy řeší podle konkrétních možností místa stavby. Bioklimatickou pergolu je možné instalovat v samostatně stojící variantě nebo částečně kotvené do stěny domu.

Luxusní využití času s rodinou po celý rok

Na přání zákazníka je možné pergolu ESPACIO vybavit i nadstandardními prvky. Například pro zastínění z boku skvěle poslouží screenové rolety, které jsou vedeny v zabudovaných vodících lištách. Komfortní systém ESPACIO lze také dovybavit reprobednami, ohřívací či dešťovým senzorem. Možností je mnoho, flexibilita je vysoká.

DALŠÍ PROSTOR PRO RODINNOU RELAXACI

Nová bioklimatická hliníková pergola ESPACIO od společnosti CLIMAX v sobě snoubí luxus a funkčnost. Je ideální pro všechny náročné zákazníky vyžadující to nejlepší. Bezchybně pracuje za jakéhokoli počasí v každém ročním období. V oblastech s mírným podnebím, kde nejsou sněhové pokrývky příliš velké, je možné pergolu využívat prakticky celoročně. Montuje se na terasy rodinných domů, atriá, verandy či zahrádky restaurací.

Špička mezi pergolami

Hlavní předností ESPACIA je moderní a nadčasový design, chytré využití přírodní energie a konstrukčních materiálů k docílení maximálního komfortu. Dalšími výhodami ESPACIA je ochrana před nepříznivým počasím, přirozená ventilace a propracovaný systém odvodu dešťové vody schovaný do nosné nohy pergoly. Díky čistému designu, který je bez jediného viditelného šroubku, je pergola estetická a lahodí každému oku.

„Každý náš výrobek má svůj příběh a ESPACIO není výjimkou. Při výrobě zohledňujeme individuální požadavky každého zákazníka a vyrobíme mu pergolu na míru,“ říká David Žabčík, obchodní ředitel výrobní společnosti CLIMAX.

Bioklimatická pergola ESPACIO nám umožňuje trávit více času venku na čerstvém vzduchu nejen v letním teplém a slunečném počasí, ale i za deště či sněhových přeháněk. Příjemnou rodinnou atmosféru si tak na terase či zahradě užijete po celý rok.

CLIMAX 
stínění pro Váš domov

www.climax.cz



RESPEKT SPECIÁL

jak dob ře bydlet

Ročník III, č. 4/2017, vychází 15. 11. 2017

ADRESA REDAKCE:

Pernerova 47, 180 07, Praha 8,

tel.: 233 074 525,

e-mail: redakce@respekt.cz, www.respekt.cz

Šéfredaktor: Erik Tabery

Editor: Karolína Vránková

Redaktorka vydání: Kateřina Mázdrová

Art director: Tomáš Didunyk

Fotoeditorka: Kateřina Malá

Jazykové redaktorky: Petra Švehlová,

Marcela Wimmerová

Vydavatel: Economia, a. s., IČO 28191226

Inzerce: Jan Sapožnikov,

jan.sapoznikov@economia.cz,

tel.: 777 239 336

TISK: Europrint, a. s.

ROZŠÍŘUJÍ: PNS, Česká pošta a PressMedia

ISSN 2336-6001, ev. č. MK ČR E 21964

CENA: 89 Kč / 3,99 €

Foto na obálce: Milan Jaroš

© Autorská práva vykonává vydavatel. Bez písemného svolení vydavatele je zakázáno jakékoli užití částí nebo celku díla, zejména rozmnožování a šíření jakýmkoli způsobem, mechanickým či elektronickým, v českém nebo jiném jazyce.

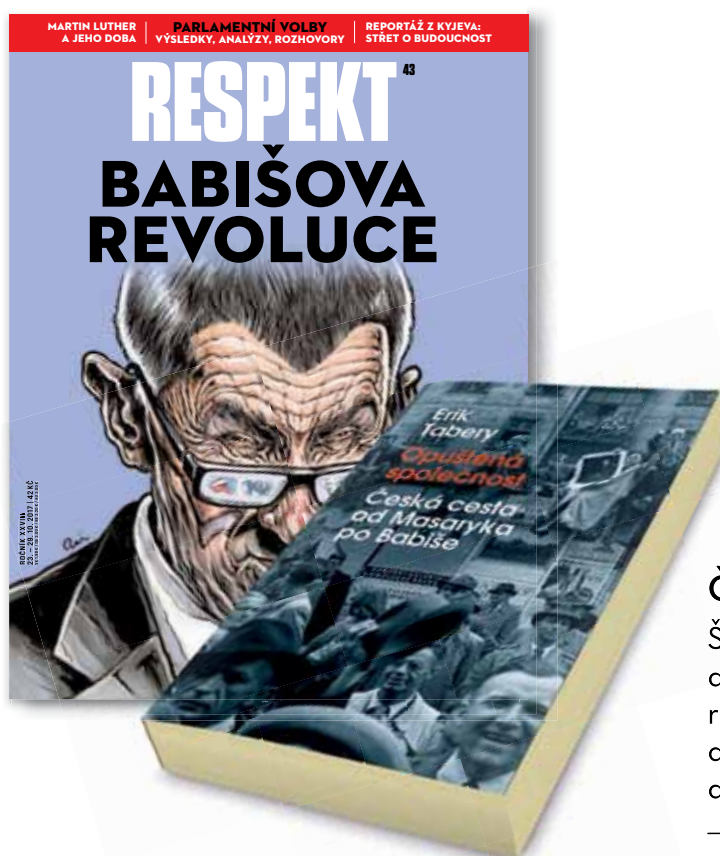
Ve speciálu je použito písmo BC Falster Grotesk Jana Nováka.

Jan Novák (*1989) je grafický designér, který ve své tvorbě pracuje s písmem ve všech jeho formách. Po studiích v Praze a Curychu působil v Berlíně a New Yorku. Věnuje se návrhům autorských abeced, značek a log – například vizuální identity restaurací La Bottega, Černá Madona, spolupracoval na identitě kulturního centra MeetFactory ad. Jeho písma nabízí písmolijna Briefcase Type Foundry.

RESPEKT

RESPEKT DO SCHRÁNKY NA 12 MĚSÍCŮ

VYUŽIJTE VÝHODNOU NABÍDKU PŘEDPLATNÉHO A ZÍSKEJTE KNIHU ZDARMA!



+ KNIHA
**ERIKA
TABERYHO**
OPUŠTĚNÁ
SPOLEČNOST

Česká cesta od Masaryka po Babiše
Šéfredaktor týdeníku Respekt popisuje dobrodružnou českou cestu od vzniku republiky po současnost a zasazuje dnešní politické a společenské události do historického a evropského kontextu.

jen za 159 Kč měsíčně

Nabídka platí pro nové či navýšené předplatné do 31. 12. 2017 nebo do vyčerpání zásob.

OBJEDNÁVEJTE NA WWW.RESPEKT.CZ/KNIHA
NEBO NA PREDPATNE@ECONOMIA.CZ

800 521 521
www.kb.cz



**STATUTÁRNÍ MĚSTO
PARDUBICE**

Municipální úvěr

1 000 000 000 Kč

Poskytovány komplexní
bankovní služby

2017



**AG FOODS Group, a. s. +
Biogena CB, s. r. o.**

Akviziční financování

438 000 000 Kč

Poskytovány komplexní
bankovní služby

2017



LYCKEBY AMYLEX, a. s.

Investiční úvěr

240 000 000 Kč

Poskytovány komplexní
bankovní služby

2016



LAKOVNA HAJDÍK, s. r. o.

Investiční a provozní úvěr

372 000 000 Kč

Poskytovány komplexní
bankovní služby

2016



**Dopravní podnik města
České Budějovice, a. s.**

Investiční úvěr

500 000 000 Kč

Poskytovány komplexní
bankovní služby

2017



**České vysoké učení
technické**

Investiční úvěr

190 000 000 Kč

Poskytovány komplexní
bankovní služby

2016

VAŠE FIRMA POROSTE S KAŽDÝM DALŠÍM OBCHODEM

PŘIJĎTE SI K NÁM USNADNIT CESTU K UZAVŘENÍ
VÝJIMEČNÝCH OBCHODŮ. AŽ UŽ JE VAŠE FIRMA
Z JAKÉHOKOLI OBORU, POMŮŽEME VÁM NAJÍT ŘEŠENÍ.

NA PARTNERSTVÍ ZÁLEŽÍ



fincentrum



**Banka roku
2016**