

# nové bydlení

zima 2015

Viladům U Proseckých skal  
[www.apluscz.eu](http://www.apluscz.eu)



CENA 58 Kč



NEJŠIRŠÍ NABÍDKA a PŘEHLED  
bytů a rodinných domů

Speciální příloha: **LUXUSNÍ**  
nové bydlení



SLOVO DEVELOPERA

Rozhovor s ing. arch. Zdeňkem Teplým, majitelem a jednatelem A plus, spol. s r. o., firmy pro projektování, realizaci a inženýrskou činnost, zároveň ale i jednatelem developerské společnosti Prosecké skály, s r. o.

# DEVELOPER VERSUS ARCHITEKT

## Poraženým může být jen majitel bytu

MÁLOKDO Z NÁS, KTEŘÍ SI KUPUJEME NOVÝ BYT V NĚKTERÉM BYTOVÉM PROJEKTU, O TOM NĚCO VÍME. NEZBYTNÁ SPOLUPRÁCE ARCHITEKTA A DEVELOPERA JE TOTIŽ ŽŘÍDKAKDY IDYLLICKÁ, PROTOŽE OBĚ STRANY MAJÍ KROMĚ SPOLEČNÉHO CÍLE TAKÉ ROZDÍLNÉ ZÁJMY. KDYŽ TO VYHROTÍME, PAK DEVELOPEROVI JDE HLAVNĚ O MAXIMALIZACI ZISKU, ARCHITEKT ZASE UPŘEDNOSTŇUJE BEZ OHLEDU NA NÁKLADY KVALITU ARCHITEKTONICKÉHO ZPRACOVÁNÍ S OHLEDEM NA POŽADAVKY IDEÁLNÍHO BYDLNÍ. V PRAXI TO POUCHOPITELNĚ V TAK DIAMETRÁLNÍ POLOZE FUNGUJE JEN VÝJIMEČNĚ, PŘESTO VŠAK KE STŘETŮM DOCHÁZÍ A VÝSLEDNÝ ROZUMNÝ KOMPROMIS NENÍ VŽDY TÍM NEJLEPŠÍM ŘEŠENÍM. V KONEČNÉM VÝSLEDKU JE TAK NAKONEC JEDINÝM PORAŽENÝM MAJITEL NOVÉHO BYTU.

Architekt Zdeněk Teplý stál dlouhou dobu na jedné straně této barikády, než si nakonec vyzkoušel v praxi, jaké je to být také v kůži developera, když se pustil spolu s Milanem Jordákem do projektu Viladomu Nad Kundratkou, jinak též Viladomu U Proseckých skal, o němž píšeme v tomto čísle časopisu na straně 10. Po svých zkušenostech tvrdí: Měli bychom se učit od architektů a stavitelů třicátých let, jak by mělo vypadat moderní bydlení. Mnozí dnešní developeři o tom nic nevědí a jejich honba za ziskem nejen pokřívuje práci architektů, ale postihuje ve svém důsledku i kvalitu nabízeného bydlení.

Předně bych chtěl říct, že bych nebyl rád, aby to vyznělo, že mám něco proti zisku developerů. Ten je přece předpokladem každého podnikání. Jen je otázkou nakolik je preferován před kvalitou architektonického návrhu a stavebního provedení. Zároveň ani nechci hájit práci všech architektů, protože mnozí z nich už ten boj s ekonomickými ukazateli nejen vzdali, ale sami se i pohybují v hranicích, které jim současní developeři vymezili.

Když připomínám třicátá léta, pak proto, že se jimi sice oháníme, a téměř u každého projektu zdůrazňujeme návaznost na ona slavná léta české funkcionalistické architektury, skutečnost je však jiná a dosti odlišná od

toho, jak se pracovalo v těch letech, která se zapsala i do dějin světové architektury. Jen máloco z toho, co jsme dnes vytvořili v oblasti bydlení, snese srovnání s tím, co vytvořili takoví světem uznávaní architekti jako Adolf Loos, Josef Gočár, Pavel Janák a další. Možná je to příliš náročné srovnání. Alespoň něco z toho bychom si ale mohli vzít, zejména co se týče návrhu bytových dispozic s rozdělením bytu na klidovou, společenskou, pracovní a přijímací zónu, jak jsme je navrhli u projektu Viladomu Nad Kundratkou. Také jsme se snažili na projektu pracovat až do úplného detailu tak, jak to dělali architekti té doby, kteří neprojektovali pouze dům a jeho vnitřní uspořádání, ale i každou maličkost včetně třeba klik dveří, světel a některých návrhů i nábytek. Měli však jednu výhodu, kterou dnes architekti nemají. Desetiprocentní podíl na zisku. Pak se opravdu mohli věnovat projektu s takovou důkladností. Takto jsem si mohl počínat i já, když jsem byl zároveň developerem. Ale když je dnes odměnou architektů jen podíl ve výši dvě až dva a půl procenta, pak musí architektonická kancelář hledat další a další projekt, a na výsledek to může být docela znát.

Viladům Nad Kundratkou je ale projektem luxusního bydlení, kde se dá namítnout, že developer i architekt mají díky objemnějšímu balíku financí snadnější roli při projektování jak atraktivního exteriéru, tak většího prostoru interiéru, využití kvalitních materiálů a dokonalejších technologií. To se ale nedá říci u standardních projektů nižších kategorií.

S tím nesouhlasím, protože i luxusní projekt se dá pokazit a existuje nemálo příkladů. V objemu financí to určitě není. Nezdídká se stává, že právě v této kategorii to svádí architektka i developera k vymyšlení různých extravagancí, kdy se zapomíná na vlastní smysl bydlení. Já tomu říkám obrácená pyramida, kdy se objekt staví místo na základnu na špičku, takže vidíte sousedovi s bytem níže do soukromí.

Také se navrhuje exteriéry domu s různým efektním zakulacením nebo ostrými rohy, jako by architekti neznali, co je to pravý úhel. Žijeme ale v ortogonálním světě a veškerý sériový nábytek, až na výjimky, je pravouhlý, což znamená, že takové byty se velmi obtížně zařizují. Nejen že si musíte pořídit nábytek na míru, ale ztrácíte i hodně na prostoru, který si platíte.

Navíc, co se týče dispozic, naše vysoké školy produkují mladé architektky bez zkušeností, kteří se domnívají, že rozhodující je atraktivní vzhled objektu, ale jako by nevěděli, jak má vypadat dělení bytu do jednotlivých zón, a bohorovně navrhnou byt a developer to realizuje, že vstoupíte rovnou do jeho klidové části, zatímco by měla u každého bytu při vstupu existovat určitá přechodová či líz rozptylová zóna.

To jsou základní pravidla každého slušného bydlení, která se často nedodržují, a vůbec nezáleží na tom, jestli jde o luxusní, nebo standardní bydlení.

**Proč myslíte, že developer, a mnohdy i fundovaný developer přistoupí na taková řešení, která se nakonec z hlediska užívání bytu ukazují jako velmi nepraktická?**

U developera je to pro mě nepochopitelné. U lidí, kteří si chtějí koupit byt, tomu rozumím. Mám známé a přátele, kteří si chtějí pořídit nové bydlení a ptají se mě na radu. A já jim jako architekt kladu řadu otázek, o kterých je nenapadlo přemýšlet. Jaký je styl jejich života, jak bude vypadat provoz v jejich bytě, aby o sebe takřkajíc „nezakopávali“, jaké mají koníčky, ale také jak se bude jejich vztah či rodina vyvíjet. Dnes jsou dva a pomýšlejí na rodinu, budou se tedy rozšiřovat, nebo jsou rodina a děti odejdou z domu, zkrátka plno otázek, které je třeba brát v úvahu, když si kupují byt a mám vědět, jaké budou jeho dispozice a co od něj mohu očekávat.

Obdobné otázky by si měl klást developer. Tam ale místo toho často převládá ekonomický kalkul a na podstatné otázky kvalitního bydlení se nehledí. Mám stavět jen malé byty? Co když to nevyjde.





Tak je navrhne tak, aby se daly scelovat. Budeme stavět velké byty, ale co když budou neprodejně. Tak je navrhne tak, aby se daly rozdělit na menší. V obou případech je to špatně, protože už nikdy při úpravě dispozic nevytvoříte takový byt, aby se v něm dalo dobře bydlet, protože původní dispozice vás limitují. Byt by měl mít ale přesné určení. A to by měl i znát developer, který ale často neví přesně, co chce. A v tom případě má těžkou úlohu i architekt. Rozhodující je lokace projektu a developer by proto měl jednoznačně určit, co se tam bude stavět. Startovací bydlení, standard nižší nebo střední kategorie, luxusní bydlení. A tomu by měl odpovídat i charakter projektu a dispoziční řešení bytů. Jenže to tak často není. Developer, aby se vyhnul riziku neprodejnosti, požaduje navržení domu nižší kategorie a zároveň ve stejném domě i luxusního bydlení. Obojí z hlediska jen třeba sousedské koexistence není nejlepším řešením. Nejsm žádný xenofob, ale ze zkušenosti vím, že když vedle sebe v domě parkuje někdo s fábí a jiný s mercedesem nebo maserati, tak jde o různé sociální skupiny, které nevytvářejí atmosféru příjemného sousedského soužití.

**Už v úvodu našeho rozhovoru jste řekli, že věhlasní architekti a developeři dříve věnovali provedení svých projektů daleko větší čas, než je tomu dosud. Jak to vidíte z dnešního pohledu, když všichni developeři hovoří o vysoké kvalitě výstavby, zatímco kupci bytů projevují ostražitost a při přejímce bytů si zvou specialisty, aby byt prošel důkladnou odbornou prohlídkou?**  
Byl bych rád, kdyby tomu bylo vždycky tak, že nejen developer, ale i architekt sledují vývoj projektu od detailu od stadia přípravy až po jeho dokončení, jak se mi to podařilo u vlastního projektu Viládomu Nad Kundratkou. Praxe je ale bohužel často jiná. Developer si najímá dozorovou firmu, kterou považuje za spolehlivou. Nežádá se však stává, že se ti, kteří by měli hlídat správné technologické provedení, domluví s dodavatelem stavby a přimhouří oči. Proto by měl pro jistotu kvalitu stavby hlídat developer, absolvovat týden



co týden kontrolní den a zajímat se o to, co a jak bylo postaveno. Jenže to je ten problém, že dozorovou firmu musí developer dobře zaplatit, ale i kontrolovat její činnost, což se obojí ne vždy dělá. Sám jsem z vlastní zkušenosti zjistil, že kontrolu často nedělají kvalifikovaní lidé. A nejen to. Oni ani neznají technickou dokumentaci! A předeem si ji ani neprostudovali. Tak jak chtějí kontrolovat! Ekonomický a tím i termínový tlak je nakonec takový, že nikdo nemá na nic čas.

Ve výsledku je to ale často nerozpoznatelné, protože co je ve stavěnině špatně uděláno a zakryto, to zjistí nejen uživatel, ale i odborník až po letech užívání.

**Na závěr otázku: Jaký by měl tedy být ideální vztah architekti a developeři, aby z něj měl prospěch i ten, kdo si kupuje výsledek jejich spolupráce?**

Mnohé z toho už zde bylo podrobně řečeno. Developer by měl najít vhodnou lokalitu a přesně určit typ bydlení, který by se tam měl stavět. Architekt by měl navrhnout bytový dům a každý jednotlivý byt tak, aby řešení nebylo jen navenek efektní, ale jednoduché, účelné, odpovídající sociálnímu charakteru a provozním zvyklostem klienta, pro kterého je určen. A oba by měli pečlivě sledovat a kontrolovat realizaci až do posledního detailu.



## DESIGNOVÉ T A D DRÁŽKY SEKČNÍCH VRAT umocní moderní vzhled domu

Společnost Hörmann, významný výrobce výplní stavebních otvorů, přichází na trh s novými designovými prvky sekčních garážových vrat. Jde o dvojitě (D) a trojitě (T) drážky na vnější straně vrat. Drážku T je možné variabilně vyplnit dřevěným profilem či výplní ve vzhledu ušlechtilé oceli. Nové drážky vypadají na vratech velmi efektně, jejich majitelé tak ocení moderní vzhled dle posledních trendů.

Výplň je možné doplnit do T drážky po celé šířce vrat nebo jen částečně po obou stranách. Garážová vrata s T a D drážkou lze pořídit i sekčních dvoustěnných garážových vrat LPU, která vynikají vysokou tepelnou izolací (U až 1,3 W/(m<sup>2</sup>·K)). Hladký povrch Silkgrain, který disponuje silnějším plechem než jiné povrchy, zaručuje stabilní a klidný chod vrat. Do vrat lze dodat i integrované dveře ve stejném vzhledu. Sekční garážová vrata LPU o velikosti 2 500 x 2 125 mm v provedení T-drážka v barvě stupnice RAL 7016 lze pořídit již od 22 470,- Kč bez DPH.

Více informací lze získat na stránkách [www.hormann.cz](http://www.hormann.cz).



Ušetříte  
až  
30% \*\*

Domovní dveře  
bez bočního dílu  
od **29.992 Kč\***

Garážová vrata na pohon  
od **19.999 Kč\***

## Modernizujte s evropskou jedničkou

- domovní dveře RenoDoor 2015
- garážová vrata s pohonem RenoMatic light 2015
- další informace naleznete na:

[www.hormann.cz/akce2015](http://www.hormann.cz/akce2015)



U zobrazených povrchů není barva závazná. Změny a omyly v cenách vyhrazeny.  
\* Nezávislé cenové doporučení včetně montáže a 15 % DPH pro akční velikosti (RenoMatic light 2015: 2375 x 2000 mm, 2375 x 2125 mm, 2500 x 2000 mm, 2500 x 2125 mm, 2500 x 2250 mm, 2750 x 2125 mm, 2750 x 2250 mm, 3000 x 2125 mm, 3000 x 2250 mm, 3000 x 2125 mm, 3000 x 2250 mm; RenoDoor 2015: 1100 x 2100 mm, boční díl RenoDoor 2015: 400 x 2100 mm)  
Platné do 31. 12. 2015 u všech autorizovaných prodejců společnosti Hörmann v České republice.  
\*\* U automatických garážových vrat RenoMatic 2015 v porovnání se sekčními vráti Hörmann LPU se stejnou povrchovou úpravou a velikostí.

**HÖRMANN**  
Dveřní a vratové systémy

