

*Kristián Szekeres<sup>1</sup>*

## **SKÚSENOSTI S NADSTAVBOU BYTOVÝCH DOMOV V ČESKEJ REPUBLIKE**

### **EXPERIENCES WITH SUPERSTRUCTURE OF MULTIFAMILY HOUSES IN CZECH REPUBLIC**

**Abstract :**

*Housing stock situated in Slovak Republic and Czech Republic grounded on common bases. That is the reason why we investigate the situation of superstructure of multifamily houses in Czech Republic. In the first part of the paper we deal with the historical development and with the housing market in Czech Republic. In the second part of the paper we try to introduce one successful project from Praha. In the last part (conclusions) we summarize the most interesting findings from point of view of practice in Slovakia.*

#### **Úvod**

Bytový fond v Českej republike podľa „Sčítání lidu k 1. březnu 2001“ pozostával celkom zo 4 366 293 bytových jednotiek, z toho 3828 tisíc trvale obývaných bytov. Priemerne na 1000 obyvateľov pripadalo 427 bytových jednotiek respektíve 374 trvalo obývaných bytových jednotiek. Z 539 tisíc trvalo neobývaných bytov bolo 22 % obývaných prechodne, ale tieto byty často fakticky slúžili na trvalé bývanie. Môžeme konštatovať, že v Českej republike neexistuje plošný deficit v bývaní, ale atraktívne lokality, napríklad Praha sú charakteristické veľkými rozdielmi medzi pomerne širokou ponukou bývania a finančnými možnosťami väčšiny domácností. Z hľadiska vlastníckej štruktúry sú zastúpené v dostatočnej miere všetky typy právnych foriem vlastníctva :

- 47 % bytového fondu je v súkromnom vlastníctve,
- 17 % bytového fondu je v družstevnom vlastníctve,
- 29 % bytového fondu tvoria nájomné byty (17 % bytového fondu je v obecnom vlastníctve).

Takýto stav sa značne odlišuje od slovenskej praxe, kde jednoznačne prevláda súkromné vlastníctvo bytov a podiel verejného sektoru vo vlastníckej štruktúre v porovnaní s Českou republikou je rádovo nižší (Szekeres, 2011). Nadstavba panelových bytových domov sa začala v Českej republike hromadne rozširovať od polovice deväťdesiatych rokov. Rozšírenie nadstavby panelových domov v Českej republike bolo determinované niekoľkými faktormi (Nástavby na panelových domech, 2007):

- Výsledky experimentov nemeckých stavbárov na panelovom bytovom fonde v bývalej NDR (životnosť stavieb viac ako 100 rokov, problémy spojené s likvidáciou prebytočného panelového bytového fondu),
- Trendy v oblasti obnovy panelových domov na území bývalej NDR, zlepšenie vzhľadu zbúraním častí konštrukcie objektu, zlepšenie vzhľadu nadstavbou

---

<sup>1</sup> Kristián Szekeres, Ing., PhD., Slovenská Technická Univerzita v Bratislave, Ústav Manažmentu, Vazovova 5, 812 43 Bratislava 1, [kristian.szekeres@stuba.sk](mailto:kristian.szekeres@stuba.sk)

existujúceho objektu, obnova vnútorných častí objektu a zmena vnútornej dispozície, energetická sanácia existujúcej konštrukcie,

- Veľký počet českých stavebných inžinierov pracujúcich v Nemecku prispelo k rýchlemu rozšíreniu výsledkov nemeckých experimentov v Českej republike.

Situácia v Českej republike bola a aj je odlišná od situácie v Nemecku. Rozdiely vyplývajú predovšetkým z možnosti nahradenia bytového fondu lokalizovaného v panelových domoch v oboch krajinách. Zatiaľ čo vo Východnej časti Nemecka je prebytok bytov lokalizovaných v panelovom bytovom fonde v Českej republike nie je možné uvažovať o zbúraní časti panelového bytového fondu z dôvodu, že súčasní obyvatelia nemajú zabezpečené náhradné možnosti bývania. Preto v Českej republike ako aj v Slovenskej republike je dôležité zabezpečiť pravidelnú údržbu a obnovu spomínaného bytového fondu. V polovici deväťdesiatych rokov časť užívateľov bytových domov v Českej republike začala vnímať potrebu obnovy bytových domoch a začala hľadať dostupné dodatočné finančné zdroje na zabezpečenie financovania obnovy. Potenciálnych partnerov našli v skupine investorov, ktorí videli v streche panelového bytového domu relatívne lacný stavebný pozemok, na ktorom môžu postaviť minimálne 1 podlažie s novými bytmi. Realizácia nadstavby umožňuje vyriešiť problém obnovy zatekajúcej strechy prípadne aj financovanie zateplenia obvodového plášťa. Veľmi málo bytových domov v súkromnom a v družstevnom vlastníctve bolo takýmto spôsobom obnovených. Väčšina realizovaných projektov vznikla v spolupráci súkromných investorov a obcí, ktorí boli vlastníkami bytových domov. Panelový bytový dom vo vlastníctve obce nepotreboval pre realizáciu strešnej nadstavby súhlas užívateľov bytov. Projekt bol realizovaný na základe uznesenia Rady mesta so súhlasom Zastupiteľstva obce. Dôrazným podporným argumentom na prijatie rozhodnutia bola sanácia konštrukcie strechy a obvodového plášťa, na ktoré nemala obec potrebné finančné prostriedky kvôli nízkemu/regulovanému nájomnému. Zisk investora a náklady na realizáciu stavebných prác spojených s obnovou bytového domu a výstavbou strešnej nadstavby boli financované z predaja nových bytov v nadstavbe.

Projekty nadstavieb v polovici deväťdesiatych rokov sa zameriavali na výstavbu nových bytových jednotiek s rozlohou 100 až 120 m<sup>2</sup>. Po realizácii prvých projektov došlo k relatívne rýchlemu nasýteniu trhu s nadštandardnými bytmi situovanými v nadstavbe z dôvodu vysokej ceny, ktorá bola porovnateľná s cenou rodinných domov s identickou podlažnou plochou (Nástavby na panelových domech, 2007). Český štát od roku 2000 začal podporovať výstavbu malometrážnych bytov. V tomto období bol realizovaný najväčší objem nadstavieb a to vďaka štátnemu príspevku 320 000 Kč na výstavbu bytovej jednotky a 80 000 Kč určenej na výstavbu infraštruktúry. Vlastný podiel na financovaní realizácie projektu nadstavby kryli obce z predaja prebytočného majetku. Obce takýmto spôsobom mohli čiastočne riešiť deficit v oblasti počtu bytov ponúkaných na nájomné bývanie, lebo časová medzera medzi poslednými dokončenými bytovými domami (1992-94) a súčasnosťou bola značná (2000-2001) (Nástavby na panelových domech, 2007). Rozloha malometrážnych bytov sa pohybovala v rozmedzí 30 až 40 m<sup>2</sup>. Projektovanie malometrážnych bytov bolo z technického hľadiska zložité vzhľadom na polohu umiestnenia inštalčných jadier v existujúcej konštrukcii. Preto bolo potrebné vyriešiť vedenie ležatých rozvodov na streche existujúceho objektu.

„Program štátnej podpory bol postupne deformovaný. Jeho novela, ktorá umožňovala vznik čiastočne obecného a čiastočne družstevného vlastníctva mala za následok veľkého množstva špekulatívnych projektov zo strany investorov. To nepriamo viedlo k zrušeniu programu (2004) a k útlmu počtu miestnou samosprávou realizovaných projektov nadstavby.“ (Nástavby na panelových domech, 2007)

V priebehu existencie programu štátnej podpory vzniklo množstvo projektov nadstavieb, ktoré museli vyriešiť množstvo problémov z oblasti projektovania ako aj realizácie. Boli to predovšetkým:

- riešenie nadstavby na plochých strechách s použitím nových sedlových a valbových striech,
- nízka kvalita architektúry,
- finančná náročnosť zabezpečenia predpisov protipožiarnej ochrany ako limitujúci faktor.

Prvým problémom bolo napojenie nadstavby na existujúcu konštrukciu plochej strechy. Prvé realizované projekty využívali plochú strechu ako podlahu novej nadstavby. Výhodou takéhoto riešenia bola minimalizácia stavebnej výšky a zníženie nákladov. Podmienkou bola možnosť priameho napojenia na existujúce rozvody ZTI a tiež odstránenie existujúcej strešnej krytiny. Práve odstránenie strešnej krytiny v kombinácii s nevhodnými poveternostnými podmienkami a dlhým procesom výstavby často pôsobili znehodnotenie existujúcich bytov zatekaním. Neskoršie sa preto prešlo na ponechanie existujúcej krytiny a medzi existujúcou konštrukciou a konštrukciou nadstavby vytvorili 30 až 50 centimetrov hrubý medzipriestor, ktorí v prípade budovania malometrážnych bytov slúžil aj na rozvod ZTI. Nevýhodou takéhoto riešenia boli zvýšené stavebné náklady a riešenie schodiska (vyššia konštrukčná výška posledného podlažia). Zo začiatku vzhľadom na nedostatok skúseností boli mnohé detaily riešené nevhodným spôsobom napríklad osadenie strešných okien, balkónov, voľba netradičných tvarov striech, nevhodná voľba materiálov strešnej konštrukcie, atď. , čo spôsobilo postupné znehodnotenie stavebnej konštrukcie nadstavby počas jej užívania.

Po ukončení programu štátnej podpory realizácie nadstavieb s malometrážnymi štartovacími bytmi objem realizácie výstavby nadstavieb v Českej republike poklesol. V roku 2007 podiel dokončených bytov umiestnených v nadstavbách tvoril už len 4,4 % z celkového počtu realizovaných bytov v roku 1997 tento podiel ešte predstavoval 11,4 % (Střešní nástavby a vestavby v kontextu komunální bytové politiky, 2008). Samozrejme vysoký podiel bytov lokalizovaných v nadstavbách bol daný aj menším počtom celkovo postavených bytov v roku 1997 než v roku 2007.

**Tabuľka 1 Počet dokončených bytov v nadstavbách, vstavbách a prístavbách v BD 1997-2007 (Střešní nástavby a vestavby v kontextu komunální bytové politiky, 2008)**

Rok	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Absolútny počet realizovaných nadstavieb</b>	2002	2530	2506	2339	1874	1737	1454	2070	1569	1770	1847
<b>% podiel nadstavieb na celkovom počte nových bytov</b>	11,9	11,4	10,6	9,3	7,6	6,4	5,4	6,4	4,8	5,8	4,4

Dotácie poskytnuté štátom na výstavbu malometrážnych bytov naštartovali určitý boom v oblasti nadstavieb. Tiež naštartovali aj rast objemu bytovej výstavby na zelenej lúke. Investori a stavebné firmy nadobúdaním skúseností zistili, že stavať nové byty na zelenej lúke je približne rovnako nákladné, ako využiť voľnú strechu na realizáciu nadstavby, kvôli dodatočným nákladom spojených s výstavbou vo výškach (Nástavby na panelových domech, 2007) (poznámka autora : dodatočné náklady spojené s vertikálnou dopravou materiálu, prenájmom verejných priestorov na zriadenie staveniska atď.). Obce ako investori po zrušení

štátnych dotácii stratili záujem o nadstavbu z dôvodu nedostatku financií na realizáciu projektov nadstavby. Realizáciu nadstavby na bytovom dome, ktorá je v súkromnom vlastníctve majiteľov jednotlivých bytových jednotiek komplikuje fakt, že investor potrebuje 100% súhlas vlastníkov na zahájenie výstavby. Podľa platnej legislatívy nadstavbu musí odsúhlasiť každý vlastník bytu. Preto oslovení odborníci pôsobiaci v oblasti obnovy bytového fondu postaveného hromadnou výstavbou zdieľajú spoločný názor, že realizácia nadstavieb v Českej republike určená na budovanie rýchleho a lacného bývania je prekonaná.

## Príklad úspešnej realizácie projektu v Českej republike

*Názov projektu* : Regenerace a nové nástavby obytných budov nové garáže a úpravy parterů – ul. Květinová, Pod Lipami, Praha 3

Projekt je zameraný na regeneráciu existujúceho obytného súboru bytových domov postavených v 50.-tych rokoch minulého storočia. Získal ocenenie Státního fondu rozvoje bydlení v ČR za realizáciu strešných nadstavieb bytových domov a za príspevok riešenia širšieho problému statickej dopravy vybudovaním podzemných garáží.

*Dodávateľ*: ARCUS – RŮŽIČKA, s.r.o., AG real, s.r.o., HOCHTIEF CZ, a.s., PSO, s.r.o.

*Autori*: ak. arch. Pavel Hřebecký, Ing. arch. Alexandr Verner, Ing. Adéla Urbanová, Tomáš Pavlík

*Investor*: Mestská část Praha 3

*Rozpočet* : 223 milión Kč (9,3 milión €), z toho 34 miliónov určených na riešenie statickej dopravy na povrchu a v podzemí, 21 miliónov na rekonštrukciu výmenníkových staníc, 11 miliónov na rekonštrukciu zastaraných výťahov a zvyšok rozpočtu sa použije na obnovu 250 existujúcich a výstavbu 70 nových bytov v nadstavbe (plánovaný rozpočet z roku 2006, (David, 2006))



Obrázok 1 Pohľad na obnovený komplex bytových domov (SKM Praha 3, a.s., 2009)

Stále častejšie sa môžeme stretnúť s nadstavbami, ktoré veľmi zhodnocujú pôvodnú formu objektu. Miestna časť Praha 3 v roku 1997 rozhodla o obnove bytových domov na svojom území. Ateliér MS Architekti s.r.o. z Prahy získal možnosť zaoberať sa revitalizáciou



bytových domov v Prahe 3. Táto lokalita je charakteristická kľudným a stabilizovaným prostredím a preto je žiaduce zvyšovať jej využiteľnosť pre bývanie. Cieľom realizácie projektu nadstavby bolo vytvoriť „novú kvalitu“ spojením a vzájomným spolupôsobením starého a nového. Architekti chceli navrhnuť nový osobitný kompozičný celok. Strešná nadstavba tak okrem svojej obytnej funkcie obohacuje a oživuje pôvodné strohé a nie príliš zaujímavé prostredie sídliska. Autori zvolili jednoduchú pravouhlú kompozíciu rešpektujúcu pôvodnú stavebnú kvalitu objektov z päťdesiatych rokov. Vlastné hmotové riešenie spočíva vo vymedzení dvoch výrazných horizontál, akýchsi „palúb“ vymedzujúcich obe podlažia nadstavby (Architektúra soudobých střešních nástaveb, 2007). Spodné podlažie nadstavby využíva celú zastaviteľnú plochu strechy, dolná paluba prechádza do vysunutej lodžie zvýrazňujúcu hlavnú rímsu. Hornú palubu tvorí čiastočne ozelenená strecha, cez ktorú „prerastajú“ hmoty druhého ustupujúceho podlažia nadstavby (Architektúra soudobých střešních nástaveb, 2007).



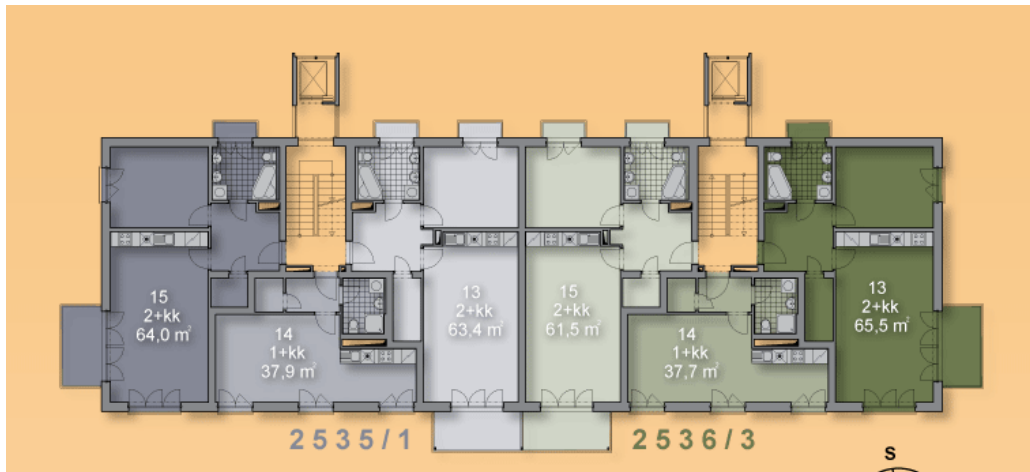
**Obrázok 2** Nadstavený bytový dom na Květinkevej ulici v Prahe 3 (SKM Praha 3, a.s., 2009)

Konštrukčne je riešená nadstavba, ako oceľový skelet s ľahkým výplňovým murivom a kontaktným zateplením. Realizácia projektu nadstavby bola spojená s kompletnou rekonštrukciou vonkajšej fasády existujúceho bytového domu vrátane zateplenia, výmeny okien, riešenia nových balkónov, vstupných priestorov a inštalácie exteriérových výťahov. Aj interiéry existujúcich objektov bol obnovený vrátane vymurovania bytových jadier, výmeny vnútorných inštalácií a systému vykurovania a obnovy spoločných priestorov. Úspech realizácie projektu spočíval aj v obnove okolitej zelene a spevnených plôch a tiež v komplexnom riešení statickej dopravy na celom území dotknutej nadstavbou.



Obrázok 3 Riešenie parkovania pod zatravnenými prístreškami (SKM Praha 3, a.s., 2009)

Tento projekt je z nášho pohľadu dôležitý preto, lebo je dobrým príkladom komplexnej obnovy a nadstavby sídliska hromadnej bytovej výstavby z päťdesiatych rokov akých je aj na Slovensku veľa. Dôležitý je fakt, že obchodný potenciál striech sa nevyužil iba na obnovu existujúceho bytového domu, ale aj na obnovu okolitých priestorov a nadstavby boli realizované koordinovane na celom území. Treba poznamenať, že bytové domy boli vo vlastníctve miestnej samosprávy, čím sa čiastočne zjednodušila realizácia projektu a umožnilo sa využitie aj verejných zdrojov. Vzhľadom na úspech projektu miestna samospráva Praha 3 pokračuje v obnove bytových domov a do konca roku 2008 bolo obnovených už viac ako 700 bytových jednotiek (SKM Praha 3, a.s., 2009).



Obrázok 4 Pôdorys prvého podlažia strešnej nadstavby (Mestská časť Praha 3, 2009)

Realizácia projektu má aj svoje negatívne stránky. Stavebné práce trvajú niekoľko mesiacov a sú realizované za plnej prevádzky obnovených domov, čo negatívne vplyva na kvalitu života ich nájomníkov. Neprijemnosti sú kompenzované nižším nájomným. Po obnove bytových jednotiek môžu ich súčasní nájomníci odkúpiť do osobného vlastníctva za výhodných podmienok (opravené byty za cenu neopravených). Miestna samospráva môže takto postupovať vďaka získaniu dodatočných príjmov z predaja bytov v nadstavbe, ktoré sú ponúkané za trhové ceny a je o nich veľký záujem. Úspešný model financovania opráv bytového fondu môže byť príkladom pre iné samosprávy, ktoré vlastní bytový fond

lokalizovaný v bytových domoch HBV. Navyše je to jedno z mála možností ako zvýšiť v centrálnej mestskej časti počet bytových jednotiek. (Mestská časť Praha 3, 2009)

### **Záver- odporúčania pre Slovenský trh**

Vlastnícka štruktúra bytových domov v Českej republike a v Slovenskej republike sa výrazne líši. V Českej republike prebehla privatizácia bytového fondu umiestneného v bytových domoch v menšej miere ako na Slovensku. Preto pri nadstavbe bytových domov v Českej republike mohla miestna samospráva hrať aktívnu úlohu na rozdiel od Slovenska, kde skoro 90% nových bytov realizovaných nadstavbou, prístavbou a prestavbou bolo realizovaných súkromným sektorom (Szekeres, 2011). Ročný počet realizovaných nadstavieb po roku 2003 je v Českej republike porovnateľný so Slovenskou republikou. V prvej vlnе realizácie nadstavieb v Česku bolo výhodné pre súkromných investorov, že jednali iba s jedným vlastníkom – mestom, a to im umožnilo v krátkom čase pripraviť projekt nadstavby na realizáciu. Okolo roku 2000 sa mestá využitím štátnej podpory stali investormi druhej vlny nadstavieb. Aktívna účasť obcí na realizácii projektov nadstavby poskytla niekoľko výhod, ako to môžeme vidieť aj na príklade „ul. Květinová, Pod Lipami, Praha“: koordinovanú obnovu bytových domov a okolitého prostredia, obchodný potenciál striech sa nevyužil iba na obnovu bytového domu ale aj na obnovu okolia, existujúci nájomníci môžu odkúpiť svoje byty do osobného vlastníctva po realizácii komplexnej rekonštrukcie a za ceny nižšie ako je trhovú hodnotu.

Vzhľadom na ukončenú privatizáciu bytových domov na Slovensku možnosti miestnej samosprávy realizovať projekt nadstavieb na existujúcich sídliskách HBV sú výrazne obmedzené. Napriek tomu je dôležité, aby miestna samospráva našla spôsob ako motivovať a koordinovať nadstavbu bytových domov v spojení s ich obnovou, lebo je to cesta ako do miest prilákať mladých a ekonomicky aktívnych obyvateľov.

### Zoznam použitej literatúry

Česelský, J. (2008). Střešní nástavby a vestavby v kontextu komunální bytové politiky. 2. *Konference střešní nástavby a vestavby* (s. 196-202). Čeladná: Neoset Praha.

David, J. (11. 1 2006). Praha 3 postaví další půdní byty. *Mladá fronta DNES*, s. 2, rubrika Praha.

Grombiřík, M. (2007). Nástavby na panelových domech. *Konference střešní nástavby a vestavby* (s. 151-155). Skalský dvůr: Neoset Praha.

Městská část Praha 3. (17. september 2009). *Městská část Praha 3, Bydlení na trojce*. Cit. 2009. október 1. Dostupné na Internetu: Bydlení na trojce Na Lučinách: <http://www.bydleninatrojce.cz/>

Peřínková, M., & Student, A. (2007). Architektura soudobých střešních nástaveb. *Konference střešní nástavby a vestavby, Sborník příspěvku* (s. 6-12). Skalský Dvůr: SEKURKON Ostrava.

SKM Praha 3, a.s. (2009). *Správa komunálního majetku - Praha 3, a.s.* Cit. 2009. Dostupné na Internetu: [Informace - Fotogalerie: http://www.skmpraha3.cz/Informace.Fotogalerie\\_Kvetinkova\\_PL#](http://www.skmpraha3.cz/Informace.Fotogalerie_Kvetinkova_PL#)

Szekeres, K. (2011). POTENCIÁL NADSTAVBY BYTOVÝCH DOMOV NA ÚZEMÍ SLOVENSKEJ REPUBLIKY. *Nehnutelnosti a bývanie*, 1-14.

*Článok bol vypracovaný v rámci riešenia grantovej úlohy VEGA č. 1/0456/09 „Strategické riadenie nehnuteľností v podmienkach globalizácie“.*