

# FUNKCIONALISMUS

# V NOVÉM

O REKONSTRUKCÍCH  
PRVOREPUBLIKOVÝCH VIL

Rodinný dům od developera je nuda? Kupte si tedy pozemek a nechte si na něm postavit dům. Pořád málo originální? Můžete si také najít starý prvorepublikový (možná dokonce funkcionalistický) dům s příběhem a pustit se do jeho rekonstrukce či přestavby. O tom, co to obnáší, vypráví architekt Tomáš Klanc.

Text: Petr Zavadil Foto: Vavřinec Menší

## Proč rekonstrukci?

Získáte dům s přidanou hodnotou. Dům, který nikdy nevybudujete na zelené louce, na rozparcelovaném poli. Nebo vybudujete, ale podle vašich představ bude vypadat až za padesát let. Získáte konkrétní výhledy, konkrétní sousedy. Když si vytipujete lokalitu, cíleně tam jezdíte na výlety, třeba na kole, věnujete tomu čas a energii, můžete najít zapomenutý prázdný pozemek, pozemek se stodolou, s domem nebo dokonce s funkcionalistickou či secesní prvorepublikovou vilou.

Mnozí stavebníci také pozemek či dům s pozemkem zdědí, nemusejí pak investovat do parcely a mohou věnovat více peněz na stavbu a rekonstrukci.

## Jak se stavělo za první republiky?

Dříve lidé ke stavbě přistupovali s větší logikou. Také se stavěly stejné domy, byly ale promyšlenější a po dispoziční a stavební stránce poctivější. Většinou vydržely obývané dodnes, protože pro své majitele po celou dobu představovaly vždy určitou hodnotu. Dřív také nebyla taková nadprodukce rodinných domů, protože lidí, kteří si to mohli dovolit, bylo méně. Pro mladé lidi se stavěly především nájemní byty v činžovních domech, vznikaly nové příměstské čtvrti, celá nová města.

Prvorepublikové rodinné domy lze rozdělit do těchto kategorií:

- ▶ Malé tzv. „vysloužilecké“ domy postavené tehdy na krajích měst, dnes jsou ale často díky pozdější výstavbě často již

v centrech, jedná se o přízemní domy se čtyřmi místnostmi, malým sklepem a někdy jedním půdním pokojem.

- ▶ Větší většinou patrové domy, které si stavěli bohatší lidé, právníci, lékaři. Architektura se liší podle jejich vkusu. Bývají to pozdně klasicistní domy, někdy trochu v německém stylu. Když si odmyslíme dobový dekor, jsou to funkční až téměř funkcionalistické domy.
- ▶ A konečně funkcionalistické domy. Někdy postavené podle typových projektů, většinou však individuálně. Už ve své době se tato výstavba považovala za lehce výstřední a dokládala dobrý vkus a vzdělání svých majitelů.
- ▶ A v poslední řadě funkcionalistické vily, které známe například z pražské Baby, které byly nadstandardní i na tehdejší dobu a i dnes jsou na prodej jen velmi výjimečně a často za astronomické částky.

## Čemu budeme říkat „funkcionalistický dům“?

Jsou na první pohled poznatelné: většinou světlý barák s plochou střechou, který na sobě nemá žádný dekor, žádné zdobení. Přesto se ale o tvaru a prvcích na domě nedá říci, že jsou bezduché. Jsou často zajímavě kompozičně řešené a podtrhují funkci domu a z ní dělají to „krásno“.

Nemluvíme ale špičkových dílech, o Le Corbusierovi, ale o relativně masové výstavbě...



Nejednalo se o tisíce domů jako dnes, řekněme o několik stovek v celých Čechách. Kobercová výstavba na periferii existovala i tehdy, ale ne v takovém měřítku jako dnes. Když dnes postavíte před většinu současných domů současně nové auto, tak auto bude po designové i technické stránce o několik generací před tím domem. Za první republiky to tak nebylo, technický pokrok ve stavebnictví a i v ostatních oblastech průmyslu byl na stejné úrovni. Zatímco pokrok ve vývoji aut šel během posledních 100 let obrovsky dopředu, ve výstavbě rodinných domů se často v podnikatelském baroku investoři vrací o 100 i více let zpátky a opakuji to, co již generace před námi dávno opustily. Tento estetický a technický propad ve stavebnictví nezakryje ani používání moderní technologií tepelných čerpadel, solárních kolektorů apod., které se v jinak staromilských domem používají jako důkaz laciného pokroku.

#### **Podle čeho se rozhodnout, zda konkrétní dům koupíme?**

Nejdůležitější – a nejenom u rekonstrukce – je místo stavby: umístění pozemku, jeho vztah k okolí, světové strany, výhledy, sousedi, stávající zeleň... Je dobré, když se nám líbí i ten dům a v neposlední řadě rozhoduje i cena.

#### **Jak zjistíme přiměřenou cenu u pozemku se stávajícím domem?**

Je to vždy součet ceny pozemku a ceny jakoby nového domu poníženou o nutné investice do rekonstrukce stávajícího domu. Cenu pozemku v dané lokalitě obvyklou zjistíme např. z cenových map.

#### **Cena domu:**

► V případě, že je dům určen k nastěhování, měla by cena odpovídat ceně novostavby se stejnou podlahovou plochou stavěné v dané lokalitě podobnou technologií. Samozřejmě, musí být o trochu nižší, protože kupujeme dům bez zateplení, se starými okny atd. Na opravy tohoto kosmetického rázu bych z ceny odečetl pro kalkulovaný starý dům cca 1 mil. Kč.

- V případě, že dům není obyvatelný, musí se od obvyklé ceny novostavby odečíst částka na rekonstrukci, kterou je nutno investovat, aby se dům stal obyvatelným. U větších rekonstrukcí počítejte s minimálně 2 mil. Kč. Vždy se vyplatí vyjednávat a pokusit se o tyto nutné, objektivně definované stavební úpravy prodejní cenu snížit.
- Nemá-li dům ani obyvatelný, ani rekonstruovatelný, počítá se cena stejně. Cena domu může být i záporná. Nabízí-li se tedy např. troska domu s pozemkem za 3,5 milionu a víme-li, že zbourání domu včetně odvozu sutí přijde na 500 tisíc, je přijatelná cena 3 miliony.

#### **Máme tedy dům s pozemkem, co dál?**

Musíme se rozhodnout, zda půjdeme cestou opravy či zásadnější rekonstrukce, dostavby, přestavby či přístavby. Rozhodnutí také závisí na penězích. Oprava může stát do dvou milionů. Zásadnější rekonstrukce minimálně tři miliony, spojíte-li rekonstrukci i s přístavbou, dostáváte se v podstatě na cenu nového domu kolem 5 mil.

## **FUNKCIONALISMUS**

Forma vychází z funkce – to je základní motto architektonického slohu, který vznikl v Americe počátkem 20. století, největšího rozmachu dosáhl ve 20. a 30. letech a ovlivnil podstatnou část moderní architektury včetně té dnešní. Vyznačuje se strohostí, účelností, použitím jednoduchých tvarů, plochých střech, betonu, oceli a skla. Prvním protagonistou funkcionalistického kréda byl americký architekt **Louis Sullivan**. V Americe byl jeho následovníkem **Frank Lloyd Wright**. V Evropě jsou za přední osobnosti funkcionalismu považováni francouzský architekt a teoretik architektury švýcarského původu **Le Corbusier** a německý architekt **Mies van der Rohe**. V českých zemích pak například **Adolf Loos**.



## VILA V KUNICÍCH U ŘÍČAN, CELKOVÁ REKONSTRUKCE

Klasická funkcionalistická vila, která vznikla ve 20. letech jako druhá výstavbová etapa domu, jehož základy jsou minimálně 200 let staré a jehož původní hospodářskou náplň bylo možné přechít z dochovaných, ale staticky poškozených kleneb v přízemí vily. Před časem dokončená rekonstrukce je tak již v pořadí třetí výstavbovou etapou domu. Záměrem bylo zachovat v domě genius loci vily, přitom ale provést nutné technické úpravy konstrukce a vybavení domu tak, aby odpovídaly požadavkům na moderní bydlení mladé rodiny v 21. století.

Vila má zastavěnou plochu 130 m<sup>2</sup>. Plocha pozemku je 2662 m<sup>2</sup>, vila stojí v rozlehlé okrasné anglické zahradě se skleníkem a malým rybníkem. Jde o třípodlažní podsklepenou stavbu s malou garáží a se 3 terasami. Vila je zděná. Nosné konstrukce vily byly vyjma klenutého stropu nad částí 1. NP v dobrém statickém stavu.

Vnější silueta domu včetně hlavních funkcionalistických principů fasády zůstaly při rekonstrukci zachovány. Okna byla vyměněna za nová EURO okna. Rámy a dělení oken jsou v původním členění a barevné úpravě. Pevné části oken jsou vínové, otevíravá křídla jsou bílá.

Díky zateplení, které vždy zmenší velikosti stavebních otvorů, se otvory na okna při bouracích pracích o 10 cm zvětšily. Nová okna se pak usadila zvenčí do líce původního zdiva, tak aby po provedení zateplení zůstaly pro funkcionalistickou stavbu určující proporce fasády stejně jako před zateplením.

Spodní stavba vily včetně podlah v přízemí byly kompletně zaizolovány proti spodní vodě, v suterénní části, kde nebyla přístupná základová spára, byl provedený zemní vzdušník.

Návrh dispozičních změn vychází z původního dispozičního řešení. V 2. a 3. NP je dispozice kromě drobné úpravy koupelen v podstatě původní. V prvním patře jsou dva dětské pokoje, velká rodinná koupelna a úklidová komora pod schody. Jeden z dvojice dětských pokojů má velkou terasu na střeše garáže. Ve druhém patře (ve věži) je ložnice rodičů s vlastní koupelnou, šatnou a se vstupy na dvě terasy na střeších dětských pokojíčků. K většímu zásahu do stávajících konstrukcí došlo pouze v přízemí. Zde byla vybourána výše popisovaná původní hospodářská část domu včetně staticky poškozených kleneb. Došlo tak v propojení všech místností v přízemí do jedné velké otevřené obytné místnosti, která je pouze opticky krbem rozdělena na obytný pokoj a jídelnu s kuchyní. V přízemí je ještě vstup do haly, technická místnost, garáž a vstup do sklepa.



---

<b>Architekt:</b>	Tomáš Klanc, atelier KLANC, <a href="http://www.klanc.cz">www.klanc.cz</a>
<b>Spolupráce na PD:</b>	Kryštof Spilka
<b>Podlahová plocha:</b>	200 m <sup>2</sup> obytné plochy, 6+1 / 3 x terasa, garáž, sklep
<b>Stavební náklady:</b>	cca 4 mil. Kč v roce 2007

### Hlavní neduhy starých domů

Domy, které přežily do dnešní doby, často byly ještě donedávna obývané a většinou nemají žádnou fatální konstrukční chybu, která by nešla odstranit.

- ▶ Prvorepublikové domy bývají vlhké odspoda, ale většinou to není vztlínání podzemní vody, ale špatně řešený odtok dešťové a povrchové vody. Stačí vyměnit okapy, zavést je do drenáže, odvést do vsakovačky a vlhkost je vyřešená.

Nemají dnešní tepelné parametry, což se dá na 90 % vyřešit

- ▶ zateplením a výměnou oken.

Jsou morálně zastaralé, protože se o ně 50 let během komunismu nikdo adekvátně nestaral. Mají nevyhovující topení,

- ▶ elektrorozvody, koupelny...

Někdy je potřeba upravit dispozici především kvůli v současné době preferovaným velkým centrálním obytným místnostem.

### CO SE POČÍTÁ DO OPRAVY (cena 1–2 mil Kč):

- ▶ Opravit střechu a okapy
- ▶ Oddrenážovat základovou spáru
- ▶ Vyměnit elektrické rozvody (bývají ještě v hliníku).
- ▶ Opravit okna (výměna je již zásadnější zásah), oknům větší-

nou ani po padesáti letech nic není, eurookna nemají zásadně lepší vlastnosti než původní špaletová, nehledě ne estetiku.

- ▶ Předělat koupelnu a kuchyni, které většinou neodpovídají dnešním požadavkům na bydlení.
- ▶ Instalovat nové topení (existující je většinou na tuhá paliva a nevyhovuje). Tedy nový kotel a radiátory, podlahové topení už patří do zásadnější rekonstrukce.
- ▶ Opravit omítky a vymalovat
- ▶ Přebrousit parkety.

### CO SE POČÍTÁ DO REKONSTRUKCE (cena cca 3 mil. Kč):

Rekonstrukcí je myšleno to, když zasahujeme do nosných částí domu, např. vybouráme zeď. S prvorepublikovou technologií byl maximální rozpon stropu 5 m, dnes často chceme více hlavně v obytné místnosti, kde klienti často požadují spojení dvou nebo tří původních pokojů do jednoho velkého. Musíme si ale uvědomit, že jakmile zbouráme zeď, zbude ve stropě a v podlaze díra, kterou nelze zaflikovat. Takže musíme sejmut celý podhled a podlahu. Pak často zjistíme, že trámy jsou napadené houbou, a rozhodneme se vyměnit i stropní konstrukci. A takto se často zastavíme až na obvodových zdech, které jako jediné z původního domu zbudou.

KOMERČNÍ PREZENTACE



STŘECHA,  
SILNÁ JAKO BÝK!

## 10 DOBRÝCH DŮVODŮ PRO ZNAČKU PREFA

- ! ODOLNOST VICHŘICÍM
- ! REZUVZDORNOST
- ! NEROZBITNOST
- ! LEHKOST
- ! KRÁSA
- ! STÁLOBAREVNOST
- ! OPTIMÁLNÍ PRO REKONSTRUKCE
- ! KOMPLETNÍ SYSTÉM
- ! EKOLOGICHNOST
- ! ZÁRUKA 40 LET

# HLINÍKOVÁ STŘECHA SE ZÁRUKOU 40 LET

BOHATÝ VÝBĚR BAREV V CELÉM SYSTÉMU VČETNĚ OKAPŮ

STŘECHY | FASÁDY | SOLAR



## HLAVNÍ PROBLÉMY:

### Stropy

U dřevěných stropů je průhyb, akustika a rozpon. Průhyb a akustika se dá zmírnit, když místo stávající škváry nad prkenný záklop stropu dáme beton (hmotnost je přibližně stejná), který strop vyztuží. Je potřeba ale dát pozor na to, že když strop odlehčíme, průhyb se narovná a většinou popraská podhled o patro níže.

Staré trámy jsou často napadeny hmyzem či houbou. Nezbude než vyměnit dřevěný strop za plechovo-betonový, který snadno nahradí stávající strop.

### Zateplení

Je-li dům zdobený, přijdeme zateplením o původní dekor. Ze zateplovacích systémů lze napodobit původní detaily fasády jen omezeně. Pokud se ale nejedná o památkově chráněný dům, je často nejlepší vzdát se ozdobných cinglártek a zjednodušením fasády trochu posunout dům k modernějšímu výrazu.

Je třeba dát pozor na případnou změnu proporcí domu. Přidáme-li 12 a více cm tepelné izolace, změní se celkové proporce fasády. Je pak potřeba úměrně zvětšit okna, aby zůstal původní výraz domu zachován. Totéž platí např. pro balkony, římsy a venkovní sloupy, které zateplením zmohtnou a nemusí vypadat přirozeně.

Uvnitř domu bylo 100 let klima, které určitě nebylo difuzně uzavřené (špaletová okna netěsnila, dům tzv. dýchal), proto je lepší používat pro zateplení domu difuzně otevřenou sendvičovou skladbu, a záměrně tak dům zcela neutěsnit. Původní klima se dá také uměle dotvářet rekuperací.

Dům je možné zateplit také zevnitř a zachovat na fasádě původní dekor. Vnitřní prostor se tím ale zmenší, odměnou je ale zachování vnějšího historického vzhledu včetně možnosti použití klasických jádrových omítek místo zateplovacího silikátu. Provádění vnitřního zateplení je trochu složitější, např. je třeba zabránit vzniku tepelných mostů kolem stropu.

### Okna

V rekonstrukcích zakazují používat plastová okna. Je na první pohled poznat, že tam to okno nepatří.

Stavebníci či památkáři často chtějí zachovat původní dělení oken a řeší se to nalepenými falešnými příčkami (v lepším případě bílými, v horším zlatými). To je neodpustitelný nešvar. Okno se dá opravdu snadno vyrobit se skutečnými příčkami a v původním funkčním dělení, nikoli jenom jeho falešnou napodobeninou.

Okna se dnes často rozmisťují tak, jak se to hodí v interiéru.

Pak je záchodové okénko třeba u vstupních dveří. Okna mají být rozmístěna i při změnách dispozice tak, aby byla zachována vnější estetická kompozice fasád.

### Střešní krytina

Často se použije nevhodná, která nesedí ke starému domu. Lepší je zvolit dražší, ale vhodnější – každý výrobce má řadu, která tvarem i barvou imituje prvorepublikové tašky tzv. bobrovky. Stejně tak plechová krytina je vhodnější falcovaná a ne z profilovaných šablon, kromě těch šablon, které vypadají jako falcovaná krytina.

### Fasáda

Nešvar je přílišná barevnost. Je k dispozici velká škála správných a přirozených barev od bílé přes šedou, okrovou, klidně i meruňkovou, starorůžovou. Lidé si domy natírají na zeleno, na modro, na svítivě žluto... Občas to vypadá, že jsou barvoslepi a ve vzorníku tisíců odstínů si vyberou ten tisící první a naprosto nevhodný.

Nevhodná je často i struktura standardních zateplovacích omítek. Vlastně to nejsou omítky, ale jakési plastické krycí hmoty. Domy pak působí plastově, jako pro panenku Barbie. Přitom na trhu je spousta kvalitních omítek, s různými strukturami. Některé dokonce připomínají prvorepublikové stěrky...

## DOSTAVBA ČI PŘÍSTAVBA SPOJENÁ S CELKOVOU REKONSTRUKCÍ (cca 5 mil. Kč)

Platí pro ni to samé co pro celkovou rekonstrukci s tím, že když potřebujete např. kancelář, provozovnu nebo třeba velký, moderní obývací, jsou dvě cesty, jak provést přístavbu:

Dostavět dům v původním stylu („aby se to nepoznalo“).

Nebo naopak přistavět zcela moderní stavbu, třeba prosklenou, a opřít ji o stávající konstrukci. Ideální technologie je lehká dřevostavba. ■

## ING. ARCH. TOMÁŠ KLANC (\* 1975)

Absolvent Fakulty architektury ČVUT (2001), diplomová práce u prof. Jana Bočana.

V průběhu studia náčelník spolku posluchačů architektury, člen Akademického senátu ČVUT a Senátu Fakulty architektury ČVUT.

Spoluvlastník ateliéru ARCHITEKTURA, s.r.o. (2000–2003)

Samostatná praxe atelier KLANC (od 2003)

Autorizovaný architekt ČKA (od 2004)

Tým architektů a projektantů v atelieru KLANC se zaměřuje na poskytování komplexních služeb ve stavebnictví od návrhů, přes realizace až po vybavení domů interiérem.

KOMERČNÍ PREZENTACE

## Tepelná čerpadla Chytrá regulace nákladů

ACOND® Therm patentované řešení



- řízení a kontrola přes internet
- zvýšení topného faktoru
- vynikající úspory

Více informací na  
[www.climatec.cz](http://www.climatec.cz)

**ACOND®**  
TEPELNÁ ČERPADLA