

HISTORIE A SOUČASNOST BYTOVÝCH DOMŮ

*Prof. Ing. Leonard Hobst, CSc.
Ústav soudního inženýrství
Purkyňova 118, 612 00 Brno
e-mail: hobst.l@fce.vutbr.cz*

Bytové domy s nájemným bydlením vznikaly v historii lidstva v prosperujících oblastech – městech, kde se prudce začal zvyšovat počet obyvatel. Toto obyvatelstvo na jedné straně nemělo kde bydlet, ale na druhé straně nebylo zcela nuzné, ale mohlo si nájemné za bydlení uhradit. Další důležitou podmínkou vzniku nájemního bydlení byla funkční infrastruktura měst, především však dodávka pitné vody, vybudování kanalizace a zajištění odstraňování odpadků. Logicky k tomu patřilo i zajištění dostatečného množství potravin pro toto obyvatelstvo.

1. ÚVOD

V historii lidstva nacházíme tři dominantní období rozvoje nájemního bydlení:

a) Období antického Říma (cca 100 př. K. až cca 300 po K.)

Řím se stává střediskem tehdejšího civilizovaného světa. Stahují se do něj politici, vojáci, administrativa, řemeslníci a obchodníci. Počet obyvatel Říma dosahuje cca 1 mil. obyvatel.

b) Období průmyslové revoluce (2. pol. 18. a 19. stol.)

Obyvatelstvo z venkova se stěhuje do měst ke vznikajícím manufakturám a továrnám. Nejdříve vznikají nájemní domy v Anglii, Holandsku, pak po celé Evropě a Severní Americe. V architektuře se střídají různé slohy, hledá se optimální řešení skladby bytových domů.

c) Současnost (od počátku 20. stol. do současnosti)

Jsou stanoveny nové zásady správného bydlení s ohledem na hygienu a účelnost bydlení. Vznikají nové právní vztahy k bytovým domům (družstva). Jsou zaváděny nové stavební materiály (beton) a stavební postupy (panelová výstavba). Jsou zaváděny i nové technologie, které zvyšují komfort bydlení a zabezpečení domů. Současně však roste závislost domů na zdrojích energie (elektrina, voda, plyn, kanalizace),

2. BYTOVÉ DOMY ANTICKÉHO ŘÍMA

2.1 Předpoklady bytové výstavby v antickém Římě

Římská říše na konci republiky čítala kolem 60 mil. obyvatel (včetně otroků, kteří tvořili přibližně 1/3 obyvatelstva). Římané pečlivě dbali na to, aby obyvatelstvo bylo zajištěno pitnou vodou. Prvé akvadukty vznikaly již ve 4. stol. př. K., kdy přestala stačit pro zásobování města Říma voda z Tibery. V pozdějším období Řím zásobovalo vodou celkem 19 akvaduktů o celkové délce 400 km a do Říma byla přiváděna voda o celkovém objemu 1 mil. m³/den (t. zn. 1 m³ na občana a den). Voda byla přiváděna do ozdobných kašen, do vodotrysků, do veřejných lázní a záchodků a v menší míře za poplatek i do soukromých domů. Jinak pro obyvatelstvo Říma byla voda zdarma.

Kanalizace byla v Římě řešena již od 6. stol. př. K. Vodu z mokré a bažinaté půdy „fora Romana“ svedla „cloaca Maxima“ do Tibery a na ni pak navázala postupně další kanalizační síť, svádějící vodu z veřejných záchodků, lázní a některých soukromých domů do Tibery.

Vybavenost Říma zdroji pitné vody a fungující kanalizací byl dobrým předpokladem pro rozvoj bytových domů.

2.2 Stav římského obyvatelstva

Obyvatelstvo Říma bylo historicky rozděleno na dvě skupiny:

- bohatá skupina „**optimáni**“ (senátoři, jezdcí)
- méně mohovitá, ale početnější skupina „**populáři**“.

Pozn.: Římská říše byla ryze otrokářskou společností – otroci, kteří tvořili cca 1/3 obyvatelstva, občanská práva neměli a byli bráni a zacházeno s nimi jako s „mluvícím zbožím“.

- a) Optimáni žili v „domusech“ (domech) – rozsáhlých vilách o výměře až 900 m². Tyto domy byly vůči vnějšímu světu zcela uzavřeny (bez oken), do veřejného prostoru ústil pouze vstup. Uvnitř bylo atrium a různé místnosti, sloužící obyvatelům domu. V těchto domech žilo přibližně 40 osob – rodinných příslušníků včetně služebnictva (otroků). Toto pohodlné bydlení bylo asi pro pouhých 5 % obyvatelstva Říma (2000 domů).
- b) Bydlení v římských bytových (činžovních) domech – bylo určeno pro nižší a střední třídy obyvatelstva (plebeje), kterých bylo 95 % z obyvatelstva.

Stavba bytových domů byla záležitostí podnikatelů, kterým o pohodlí nájemníků ani tak nešlo, šlo jim čistě o zisk z nájmu. Činžovní domy se stavěly na pozemku o půdorysu 200 až 400 m². Obvykle 6 až 8 činžovních domů tvořilo blok ohraničený úzkými uličkami. Tento blok domů Římané nazývali „insula“ (ostrov) (obr. 1). Uprostřed mezi činžovními domy byl dvůr, ze kterého vedla schodiště do dalších pater



Obr. 1 Římský bytový dům „insula“

domu, kterých běžně bývalo 3 až 4. Z literatury je však známo, že některé domy dosahovaly počtu až 9 pater. Na dvoře se i vařilo (v bytech nebyly kuchyně ani koupelny), probíhal zde občanský život a byla zde i nádoba, do které se vynášely nočníky a sypaly se do ní i odpady (úklid zajišťovali otroci). Vodu si každý musel donášet z kašen, nebo si objednával u podnikatelů „vodnáře“, kteří vodu v nádobách nosili za poplatek i do poschodí. Přízemní prostory činžovních domů obvykle sloužily jako obchody, dílny nebo vývařovny. Pokud obsahovaly i byty, byly tyto byty ty nejdražší a mnohdy měly přivedenou vodu a měly odpad do kanalizace. Obecně nejdražší byty byly ty přízemní a v prvním poschodí, směrem nahoru se cena snižovala. Římané neznali komíny a tím ani vnitřní vytápění. I když zima v oblasti Říma je mírná, obyvatelstvo jak v činžovních domech, tak v domusech trpělo chladem. Tím, že pobyt v domě nebyl příliš komfortní, velká část obyvatel se stravovala ve vývařovnách a očistu prováděla ve veřejných lázních. Vládcové Říma si nevyhovující stav bytů uvědomovali, a proto stavěli v Římě honosné baziliky, sloupové síně a náměstí, kde se obyvatelé mohli shromažďovat a do bytů chodili pouze se jen vyspat.

2.3 Technické a právní podmínky pro vznik bytových domů

Dle písemných podkladů se uvažuje, že počet činžovních domů (sdružených do „insulí“) mohl dosáhnout v Římě počtu 50 000. Pokud bychom se zabývali otázkou, proč právě v Římě došlo k takovému rozvoji činžovního bydlení lze uvažovat o třech stěžejních předpokladech:

- a) **Římané zvládli technologii výstavby „výškových domů“** (Je to jejich vynález – za stavební materiál používali nepálené i pálené cihly, stavební dřevo, opus latericium – cihelné „ztracené bednění“, uvnitř beton).
- b) **Senátoři (boháci) mohli investovat** „pouze do nemovitostí“.
- c) **Stát podporoval výstavbu činžovních domů** (řešil tím sociální problémy)

Roční zhodnocení investic do nemovitostí tak dosahovalo až **11,2 %**.

K jistým kuriozitám činžovního bydlení v antickém Římě patřilo to, že když nájemník chtěl změnit nájem, tak se to provádělo pouze v jediném dni v roce – a to byl **1. červenec**. V tento den se po celém Římě pohybovali lidé s ranci a vozíky a přepravovali své majetky do nového bydliště.

2.4 Nejbohatší makléř s nemovitostmi byl v antickém Římě

Jako příklad úspěšného podnikatele s nemovitostmi lze uvést příběh nejbohatšího makléře v dějinách lidstva Marca Licinia Crassa (112 – 52 před K.).

M. L. Crassus poznal „velkou slabinu“ trhu s nemovitostmi – **časté požáry** – v době, kdy v Římě nebyly hasičské sbory. Crassus „skupoval“ hořící činžovní domy (včetně sousedních, kterým též hrozilo nebezpečí požáru) za „nízké ceny“ a měl skupinu 500 otroků-hasičů, kteří požár uhasili a další skupina stavitelů, kteří domy rychle znovu postavili.

Poznatek M. L. Crassa:

- a) Nemovitosti jsou vsutku „**nemovité**“ (nehnutelné), nedá se s nimi hnout (nedají se ukrást jako zlato, peníze, směnky) a zůstávají na svém místě až do konce. Cena je přímo závislá od toho co se v okolí děje – pozitivně i negativně.
- b) Při požárech lidé podléhají „panice“. Panikařící lidé „přeceňují riziko“, ztrácí sebeovládání a dělají chyby. Právě na těchto chybách je možné vydělat.

Po jeho smrti byl odhadnut jeho majetek na 7 100 talentů, což je roční mzda 190 000 vojáků. V přepočtu do současnosti – cca 100 až 150 mld. Kč.

Plutarchos cituje Crassovo prohlášení: „*Žádný člověk nemůže být považován za bohatého, pokud si nemůže dovolit udržovat ve válce armádu*“.

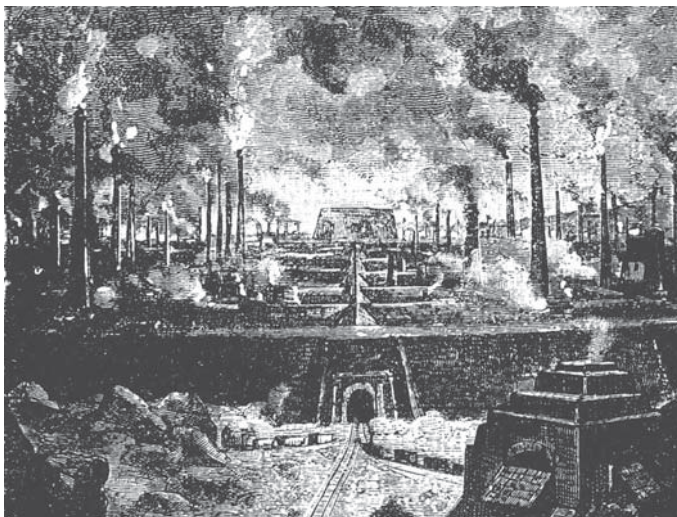
2.5 Římský stát zasahuje do ochrany bytových domů

- a) Za císaře Octaviana Augusta (27 př. K. až 14 po K.) byl zřízen hasičský sbor v počtu 7 000 mužů na strhávání a hašení hořících budov, aby se zabránilo šíření ohně.
- b) Byla omezena výška stavěných budov na 70 římských stop (20,7 m).
- c) Po velkém požáru v Římě (64 po K.) za císaře Nera byla tato výška dále snížena na 60 římských stop (17,75 m).

3. BYTOVÉ DOMY ZA PRŮMYSLOVÉ REVOLUCE

Po 18. století, nazývaném století „**osvícenectví**“ dochází v 19. století k prudkému nárůstu rozvoje průmyslu – dochází k „**průmyslové revoluci**“. Pro popis tohoto období by bylo vhodnější použít termín některých historiků „Rozšířené 19. století“, které začíná „Velkou francouzskou revolucí“ v roce 1789 a končí začátkem „Velké války“ v roce 1914. Právě v tomto 125-ti letém období se uskutečnily zásadní změny v chápání bydlení, hledaly se cesty a možnosti zajištění ubytování pro chudé i bohatší členy společnosti i s ohledem na jejich zájmy a nároky na bydlení.

Obecně se lidé z venkova začali stěhovat za prací do průmyslových měst (obr. 2), kde však nebyly cenově dostupné domy ke koupi. Vlastní dům (tradiční děděné centrum rodiny) se mění na „činžovní dům“, s pronajímanými byty. Na to reaguje vznikající kapitalistická společnost vytvořením **soukromého nájemního sektoru**. Vzniká „tržní ekonomické prostředí“, kdy se hospodářská činnost, včetně výstavby a pronájmu nájemních bytů, ponechává působení nabídce a poptávky.



Obr. 2 Nová průmyslová města 19. století

3.1 Vznik „pavlačových domů“

Pavlačové domy se stávají jedním z možných řešení problémů s přelidněním průmyslových oblastí. Pavlačové domy byly původně dvoutraktové a dvoutpatrové. Jednotlivé byty byly přístupny z pavlačí, umístěných vně domu (obr. 3).

Byty byly tvořeny dvěma místnostmi „za sebou“. První, vstupní tvořila kuchyně a za ní následoval pokoj s výhledem do ulice. Tyto byty mohly mít velikost cca 26 m², ale mohly být i menší – do 18 m². Problém byl v počátcích s vodou. Pitná voda se získávala ze studní na dvoře, užitková se donášela z potoků nebo řek. Záchody byly „suché“ do žumpy na dvoře. Později, když do domů byla rozvedena voda (nejdříve jen užitková), vznikaly v domech



Obr. 3 Pohled na pavlačový dům

„záchodové věže“ se dvěma záchody na poschodí, přístupnými z pavlače. Voda nebyla zaváděna do bytů, ale do „prameníku“ na pavlači. Součástí bytu nebyly ani komory ani koupelny, ale k bytům náležely kóje na palivo v přízemí domu, nebo kolny na dvoře.

Ve 2. pol. 19. století se začal zvyšovat počet pater činžovních domů. V roce 1861 byla postavena kavárna Slávie jako 3-patrová. Od roku 1900 se stavěly domy 4-patrové a později – od roku 1918 i 5-patrové. Pavlačové domy přestávaly v 80. letech 19. stol. vyhovovat. Pokud se pavlače „zasklily“, zlepšila se tepelná pohoda domu a „prameníky“ na terasách nezamrzaly, zhoršilo se však odvětrávání kuchyní – vznikaly tak vlastně domy „chodbového typu“.

3.2 Měšťanské bytové domy

Rozvoj průmyslu 19. stol. však způsoboval i růst životní úrovně. Vytvářela se vrstva bohatých měšťanů, průmyslníků a vyšších státních úředníků. Jejich vzorem byla šlechta, bydlící v palácích. Proto mnohé nájemní domy 2. pol. 19. stol. jsou stavěny v historizujících slozích, mnohdy připomínající paláce. Novým požadavkům na bydlení se přizpůsobovala i struktura bytů. Členění místností za sebou (jako v palácích) přestává vyhovovat. Domy jsou schodišťového typu, s několika byty na poschodí. V bytech vzniká předsíň, ze které je vstup do jednotlivých místností bytu. Dříve akceptovaný společný záchod na chodbě domu se stává součástí bytů. V bytech přibývají další místnosti, které zlepšují komfort bydlení, jako komory, spíže, pokojíky pro služku a nakonec i koupelny. Do domů je zaváděno vedení pro svítiplyn (na svícení a vaření) a nakonec i rozvody elektrického proudu. Měšťanské byty měly obvykle velkou podlahovou plochu s řadou místností. I stropy byly vysoké – dosahovaly 4,5 m, což vyžadovalo lokální vytápění. Jeden z posledních stylů, který se u tehdejších bytových domů vyskytoval, byla secese (obr. 4). Ve své podstatě vyjadřovala radost nad úspěšně se vyvíjejícím světem počátku 20. stol. Technický pokrok usnadňoval život, kulturní život dosáhl vysoké úrovně, mluví se o zlatém věku automobilů a vzduchoplavců. Francouzi charakterizovali toto období slovním označením „La Belle Époque“ (Krásná doba). Ta však skončila rokem 1914.



Obr. 4 Secesní měšťanský dům (poč. 20. stol.)

4. ŘEŠENÍ BYTOVÉ KRIZE PO VELKÉ VÁLCE

Rozpad Rakousko-Uherska v roce 1918 se hluboce dotkl veškerého obyvatelstva bývalé monarchie. Vzniklé Československo na tom nebylo nejhůře. Z bývalé monarchie o počtu 60 mil. obyvatel mělo jen 15 mil. obyvatel, avšak 50 % průmyslu. Bylo sice nutno vybudovat infrastrukturu nově vzniklého státu, ale především zajistit bydlení lidem, neboť v době války byla výstavba omezena. Pracovníci, kteří přicházeli pracovat do center nově vzniklého státu, neměli kde bydlet a na okrajích měst proto vznikaly nouzové „kolonie“, podobné „favelám“, které známe z jihoamerických měst současnosti. **Tehdejší stát si tuto situaci uvědomoval a rozhodl se jí řešit a též jí během několika let vyřešil.**

Hlavní zásady státní podpory pro výstavbu bytů:

- Půjčky se „státní zárukou“.
- U domů se 4 byty – nárok na 40 % příspěvek.
- U domů s 8 byty – nárok na 80 % příspěvek.
- V případě platební neschopnosti stavebníka – stát splácel anuitu a převzal záruky zápůjčky

Tato státní podpora výstavby byla tak úspěšná, že v roce 1928 bylo dokončeno **100 000 bytů**. Bylo to rok před „hospodářskou krizí“, která výstavbu bytů opět zpomalila.

Pozn.: Je zajímavé, že ke stejnému výkonu se stát dostal až po 47 letech – v roce 1975, kdy bylo opět postaveno 100 000 bytů. Byt pro mladé páry nebylo tehdy problém získat a vznikla generace tzv. „Husákových dětí“. Možná by to mohl být podnět pro politiky, kteří se zabývají demografickým poklesem obyvatelstva, protože současná výstavba se pohybuje kolem 33 tis. bytů za rok a pro naprostou většinu mladých párů je nový byt nedostupný.

Ve 20. letech 20. století byla mezi odborníky probírána a diskutována otázka „Bytové kultury“. Hledaly a nalézaly se odpovědi na to, jak má vypadat obytný pokoj, ložnice, kuchyň, záchod a koupelna a další prostory, nezbytné pro komfortní užívání bytu. Byl zásadní požadavek, aby všechny místnosti byly (pokud možno) přímo osvětlovány. Tyto vý-

sledky byly většinou architektů akceptovány a tak ve 30. letech vznikaly jedny z nejkomfortnějších bytů v historii naší výstavby.

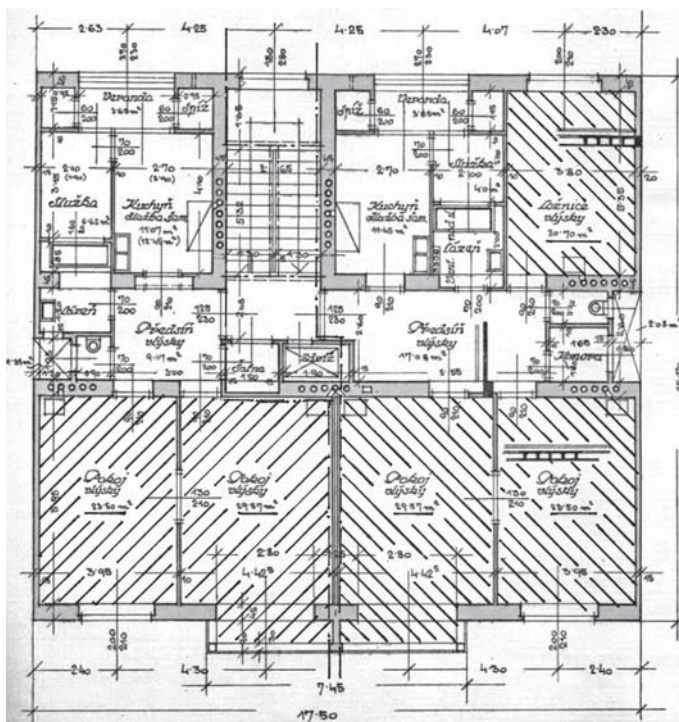
Stát preferoval výstavbu „malých bytů“, na které poskytoval daňové zvýhodnění. Malé byty byly definovány tak, že jejich „pokojová plocha“ je menší než 80 m² (to odpovídá 4-pokojovému bytu s pokoji po 20 m²) (obr. 5).

Ve 30. letech 20. stol. se začíná ve velkém přecházet k novým stavebním materiálům. Domy se stavěly stále cihelné, ale stropní dřevěné trámy byly nahrazovány keramickými vložkami a do bytových domů bylo zaváděno „ústřední topení“ (výška stropů se mohla snížit na 3 m). Též „centrální příprava“ teplé vody, podstatně zvyšovala komfort stavěných bytových domů.

Začínaly se používat nové stavební materiály: železobeton, šamotové cihly, keramické obklady, opaxitové desky, travertinové obklady.

Konec secese předznamenal vznik nového stavebního stylu „**kubismu**“. Vznikal již před Velkou válkou, ale jeho rozšíření je hlavně ve 20. letech 20. století. Někdy měl své varianty v „**obloučkovém kubismu**“ (rondokubismu). V první dekádě nové republiky se však uplatňoval i **novoklasicismus**, někdy nazývaný **tradicionalismus**. U mnohých architektů docházelo ke smíšení slohových prvků. Přes **purismus** se pak architekti dostali k **funkcionalismu** (obr. 6), který se držel zásady: „*Forma následuje funkci*“. Typické pro funkcionalismus jsou účelové budovy jednoduchých tvarů.

V meziválečném období patřila architektura ČSR k evropskému vrcholu. Toto období však skončilo vznikem „**Protektorátu Čechy a Morava**“ a začátkem 2. sv. války.



Obr. 5 Půdorys podlaží domu se dvěma „malými byty“ (do 80 m² pokojové plochy)



Obr. 6 Funkcionalistická vila Tugendhat

5. ŘEŠENÍ BYTOVÉ KRIZE PO 2. SV. VÁLCE

Po 2. sv. válce docházelo k lokálním přesunům obyvatelstva v ČSR a v mnoha oblastech se opět projevoval nedostatek bytů vyvolaný omezením bytové výstavby během války.

Pro obnovu národního hospodářství po skončení války byl proto v roce 1946 vyhlášen **dvouletý hospodářský plán**, který zahrnoval i výstavbu domů. Nebyl však splněn a bylo postaveno jen **47 % plánovaného počtu bytů**.

5.1 Řešení nedostatku bytů v období po roce 1948

Po roce 1948 byly soukromé činžovní domy buď „**znárodněny**“, nebo byly ponechány majitelům, ale Ti nemohli o obsazování bytů rozhodovat a vše podléhalo „**OPBH**“ (Okresní podnik bytového hospodářství), který byty žadatelům **přiděloval** a dbal na to, aby byty byly „**přiměřené**“ obsazovány. Bylo určeno, že na **1 osobu připadá 8 m²** (pokojové plochy), přitom byl tolerován „**nadměr**“ do 50 %, tj. do 12 m². Při nedodržení těchto „**regulačních předpisů**“, bylo možné nájemníky přestěhovat do jiných bytů.

5.2 Zahájení panelové výstavby

Po celé 20. stol. probíhala snaha stavařů zrychlit a optimalizovat výstavbu bytů. Již ve 40. letech 20. stol. vznikají snahy na zefektivnění výstavby domů a to zaváděním panelů, zhotovovaných v panelárnách. V roce 1953 byl postaven první celostěnový panelový dům v tehdejší Gottwaldově – typ **G40** (40 – počet bytů). Jeho dalším rozvojem

se dospělo k typu **G 57** (57 – rok návrhu) (obr. 7), který byl nejrozšířenější.

V roce 1958 (na XI. sjezdu KSČ) zazněl požadavek postavit do roku 1970 celkem **1 200 000 bytů** (z toho 474 000 bytů ve státní výstavbě).



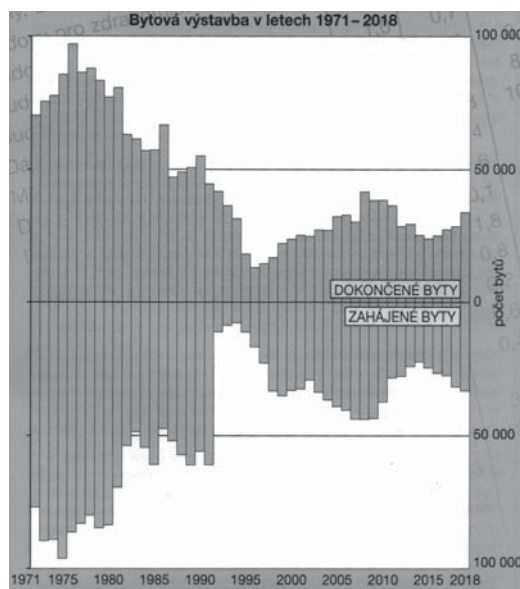
Obr. 7 Sídliště panelových domů G 57 (50. léta)

5.3 Zhodnocení bytové výstavby v letech 1948 až 1989

Ve sledovaném období bylo vskutku postaveno celkem **80 000** panelových domů s **1 200 000** byty. V roce 1989 v nich bydlelo celkem **3 mil.** obyvatel (polovina z tohoto počtu bytů byla postavena v 70. letech 20. stol.) (obr. 8).

Souhrn způsobů bydlení v letech 1948 – 1990

1. Bydlení ve státních bytech – přidělovány dle potřeb nájemníků. Nájem poměrně nízký, údržba problematická – OPBH však mělo servisní čety.
2. Podnikové bydlení – některé významné podniky poskytovaly byty svým zaměstnancům za úpis k mnohaleté práci pro podnik (týkalo se to i armády).
3. Družstevní bydlení – menší základní vklad a pak poměrně vyšší nájemné. Mnohdy bylo nutné se na výstavbě družstevních domů fyzicky podílet.
4. Bydlení v rodinných domech – specifikace co rodinné domy jsou (5 místností a max. 120 m²)



Obr. 8 Průběh bytové výstavby v letech 1971 až 2018

6. ZÁSADNÍ ZMĚNY V BYDLENÍ PO ROCE 1989

Po roce 1989 dochází s jistými rozpaky ke změnám v majetkových poměrech občanů. Postupně dochází k:

- **Restitucím** – dochází k navrácení 400 000 bytů jejich původním majitelům nebo dědicům.
- **Odprodeji** – bytů obcí a měst současným nájemníkům (pod cenou), aby nemusely financovat opravy zanedbaných objektů.
- **Vzniká nová vrstva vlastníků bytů**, kteří byty kupují jako investici a nebydlí v nich, ale následně je pronajímají (jedná se o 10 až 40 % vlastnických bytů).
- Vlastníci bytů zakládají „**Společenství vlastníků jednotek (SVJ)**“ v roce 2015 do toho spadá 1,5 mil. bytů.

6.1 Přejít od regulovaných nájmu k tržním nájmu

Obecně dochází k regulaci nájmu v dobách krize společnosti, kdy státní orgány stanovují nebo usměřují cenu nájemného. Je to zaváděno za účelem ochrany finančně slabších občanů či rodin (po 1. a 2. sv. válce).

Regulované nájemné se v restituovaných domech muselo zachovávat a činilo **2,60 Kčs/m²**. Po vyhlášce 176/93 Sb. se postupně zvyšovalo až na 37,07 Kč/m² v roce 2003. K celkovému uvolnění regulovaných cen dochází až v letech 2007 – 2012. V roce 2012 přijat NOZ – nájem řešen v § 2249.

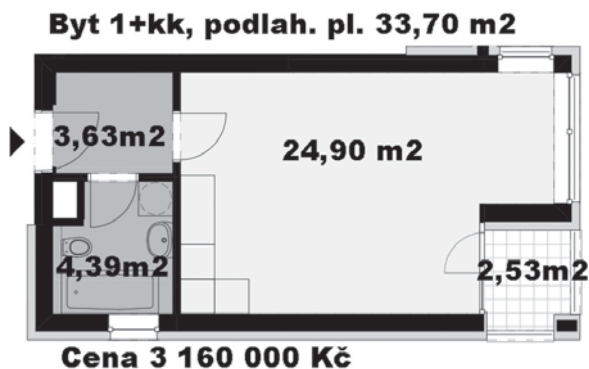
Vážnou výstavbu nových bytů způsobuje, že ceny bytů i nájmu se za poslední dekádu postupně zvyšují a dosahují částek, které jsou pro mnohé občany nedostupné. Projevuje se zde nedostatek výstavby nájemních bytových domů, které nejsou státem podporovány (jak to bylo za 1. republiky) a zpětně se ukazuje nepromyšlené rozprodání státních nájemních bytů za minimální cenu stávajícím nájemníkům.

6.2 Vznik developerských projektů

Poměrně nedávno se v našem prostředí objevili „developeři“, kteří zprostředkovávají a koordinují služby spojené s výstavbou nových domů (od vyhledávání vhodných stavebních pozemků, přes stavební povolení, projekt, až po kolaudaci) – vytvářejí developerské projekty.

Významnou službou, kterou developeři svým zákazníkům nabízejí, je i **asistence zajištění financování pro nákup nemovitosti**, která může usnadnit financování bydlení.

Developerské firmy však nejsou charity a částky, které jsou za byty účtovány, již přesahují 100 000 Kč/m². (Hodkovičky Green II – byt 2 + kk 50 m² za 5 mil. Kč, byt 4 + kk + terasa + zelená terasa 19 mil. Kč). V současné době není perspektiva k zastavení růstu cen nově stavěných bytů (obr. 9).



Obr. 9 Jednopakojový byt 1+kk nabízený developery za 3 160 000 Kč

6.3 Smart domy a byty

Před 80 lety byli naši předkové naprosto spokojeni, pokud měli ústřední topení, dálkový ohřev teplé vody a prádelnu s pračkou a odstředivkou v domě a pokud v domě byl výtah, byla to velká výhoda. Nyní to však již nestačí. Rozvoj mikroelektroniky, různých čidel a telekomunikačních sítí způsobil, že si přesně můžete nastavovat teplotu a osvětlení v jednotlivých místnostech, automaticky je ovládána stínící technika a je kontrolována kvalita vzduchu v místnostech. Do bytů jsou zaváděny zabezpečovací systémy a kamerové systémy umožňují neustálý dohled v budovách a bytech a je možné děje sledovat přes mobilní telefony i na dálku. Napadá mi však otázka, zda lidé v těchto bytech budou šťastnější a o to jde přece především.

7. ZÁVĚR

Jaká je tedy současnost bytových domů? Na jedné straně vznikají komfortní domy a byty, ve kterých je vše automatizováno, s dobrou tepelnou izolací a vnitřní všestrannou pohodou. Druhou stranou této mince je skutečnost, že na takové byty běžně vydělávající člověk těžko dosáhne, pokud se nechce na celý život zavázat k živorení při splácení půjček.

Je tu pak chmurný pohled do jednoho z nejdražších měst světa – do Los Angeles. Tam **nájem dosahuje 55 000 Kč/měsíc za byt o výměře 70 m²**.

Řešení našlo několik podnikavců v startup PodShare, který pro klienty zahrnuje:

- lůžko, poličku, vlastní skříňku, osobní TV
- Služby: denní přísun potravin, hygienické potřeby (zubní pasta, toalet. papír).
- Společné: kuchyně, WC, koupelny, spaní
- Zakázáno při tom je: přijímat hosty, sex a drogy
- Cena: 1 200 USD/měsíc (cca 27-tis. Kč/m)

Jedná se v podstatě o velmi drahou noclehárnu bez perspektivy rodinného života.

Pozn.: Před 100 lety, po Velké válce, zvládli naši předkové bytovou krizi do 10 let za pomoci legislativních opatření a finančních podpor a garancí státu. Věřme, že pokud bude dobrá vůle a snaha našich politiků, zvládneme tuto naši „bytovou krizi“ též.

Poděkování

Príspevek vznikl na základě institucionální podpory na rozvoj výzkumné organizace č. 2112 na ÚSI VUT v Brně.