



# NÁJOMNÉ BÝVANIE – – ZABUDNUTÝ SEGMENT ARCHITEKTÚRY REFLEXIE Z FRAGNEROVEJ GALÉRIE V PRAHE

Irena Dorotjaková

Bývanie patrí k najstarším témam architektúry, ide o problematiku, ktorá zásadným spôsobom ovplyvňuje kvalitu prostredia v spoločnosti. V histórii obytnej architektúry malo 20. storočie kľúčovú úlohu pri tvorbe moderných koncepcií bývania. Tie sú podnes základom navrhovania obytného prostredia.<sup>1</sup> Záujem o rôzne druhy a formy bývania vyjadrujú vo svojich myšlienkach a prácach architekti viacerých generácií a v rôznych krajinách počas celého 20. storočia. Tento trend plynulo prešiel do prvých desaťročí 21. storočia. V rámci celkovej problematiky bývania sa na prácach architektov krajín naprieč Európou vyskytuje rovnocenný záujem o architektúru bývania, či ide o vlastnícke súkromné, družstevné bývanie, alebo mestské nájomné a sociálne bývanie, dokonca sa dajú nájsť excelentné príklady. Ak teda máme hovoriť o trende v architektúre nájomného bývania, v dejinách samostatného demokratického Slovenska, ten je mizivý. Na tomto zúfalom stave nezmenia nič ani dva príklady kvalitnej architektúry nájomného bývania: zrevitalizovaný Športhotel vo Vavrišove či zrekonštruovaný panelák v Rimavskej Sobotě.

Dôvody súčasného stavu sú mnohoraké. Nájomné bývanie, ako štandardný bod politik pre mestský rozvoj a bývanie, sa radí k dôležitým témam moderných občianskych demokracií. Nájomné bývanie, ako systém

štátnych, družstevných a podnikových bytov, ktoré bolo štandardom od čias spred socializmu, na základe bytovej privatizácie prakticky zaniklo. V súčasnosti sa nájomné bývanie považuje za okrajovú záležitosť, štát ho nepodporuje ako systém. Verejnú mienku skresľuje nielen zúžený pohľad na celkovú problematiku nájomného bývania bez spoločenského kontextu a dezinterpretácia terminológie, ale aj významovo posunuté podávanie vybraných aspektov. Takisto sa neuvažuje o možnosti budovania kvalitnej modernej architektúry z verejných zdrojov ani v prípade projektov nájomného bývania, ktoré môžu realizovať mestá. Účelovo sa znejasňuje, čo vlastne nájomné bývanie je, ako funguje, na čo slúži a pre koho, čo následne existujúci rozsah problémov a javov, ktoré s absenciou systému nájomného bývania súvisia, zadebňuje. Nová legislatíva s podporou nájomného bývania je predpokladom na postupné odbúvanie rôznych nežiaducich javov. Mohla by prispieť ku skvalitneniu celkového obytného prostredia, k rozvinutiu kultivovaného mestského rozvoja a prospieť ozdraveniu ekonomiky vrátane podpory zamestnanosti. V neposlednom rade by napomohla obmedziť džentrikáciu, zrealniť a stabilizovať realitný trh s bytmi. Za pomoci architektov a z verejných zdrojov by lepšie bolo možné vytvoriť

diapazón kvalitných príkladov súčasnej architektúry.

Českí kolegovia vyhodnotili segment nájomného bývania ako tému vôbec hodnú pozornosti, podrobnejšieho skúmania a spracovania. Bádanie a prezentácia poznatkov poukázali na dôležitosť a význam tejto témy, podnetnej v kontexte histórie, architektúry, mestského prostredia aj rozvoja spoločnosti, a tak vo Fragnerovej galérii v Prahe od 16. mája do 16. júna 2017 bolo možno vidieť výstavu pod názvom NÁJEMNÍ BYDLENÍ / ZAPOMENUTÝ SEGMENT ČESKÉ ARCHITEKTURY – VČERA, DNES a ZÍTRA (Nájomné bývanie / zabudnutý segment českej architektúry – včera, dnes a zajtra). Autori výstavy píšú na paneli do 1867 v časti Stredovek, raný novovek, DOM: „Prítomnosť nájomného bývania vždy signalizuje bohatšiu štruktúru spoločnosti, rozvinutejšie ekonomické, ale napríklad aj právne vzťahy.“

Hneď pred vstupom do expozície upozorňoval text Ženevskej charty OSN o udržateľnom bývaní<sup>2</sup> na dôležité javy, ktoré korelujú s nájomným bývaním. Charta bola prijatá Európskou hospodárskou komisiou OSN s cieľom podporiť členské štáty, aby hľadali cesty na zaistenie dôstojného, primerane dostupného a zdravého bývania pre všetkých občanov s mimoriadnym zreteľom, ktorý sa týka vplyvu bývania na životné prostredie.

Charta obsahuje mnohé dôležité tézy, napríklad: „*Bývanie je a vždy bolo sektorom, ktorý ovplyvňuje národnú ekonomiku, a preto by malo byť tak udržateľným prvkom v živej ekonomike, ako aj sektorom, ktorý uspokojuje ľudské potreby prostredníctvom opatrení ako: flexibilita medzi vlastníctvom a nájmom; transparentné, efektívne a účinné štandardy, systémy regulácie a pravidiel pre hypotekárne úvery; možnosť výberu bývania a zníženie rizika straty bývania; zvýšené investície do udržateľného bývania podporené partnerstvom súkromného a verejného sektora finančných nástrojov; výstavba bytového fondu založená v maximálnej miere na miestnych riešeniach, miestnej práci a miestnych materiáloch pre projektovanie, výstavbu, modernizáciu a údržbu, čo prispieva k lokálnej zamestnanosti; modernizácia existujúceho bytového fondu využívaním vhodných technológií spôsobom vytvárajúcim pracovné miesta; priestorové plánovanie, zahŕňajúce politiky vedúce k efektívnej distribúcii ekonomických aktivít na realizáciu mestskej regenerácie a na poskytovanie dostupného bývania a riešenie sídelnej kaše (urban sprawl).*“

Výstava otvorila tému, ktorá bola v poslednom štvrtstoročí obchádzaná. Koncept výstavy bol postavený tak, aby v čo najširších súvislostiach poskytol čo najkomplexnejší pohľad na segment nájomného bývania. Expozícia tak vedľa relatívne mladej histórie odboru v Čechách predstavila nájomné a sociálne bývanie v Európe, rôzne prístupy z hľadiska legislatívy a stratégie vybraných krajín a najzaujímavejšie príklady zo stránky architektonickej, urbanistickej aj sociálnej. Výstavu uvádza text: „*V priebehu posledných zhruba stopäťdesiatich rokov sa bývanie realizovalo vlastníckou, nájomnou, prípadne družstevnou formou. Po roku 1989 sa však nájomné bývanie, vďaka historickým konotáciám a často neuváženej a chaotickej privatizácii bytového fondu, dostalo na okraj záujmu spoločnosti. V tomto čase si však jeho význam a architektonické súvislosti začínajú znovu uvedomovať.*“

Hromadná privatizácia bytového fondu po roku 1989 (Bytový zákon, aplikovaný od roku 1993), sa v Čechách oproti Slovensku realizovala čiastočne odlišne. Bola však v oboch krajinách historickým aktom, ktorý umožnil ľuďom promptne získať osobné vlastníctvo bytov za nízkej ceny, prakticky zo dňa na deň. S odstupom času je zrejmé, že privatizácia bytového fondu bola zaťažená viacerými negatívami (o. i. získavanie bytov podvodne, často

aj viacerých za zvýhodnených podmienok, čo nebolo legislatívne čisté, následne nesledovaný kšeft pri prenájaní takýchto bytov na čierno a pod.) a občanom priniesla nielen pozitívum v zmysle vlastníctva, ale aj dopad v podobe zvýšených povinností, napríklad rekonštrukcia nedostatočne obhospodarovaného či priam schátraného bytového fondu, ale aj kontinuálna údržba, pravidelné opravy, havarijné stavy a ďalšia starostlivosť o bytový fond, teda správa. Privatizácia tiež zrušila to, čo fungovalo, malo kontinuitu a význam.

Výstavu pripravil kurátorský tím UNIT architekti, Galéria Jaroslava Fragnera a poľský historik architektúry Herbert Guzik, ktorý pôsobí na FA ČVUT. Výstava predstavila realizáciu nájomného a sociálneho bývania, desiatku českých príkladov a troch desiatok stavieb naprieč Európou od Fínska po Španielsko, jeden z New Yorku, no žiaden príklad zo Slovenska. Zdá sa, nebolo čo ukazovať a je to tiež jeden z mnohých signálov, že táto téma je pre slovenské prostredie, ale aj pre architektov, viac než urgentná. Medzi zahraničnými autormi jednotlivých príkladov sa ukázali popredné ateliéry ako BIG, JDS Architects, MVRDV, AllesWirdGut, POGGI & MORE, Vous Êtes Ici Architectes, OFIS nebo ARKKITEHDIT HANNUNKARI & MÄKIPAJA ARCHITECTS. České príklady zastupovali architektonické ateliéry ako DAM architekti, AGP architekti, Knesl&Kynčl, TREF-A, AP ateliér, Lábus AA, Aulík Fišer architekti, a i.

Expozícia bola rozdelená na niekoľko častí, zameraných na rôzne fragmentárne témy, všetky s menovateľom problematiky nájomného bývania. Autori sa pomerne podrobne venovali histórii vzniku a vývoja fenoménu nájomného bývania. Nájomné (nevlastnícke) bývanie má dlhú históriu, jeho pôvod je už v antike, kde vznikali časti rímskeho mestského domu s cieľom prenájmania. Hoci už pred priemyselnou revolúciou existovali príklady nájomných domov, ich nárast môžeme sledovať s prílivom obyvateľov do miest od polovice 19. storočia, postupne vznikajú pavlačové aj schodiskové typy aj zamestnanecké kolónie. Podrobná bola časť zameraná na analýzu zahraničných systémov na podporu nájomného bývania vo vybraných európskych krajinách. Autori sa o. i. sústredili aj na vysvetlenie a používanie modelu bývania prostredníctvom „Baugruppe“, respektíve „Bottom up“. Možno by sa dalo vytknúť, že

neboli spracované viaceré krajiny, no je celkom logické, že autori sa opreli o krajiny, kde je systém rozvinutejší, funguje dlhšie a efektívne. Neprekvapí, že Slovensko je v tejto časti uvedené sporu, veď tu štát presunul problém zabezpečenia si bývania na plecia daňových poplatníkov a neumožnil iné alternatívy. Výrazne prínosnou časťou bola porovnávací Analýza zahraničných systémov indikátorov kvality bývania. vybraných parametrov, ktorá bola zameraná na podporu nájomného bývania vo vybraných európskych krajinách a sledovala parametre: *názov systému, kto ho vydáva, na čo slúži, kto s ním pracuje a ako, čo hodnotí a ako reguluje, pre koho je systém určený, záväznosť systému, väzba na legislatívu, popis hodnotenia, základné členenie dokumentu.* Veľká časť výstavy bola venovaná príkladom architektúry nájomného bývania, orientovaná na rôzne krajiny, prevažne z Európy. Nedajú sa vymenovať všetky zaujímavé príklady, zmienime sa len o niekoľkých: Aspern urban Lakeside vo Viedni (2006) architekti AllesWirdGut, bol v čase svojho vzniku jedným z najväčších projektov v Európe s novým centrom pre život, bývanie a prácu, skombinovaným s prírodou a s mestom. Projekt pozostáva z piatich budov, bytov a obchodov. Súbor sa prezentuje ako rôznorodý mestský priestor, vnútri kladie dôraz na sociálnu interakciu a kvalitu života.

**Bytový komplex Parkrand, MVRDV, Amsterdam (2005 – 2007)** je umiestnený na mieste, kde boli predtým tri činžovné domy. Parkrand je výrazná hmota o rozmerech – 135 metrov dlhá, 34 metrov vysoká, má 223 bytov, z nich je 30 sociálnych a 193 s neregulovaným nájmom. Bytové jednotky sú o rozlohe 87 až 132 m<sup>3</sup> a sú bohato presvetlené. Parkrand autori popisujú ako vidiecke sídlo, kde je priestor na komerčné využitia, ale aj na relax obyvateľov.

**Ruututorppa dva päťpodlažné domy pre sociálne bývanie Malmi, Arkkitechdit Hannunkari & Mäkipaja Architects, Helsinki (2010)** poskytujú 62 bytov s výhľadom na južné a západné tiché nádvorie. Byty sú jednoizbové až trojizbové.

**Sociálne bytové domy Herzberg, Viedeň (2011) architekti AllesWirdGut,** návrh súboru vychádza zo skĺbenia rôznych príležitostí pre bývanie do jednej susedskej komunity. Kolážovitý zoskupenie tvorí rôznorodé obytné aj vonkajšie situácie. Škála typov bytov



sa roztvára od jednotiek pre jednotlivcov cez flexibilné byty.

**Nízkonákladové bývanie Islola Livade** v Slovinsku, **Ofis architekti (2006)** tvoria dva bloky s 30 bytmi rôznej veľkosti. Návrh vyhral súťaž, vyhlásenú Slovinským bytovým fondom, vládnym programom pre mladé rodiny. Náklad na m<sup>2</sup> nesmel prekročiť 600 eur.

**Coophousing Spreefeld Berlín, Carpaneto Architekten + Fatkoehl Architekten + BARarchitekten (2013)** Nájomné je rozložené a začína sa na rovnakej úrovni ako štátne dotované bývanie bez toho, aby dostali túto dotáciu. To pomohlo mnohým obyvateľom, ktorí si za dnešných podmienok nemohli dovoliť žiť v centre mesta.

História spolužitia Slovákov v spoločnom štáte s Čechmi nabáda k úvahám, že sme na tom podobne. Legislatíva platná pre ponovembrové Československo sa však v priebehu rokov prispôsobila dvom samostatným štátom, teda celkom tak to nie je. Signálom sú momenty napríklad v štruktúre a kultúre spravovania miest a v systéme spravovania štátu. V Čechách tiež existujú zrealizované príklady architektúry nájomného bývania, na rozdiel od Slovenska, dokonca problematike nájomného bývania sa venujú v rôznych mestách a mestečkách a čo sa týka riešenia a architektúry, majú sa čím pochváliť v hlavnom meste aj mimo neho.

**Bytový dom s telocvičňou v Prahe 1, DAM architekti, investor: Mestská časť Praha 1, (2009 – 2011).** Dom je príkladom, ako architekt vie skorigovať predstavu investora o zadaní k lepšiemu a navrhnuť plnohodnotnejšie využitie územia architektonickými prostriedkami. Pôvodné zadanie radnice Prahy 1 bolo navrhnuť halu len pre telesnú výchovu, no architekti presvedčili investora, že pozemok sa dá využiť vhodnejšie. Novostavba pavlačového domu na náročnej prieluke na Lodeckej ulici je hybrid s netradičným prepojením funkcií: 33 stabilizačných malometrážnych bytov pre zamestnancov mesta (učitelia, strážnici, a pod.), školská telocvičňa pre susediacu základnú školu, parkovanie k bytom v suteréne a komerčné priestory v parteri. Dom získal v roku 2011 Grand Prix za architektúru.

**Rekonštrukcia bytového domu v Brne, AGP architekti (2014 – 2015).** Schátraný pavlačový dom v centre mesta v pôdoryse do „L“ prerobený pre 39 malometrážnych jednotiek

pre sociálne vymedzenú časť obyvateľstva s dohľadom financovalo mesto Brno.

Istota bývania je v živote každého človeka, spolu s prácou, tá úplne najzákladnejšia. Nevyhnutne to však neznamená, že si všetci musia svoje bývanie kúpiť povinne, ani to, že ak si ho nekúpi, je „niemand“. Napríklad Rakúsko má bytový zákon platný už 100 rokov a práva dlhodobého nájomcu sú porovnateľné s právom vlastníka. Sociologička Zuzana Kusá píše, že prosperitu spoločnosti signalizuje rozvinutý segment nájomného bývania, nie prioritou vlastníckeho segmentu. A ten majú vyspelejšie krajiny silne zastúpený. „Stačí sa pozrieť do susednej Viedne, kde takmer polovica domácností býva v mestských bytoch s viac či menej regulovaným nájomným. Viedenchania bývajúci v mestských bytoch sa necítia poníženi a rakúska metropola sa preto neprepadá v rebríčku kvality života. Naopak, už dlhšie tróni na najvrchnejšej priečke.“<sup>3</sup> Paradoxne, keď sa porozhliadneme po Európe, zistíme, že vo vyspelých krajinách, ako sú už zmienené Rakúsko, Nemecko alebo Francúzsko, skrátka, vo vyspelých občianskych demokraciách, patrí nájomné bývanie k rozvinutému spôsobu podporovaného bývania, niekde dokonca rovnocennému s vlastníckym. Jedným zo súčasných trendov v oblasti architektúry dostupného bývania v Holandsku je premena nevyhovujúcej alebo nepotrebné existujúcej zástavby na novú architektúru pre nájomné bývanie. Víťaz Ceny Mies van der Rohe 2016 – renovácia panelového domu deFlat Kleiburg v Amsterdame, architektúra tímov NL Architects, XVW architectuur nadchla porotu. Na inovatívnom riešení sa podieľali sami obyvatelia. Segment nájomného bývania tvorí v zahraničí výrazne zastúpenú alternatívu, ako sa dá slušne a dobre bývať, aj s nepremršteným nájomným. Čo je pre mnohých prekvapujúce, ide pravidelne o kvalitnú architektúru. Na Slovensku tento spôsob bývania prakticky neexistuje a hoci určité signály dlhšie poukazujú na naliehavosť zmeny a *situácia ponúka jedinečnú príležitosť opätovne premyslieť a diskutovať hodnoty bytovej architektúry.*<sup>5</sup> Riaditeľ Fragnerovej

galérie Dan Merta povedal: „*Stát nevenoval dostatečnú pozornosť aktualizácii legislatívneho rámca, promýšlení alternatívnych vlastnických forem ani organizácii finančnej podpory, jak tomu bylo u vlastnického bydlení. Obce často nedokázaly zajistit odpovídající přípravu území, současně ale masivně privatizovaly svůj bytový fond namísto toho, aby ho systematicky budovaly a modernizovaly jeho správu. Na drobné výjimky prakticky rezignovaly na svou – v minulosti zcela běžnou – roli významného stavebníka i nositele inovací. V některých vyspělých zemích Evropy představuje nájemní bydlení až 80 % bytového fondu, z toho 30 % je sociální nebo regulované (např. v Amsterdamu dosahuje bydlení s fixní horní částkou až 57 %). Přitom se jedná o kvalitní urbanismus a vysokou úroveň architektury a především vysoký standard veřejného prostoru, jak to můžeme vidět například v Hafencity v Hamburku.*“

1 Moravčíková, Henrieta: Hodnota / postoj. Nové koncepcie v Bratislave a okolí. Oddelenie architektúry ÚSTARCH SAV Bratislava, 2016. Zdroj: [http://www.register.ustarch.sav.sk/images/reg\\_oa/dokumenty/DA-2016-SK.pdf](http://www.register.ustarch.sav.sk/images/reg_oa/dokumenty/DA-2016-SK.pdf)

2 Ženevská charta OSN o udržateľnom bývaní bola prijatá Európskou hospodárskou komisiou OSN dňa 16. apríla 2015 (E/ECE/1478/Rev.1), viac originálny text charty na: [www.unece.org/housing/charter](http://www.unece.org/housing/charter)

3 KUSÁ, Zuzana: Byt ako poníženie. Pravda, 15. 12. 2015 Zdroj: <https://nazory.pravda.sk/dnes-pise/clanok/377037-byt-ako-ponizenie/>

4 MORAVČÍKOVÁ, Henrieta (pozri poznámka 1).