

O domoch a ľuďoch

Vyberať si dom len podľa fotografií v časopise alebo vizualizácií realitnej inzercie nie je najlepší nápad – to, čo sa vám páči na obrázku, totiž nemusí vyhovovať vášmu spôsobu života. A keď máte predstavu o istom štýle bývania, nemusí sa dať ideálne zrealizovať na každej parcele... Chytákov na ceste k vlastnému domu je viac než dosť. O tom, ako urobiť prvé rozhodnutia tak, aby ste ich neskôr neolutovali, sme sa porozprávali s architektom Pavlom Pokorným.

Pasívny dom v Stupave, 2. miesto
v súťaži Drevostavba roka a nominácia
na Cenu časopisu ARCH 2014

„Mojím snom architekta je postaviť jednopriestorový dom, v ktorom jediná oddelená miestnosť s dverami bude toaleta. Vysoký, halový, krásne preslenný jednopriestor, ktorý ukáže, že človek toho v skutočnosti až tak veľa nepotrebuje. Skrátka dom a priestor pre človeka, nie pre veci.“



**Ing. arch.
Pavol Pokorný**
(*1969 v Bratislave)
Študoval na Fakulte
architektúry STU
v Bratislave, pričom
v roku 1991 hosťoval na

Technickej univerzite vo Viedni v ateliéri prof. A. Schweighofera a v roku 1992 v ateliéri švajčiarskeho architekta prof. Dr. J. Dahindena v Zürichu. Pôsobil v ateliéri A4 ARCHITECTURE (Pavelka, Vician) a v architektonickej kancelárii ŠTÚDIO FOR (Berec, Kvasnica, Lukáč, Pokorný). V rokoch 2001 založil vlastný ateliér AAPP – Architektonický ateliér Pavol Pokorný –, ktorý sa neskôr zmenil na architektonickú kanceláriu POKORNÝ ARCHITEKTI so sídlom v Bratislave.

Od roku 2008 navrhuje výhradne domy v nízkoenergetickom a pasívnom štandarde. Angažuje sa v IEPD (Inštitút pre energeticky pasívne domy), pôsobí ako pedagóg na Fakulte architektúry STU v Bratislave, pravidelne prednáša na odborných fórach, venovaných energeticky úsporným domom. Kvalitu jeho práce potvrdzuje viaceré ocenení, ako aj zaradenie do niekoľkých publikácií venovaných súčasnej architektúre.
www.pokornyarchitekti.sk

Nezačínajte výberom pozemku! Začnite výberom architekta

„Bez toho, aby mal budúci investor už pri výbere pozemku po ruke architekta, sa dnes ľahko stratí v spleti rozličných ponúk. Nedokáže totiž zväziť všetko potrebné, respektíve ani nevie, čo všetko by mal brať do úvahy. Architekt je služba, podobne ako automechanik alebo zubár, ktorú sa oplatí využívať. A pri takom dôležitom rozhodnutí, ako je stavba domu, by mal byť architekt prítomný určite úplne od začiatku. U nás je veľký problém v tom, že 95 % ľudí prichádza za architektom ako k inštancii poslednej záchrany, v podstate v stave zúfalstva, a s hrubým šanónom pod pazuchou. Na prvom stretnutí z neho vyťahujú rozličné typové projekty domov s tým, že toto sa nám páči, ale... Reálne dospeli do štádia, keď nevedia, ako

ďalej. Takže počas úvodných stretnutí musíme pracovať na tom, aby si vyčistili hlavy. Aby zabudli na to, čo videli, a začali „od čistého papiera“. Takí sú zahltení rôznymi predstavami, že nie sú schopní vlastného kritického myslenia. Nedokážu ani povedať, čo vlastne potrebujú. Takže začínam tým, že svojich budúcich klientov žiadam, aby mi o svojom vysnívanom dome niečo napísali, taký malý sloh. Najprv sa smejú, že čo je to za hlúposť, ale potom na hru pristúpia. Je to skvelá psychohygiena. Ľudia jednoducho nájdú svoju „šťastnú myšlienku“. A keď sa ju architektovi podarí v dome zhmotniť, tak sa s novým projektom identifikujú a zabudnú na všetky bývalé zmätky. Dôležité je totiž upratať si priority – zistiť, čo je dôležité a bez čoho sa vlastne zaobídete. Pri tvorbe domu to často bez kompromisov nejde.

Nie každý musí bývať v rodinnom dome

„Niektorí to, žiaľ, zistia až neskoro, keď napríklad nevládnú splácať hypotéku. Túžba vlastníť rodinný dom je u nás tradične veľmi silná a vyplýva to aj z toho, že verejný priestor neposkytuje často tú kvalitu života, ktorú daňový poplatník očakáva. Či už ide o zeleň, dopravu, vybavenosť... Potom človek prirodzene hľadá náhradu a silnie tendencia stiahnuť sa do svojej ulity. Lenže nakoniec to často dopadne tak, že sa ide do svojho domu v satelite iba vyspať, a v sobotu vstáva s nechuťou, lebo musí kosiť trávnik a plieť burinu. Takže si treba zväziť, či bude pre vás vlastný dom riešením alebo len slepou uličkou, z ktorej cesta späť vás bude stáť množstvo síl, času a peňazí. Bývanie v rodin-

nom dome je skvelé, ale nie pre každého, a nie v každom dome. Klientom často pripomínam, že je dôležité nezabúdať na tzv. dramaturgiu života. Síce nikdy neviete, ako s vami život zatočí, ale treba mať na zreteli isté scenáre. Čo veľmi zazlievam internetu a odborným periodikám je, že ľudia sa vďaka nim síce veľmi dobre orientujú v skladbách stien, rekuperačných jednotkách a podobne, ale uniká im zmysel, povestný „big picture“. Že treba začať od toho, čo potrebujú, a až potom hľadať prostriedky a metódy, ako to optimálne dosiahnuť. “

V dome budete spokojní ak...

„... ak za takýmto bývaním vidíte štýl života, nie symbol statusu. Dôležité je tiež mať vzťah k manuálnej práci, lebo bývanie v rodinnom dome je svojím spôsobom „full time job“. Človek sa oň musí starať. S tým súvisia aj otázky typu: Akú životnosť má drevozod? Odpovedám, že takú istú ako murovaná stavba. Jednoducho, keď nebudete čistiť odkvapy a kontrolovať, kde čo treba opraviť, tak sa dopracujete k ruine. Treba si tiež uvedomiť, že napríklad 100 m² úžitkovej záhradky znamená šesť hodín práce každú sobotu. Takže nepôjdete na predĺžený víkend do Tatier, ale budete plieť, oberať, zavárať...

Taktiež by ste mali byť ochotní zapojiť sa do lokálnej komunity. To, ako fungujú alebo nefungujú susedské vzťahy, je totiž aj vecou iniciatívy ľudí, ktorí do tej lokality prichádzajú. Do istej súťaže na riešenie novej obytnej štvrte som namiesto domov nakreslil prevádzkové schémy, ktoré demonštrovali intenzitu sociálnych interakcií – medzi domom a ulicou, domom a susedom, medzi dvormi... Rozličnými typmi domov a ich polohou na pozemku sa totiž dajú sociálne vzťahy istým spôsobom usmerňovať. Je to o tom americkom zdravení sa so susedmi pri odchode do práce, pretože pred domami nie sú ploty, len trávniky, o garážových výpredajoch, spoločných oslavách na ulici... Pozíciou domu na pozemku sa dá usmerniť, kde istá interakcia nastane a kde nie. U nás napríklad ľudia zúfalo túžia po intimite vo svojej záhrade. Lenže tá sa nedá dosiahnuť na malom pozemku, to je číra fikcia. A tak prichádzajú k slovu vysoké ploty, ktoré celý princíp bývania v rodinnom dome de facto negujú.“

Reálne zväzte svoje finančné možnosti

„Hypotéky sú síce dobrá vec, ale treba k nim, ako nakoniec ku každému požičaniu si peňazí, pristupovať obozretne. U nás mnohí ľudia akoby

Na dobrom mieste má potenciálny investor k dispozícii originálnu pomôcku: pozemky sú označené piktogramami podľa toho, aký typ domu sa na ne hodí. Zároveň ide o prvú lokalitu, kde je plánovaná vysoká koncentrácia pasívnych domov – všetky nové domy budú energeticky úsporné drevostavby. Na projekte participujú developer Liberty Invest, ktorý je pre túto myšlienku zapálený (ako jediný na Slovensku je členom IEPD), ateliér Pokorny architekti a realizátor, firma Fordom, ktorí majú s takouto výstavbou skúsenosti.

nemali pud sebazáchovy. Málokto si napríklad uvedomuje, že každá nehnuteľnosť, a to doslova každá, potrebuje po 20 rokoch generálnu opravu. To sa týka okien, systému vykurovania, izolácií, a tiež vnútorného vybavenia. Zoberme si kúpeľne, tie sa bežne po 20 rokoch prerábajú. Všetky tieto veci zastarávajú nielen morálne, ale aj fyzicky. To znamená jasný problém, keď máte hypotéku na 30 rokov a ledva ju vládžete splácať. Potom vám na neostávajú prostriedky a hrozí, že si budete musieť vziať ďalší úver.

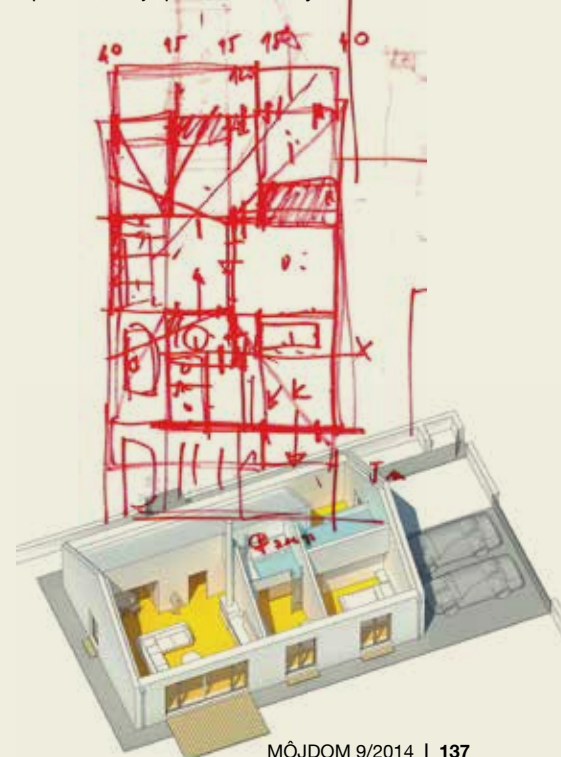
Ak hovoríme o rozpočte na stavbu domu a splácaní hypotéky, je dobré vedieť, aké budú v dome mesačné prevádzkové náklady. Samozrejme, čím budú nižšie, tým lepšie. Z tohto pohľadu majú výhodu pasívne alebo veľmi úsporné domy. Momentálne participujem na jednom zaujímavom projekte na Čiernej vode, volá sa „Na dobrom mieste“, kde zámerom developera Liberty Invest je stavať domy len spôsobom, o akom sme hovorili. To znamená ponúknuť služby architekta a overeného staviteľa energeticky úsporných domov už pri predaji pozemku. Bonusom je garancia nielen ceny stavby, ale aj budúcich prevádzkových nákladov. Spoločnosť Fordom, realizátor energeticky úsporných drevostavieb, sa pri tomto projekte zaručila, že ak nebudú mesačné náklady na vykurovanie podľa výsledkov z výpočtu tepelných strát, tak vám rozdiel vo faktúre za teplo bude doživotne doplácať. Asi netreba dodávať, že všetky tri subjekty, ateliér Pokorny architekti, realizátor Fordom aj developer Liberty Invest, sú členmi združenia IEPD – Inštitútu pre energeticky pasívne domy. Liberty Invest je členom v tejto organizácii dokonca ako prvý developer na Slovensku.“

Ustrážte si rozpočet

„Ak sa v tejto oblasti neorientujete a pustíte sa do stavby bez architekta s tým, že si budete sami organizovať rôzne firmy, jednak vás to bude stáť



Iný prístup. Projekt Na dobrom mieste v lokalite Čierna voda priniesol zaujímavú myšlienku – zájemcovia o kúpu pozemku môžu mať k dispozícii architekta, ktorý im pomôže so špecifikáciou domu a s výberom vhodného pozemku. Architekt im potom dom aj navrhne na mieru a v spolupráci s realizačnou firmou postaví, čo je pre investora výhodná kombinácia.



„V rodinnom dome budete spokojní, ak za ním vidíte spôsob života, nie symbol statusu.“

na slovíčko s architektom



Rodinný dom v Rohožníku ctí heslo architekta Pokorného: Tak veľa, ako je nutné, tak málo, ako je možné a tak dobre, ako sa len dá...

„Povinnosťou architekta je ustrážiť pokušenie zbytočne zväčšovať dom. To pokušenie býva veľmi veľké, ale nekoncepčné zväčšenie v konečnom dôsledku neprináša žiaden ošoh. Rozumnejšie je investovať do vyššieho štandardu vybavenia alebo do záhrady.“

niekoľko rokov života a jednak si všetky rozpočtové predpoklady môžete vynásobiť bulharskou konštantou. Tento spôsob realizácie sa možno zdá na prvý pohľad najvýhodnejší, ale práve pri ňom sa dá s financiami veľmi „uletieť“. A to býva problém, pretože väčšinou má človek požiadanú sumu, ktorá je definovaná na posledné euro. Takže nakoniec sklznete k nezdravým kompromisom pri dokončovacích prácach, k lacným interiérom a provizórnej záhrade, čo sa na pôvodné sny o vlastnom dome bude podobat len veľmi vzdialene.

V tomto zmysle je zaujímavý už zmienený projekt Na dobrom mieste na Čiernej vode, pretože reálne uvádza do praxe podľa môjho názoru asi najväčšiu zmenu systému práce v postkrízovom stavebníctve. Spočíva v tesnej spolupráci investora s trojuholníkom developer, architekt a realizátor, ktorá je pre investora skutočne výhodná, predovšetkým v tom, že má v každom momente presný prehľad o rozpočte. Dom sa totiž naceňuje už na začiatku návrhu – ešte máte k dispozícii len skice a už je garantovaná jeho cena. Realizátor potom každú zmenu v projekte priebežne rekalkuluje, takže presne viete, čo si za svoj rozpočet môžete dovoliť a čo už nie. Stretnutia prebiehajú v trojici – architekt, investor, realizačná firma, čo je náročné, a na prvý pohľad môže toto spojenie pôsobiť zvláštne, ale v konečnom dôsledku je to veľmi efektívne, pretože sa navzájom strážime, aby nikto „neuletel“ tým svojím smerom. A to je každopádne prospieva výsledku. Musím zdôrazniť, že našou spoločnou ambíciou nie je stavať katalógové domy. Nosnou ideou je, že zákazník

za vopred známu cenu dostane v jednom balíku od architekta individuálny návrh domu, od developera overenú parcelu a od dodávateľa stavby kvalitný dom s garantovanou cenou.“

Dom nemusí byť veľký

„Je to väčšinou úplne zbytočné. Keď máte dobrý pozemok, stačí vám na ňom aj chatka. Optimálne je mať toľko priestoru aj vecí, koľko naozaj potrebujete, využijete a o koľko sa zvládnete starať. Platí, že väčší dom rovná sa viac roboty. Som presvedčený, že na 120 m² v bungalove alebo 135 m² v poschodovom dome môže byť naozaj všetko, čo bežná rodina potrebuje. A keďže mám štyri deti, mám celkom dobrú predstavu o tom, čo môže rodina potrebovať a bude využívať. Všetko je totiž záležitosťou poriadku, systému a nehromadenia vecí. Najmenší dom, aký sme postavili, bol bungalov v pasívnom štandarde, s obytnou plochou 93 m², napriek malej ploche je to pohodlný 4-izbový priestor. Teraz pracujeme na poschodovej chate na 80 m² zastavanej plochy, tiež v pasívnom štandarde, so všetkými technológiami asi za 145 000 €. Sú v nej tri spálne a pracovňa, dve kúpeľne, veľký obytný priestor a krytá terasa. Myslím, že v takom dome by mohol bývať aj miliónár, pretože je na krásnom pozemku s nádherným výhľadom. Všetko, čo v reálnom živote potrebujete (každý chce mať možnosť sa niekam zavrieť, spoločne sa navečerať alebo si pozrieť futbal), to všetko sa tam dá. A väčšinu aktivít môžete robiť vonku, to je tá pridaná hodnota rodinného domu. Takéto domy budeme stavať aj na spomínanej Čiernej vode. Pretože reálne

Víkendový dom v Nosiciach získal významné ocenenia na medzinárodnej súťaži Building Efficiency Awards BEFFA 2012 (v kategóriách drevostavby aj rodinné domy), ako aj nomináciu na Cenu časopisu ARCH 2012. Predstavili sme ho aj v Mojom dome, v marcovom čísle roku 2012.



nepotrebuje bývať na 400 m² úžitkovej plochy. Len sa nachodíte ako blázon. Alebo budete telefonovať deťom do izby, že majú prísť večerať? Špičkové spotrebiče, inteligentné inštalácie, luxusný interiér, všetko sa dá zrealizovať aj v normálne veľkom priestore. V menšom dome si pri rovnakom rozpočte môžete dovoliť vyšší štandard vybavenia, ako aj perfektnú záhradu.

Lokalitu vyberáte pre seba

„Každý totiž potrebuje niečo iné, nemá teda zmysel riadiť sa len tým, čo „jedna pani povedala“. Napríklad často omieľaný problém Čiernej vody je dopravné napojenie na Bratislavu. Ale každá lokalita má svoje problémy. Rovnaké dopravné zápchy v smere do mesta musíte ráno absolvovať aj cestou z Podunajských Biskupíc, Devínskej, Novej Vsi, alebo z Rače. Ja napríklad bývam s rodinou v Rači. Lenže voľakedy dávno sme sa s manželkou rozhodli, že v Rači budem mať aj ateliér, že deti tu budú chodiť do školy, takže naša rodina nemá žiaden problém s dopravou. Je mnoho ľudí, pre ktorých problém Čiernej vody nebude problémom, ale ocenia práve výhody, napríklad blízkosť Šúrskeho lesa, športové vyžitie, tiché prostredie atď. Takže ak máte taký spôsob života, že nepotrebuje ísť práve o ôsmej ráno do centra, môžete tu bývať veľmi spokojne. V lokalite Na dobrom mieste navyše ako v jedinej oblasti na Čiernej vode objektívne nie sú problémy so spodnou vodou. Je tu skúsenosť z už zastavaných parciel a pri príprave pozemkov a sietí sa urobili aj technické opatrenia.“

