



Bývalá myslivna z 19. století poznamenaná lety socialistického hospodaření a zanedbanou údržbou. Přesto bylo možno stěny, krov i stropy zachovat a objektu tak vrátit jeho zašlý lesk (ATELIER ARS)



# REKONSTRUOVAT, ČI BOURAT A STAVĚT NOVÝ DŮM?

Častá otázka, kterou si klade mnohý majitel pozemku se stavbou. Odpověď bývá někdy nejednoznačná a vždy je velmi individuální. Podívejme se na pro a proti střízlivým pohledem faktů a reálných úvah.

TEXT: STOJAN ČERNODRINSKI | FOTO: ARCHIV FIREM



Novostavba ze šedesátých let, solidně postavená, podsklepená, s nevyhovujícím prostorem v podkroví a poddimenzovaným krovem. Vše od úrovně říms střechy bylo zbouráno a nahrazeno rychle smontovanou dřevěnou konstrukcí. Dispozice přízemí kompletně přepracována a změněna všechna okna v obvodovém plášti, takže dům působí jako elegantní a funkční novostavba (ATELIER ARS)

**V**ždy je třeba zvážit zásadní faktory: jaký potenciál pro úpravy původní dům nabízí, zda má architektonickou či historickou hodnotu, v jakém je technickém stavu a na kolik by vyšla jeho demolice a odvezení materiálu z pozemku. Nelze pominout ani subjektivní přístup stavebníka, kterému se starší dům může „prostě“ jenom líbit, má k němu citovou vazbu či přikládá význam pocitu genia loci. Takový přístup někdy může – i za cenu vyšších nákladů – převážit nad ostatními argumenty.

### Chatrné mládí

Paradoxně čím je stavba mladší, tím může být v horším stavu. Mnohé domy – hrdě nazývané vily – z poválečného období či z časů normalizace se stavěly z toho materiálu, jaký se podařilo sehnat. Když bylo dost cementu, nešetřilo se s ním a dům je v podstatě dodnes nezničitelný. Nejsou výjimkou domy, které nemají téměř žádné základy, kde se v jednom patře vystřídají škvárobetonové tvárnice, plně cihly ze sousední „bouračky“, popílkový plynosilikát a k tomu pár „high-tech“ děrovaných cihel a podobně. Taková stavba se v souvislosti s budoucími úpravami bude chovat nevyzpytatelně a rozhodování o bourání bývá nasnadě.

### Líbí nelíbí

Paradoxně jsou na tom lépe starší domy zděné z plných z cihel, kamene či vepřovic, se stropy dřevěnými nebo klenutými do ocelových travérz. Takové konstrukce po odstranění novějších přístaveb obvykle neskýtávají žádné záludnosti a můžete se rozhodovat podle toho, jak se vám dům líbí a jak vyhovuje vašim představám o budoucím bydlení.

Starší, zachovaný dům může rekonstrukcí získat svůj ztracený charakter a harmonicky zapadne do svého okolí, novější stavbu lze modernizovat výrazněji a domu naopak vtisknout vzhled soudobé novostavby. Vždy je ale dobré tyto možnosti probrat s odborníky, a to nejen se statikem, pro kterého může být pitoreskní ruina profesní výzvou. Především je ale v těchto případech důležité poradit se s architektem, který ověří prostorové možnosti a pomůže vám v hledání vzhledu budoucího domu.

### Závěrem

Výše uvedené má mnoho dalších vzájemných vazeb, každý dům je svým způsobem originál a stejně individuální jsou i představy stavebníků o budoucím ideálu bydlení. Měl by to být komplexní pohled na vlastnosti budoucí stavby, pohled do situace, jak zapadne do širšího okolí, a odpověď na praktickou otázku, jak to bude za pár let, až děti dospějí. Konkrétní výsledky práce, kdy se z představy majitele vtělené do poučeného projektu a konkrétní práce stavbařů rodí z ošklivého káčátka elegantní labuť, můžete vidět na ukázkách k tomuto článku. ✘

#### RADY NAD ZLATO

- co nezbouratelně drží – nebourat
- co se rozsypá pod rukama – zbourat
- co se nám líbí – zachovat
- co se nám nelíbí – odstranit
- historicky hodnotnou stavbu – citlivě obnovit
- dům bez estetických kvalit – razantněji upravit

# DVA DOMY NA JEDNOM POZEMKU

V souvislosti s novým občanským zákoníkem, který upravuje vlastnické vztahy k nemovitostem, jsme advokátce Hedvice Hartmanové položili dotaz našeho čtenáře.

**Mám rodinný dům s velkým pozemkem, rád bych na pozemku postavil druhý dům pro příbuzné. Čím je stavba druhého domu limitována (územní plán, přístup na pozemek atd.)? Musí mít nový dům stejného vlastníka jako pozemek – a jak to právně řešit?**  
L. Š., Příbram

Nejdříve musíte navštívit místně příslušný stavební úřad a zjistit, zda je v souladu s územním plánem dané obce, aby byla nadbytečná část pozemku využita pro výstavbu rodinného domu, popř. jaká má být minimální výměra stavebního pozemku určeného pro rodinný dům. Bude-li odpověď kladná a výměra pozemku bude vyhovující, můžete nadměrný pozemek nechat rozdělit geometrickým plánem na pozemek již zastavěný a pozemek nově vzniklý, k němuž musíte zajistit i přístupovou cestu. Geometrický plán podléhá souhlasu stavebního úřadu, bez tohoto souhlasu katastrální úřad rozdělení pozemku nezaregistruje.

Vzhledem k tomu, že od 1. 1. 2014 platí zásada, že stavby nacházející se na pozemku patří pozemku, tj. majiteli pozemku, je nutné nový pozemek vzniklý oddělením za účelem provedení výstavby prodat nebo k němu zřídit právo stavby. V případě prodeje pozemku si v kupní smlouvě můžete vymínit i určitá omezení nového vlastníka ohledně dalšího prodeje pozemku či ohledně vlastností stavby. Právo stavby je věcné právo s povahou nemovité věci, ovšem časově omezené (max. 99 let), a je titulem pro zřízení stavby na pozemku, který není vlastnictvím stavebníka. Právo stavby se zřizuje písemnou smlouvou a vkládá se do katastru nemovitostí. ✘



Mgr. Hedvika Hartmanová

Advokátní kancelář  
Hartmanová & Steinger