

ZÁKULISÍ BYTOVÉ VÝSTAVBY ZA 1. REPUBLIKY

Dana Novotná

Při průzkumu historických sídel zjišťujeme, jak velké části byly postaveny ve 20. století mezi dvěma světovými válkami. Bylo nepochybně věnováno mnoho statí jejich urbanistické a architektonické hodnotě a novým trendům v bydlení, které tak mohly být rozvíjeny. V pozadí této výstavby však stála v neposlední řadě i finanční otázka spojená s financováním staveb pomocí hypoték a stavebních půjček garantovaných státem. Zdá se, že právní předpisy této oblasti, respektive jejich účinné využití, měly na podobu a půdorys staveb velký vliv, někdy je přímo určovaly.

Zákonné podmínky pro bytovou výstavbu za 1. republiky¹⁾

Po první světové válce nastala celkem očekávaně bytová krize provázená nedostatkem stavebního materiálu, inflací²⁾ a neustálenou měnou. V této situaci se téměř nikdo nepouštěl do stavby bytových nebo rodinných domů, protože stavební náklady stále vzrůstaly a finanční možnosti nájemníků naopak klesaly. Do takového rizika se pochopitelně nevrhali soukromníci, ale peníze na bytovou výstavbu neměly ani obce. Hned v prvních letech po válce tak musel zasáhnout stát, aby zbavil stavebníky rizika poklesu hodnoty vystavěné nemovitosti v budoucnosti a podnítil tak výstavbu nových domů s byty s takovým nájemným, které by jednak splácelo stavební investici a které by si většina nájemníků mohla dovolit. Šlo však o složitou věc, dopředu špatně odhadnutelnou, takže se tímto problémem stát zabýval nepřetržitě celou dobu trvání první republiky prostřednictvím účelových zákonů a nařízení.

Prvním ze zákonů podporujících výstavbu bytů byl zákon o stavebním ruchu č. 281/1919 Sb. z. a n.,³⁾ který podporoval stavbu obytných domů způsobem státní záruky. Náklady na stavbu tak byly většinou dělené na půjčku běžnou (úročenou), půjčku se státní zárukou a vlastní podíl stavebníka. Vlastní podíl musel být nejméně 5 % u bytových a 10 % u rodinných domů. Nájemné v takto postavených domech bylo oktrojováno ministerstvem sociální péče tak, že bylo o 50 % vyšší než

běžné nájemné u starých domů v téže oblasti, tím mělo podle výpočtů stačit na pokrytí 15 % úroku a úmoru. Podle takto nastavených pravidel dával stát podporu obcím a obecně prospěšným stavebním sdružením. Rozšíření subvencí i na soukromníky umožňoval zákon č. 219/1920 Sb. z. a n., o podpoře soukromého stavebního podnikání, podle kterého bylo možno dávat podporu až do výše 40 % na domy, které měly alespoň 4 byty. Tento návrh se nesetkal s velkým úspěchem, protože pro valnou většinu stavebníků představovalo získání zbylých 60 % velký, často neřešitelný problém. Ten byl odbourán uvolněním některých podmínek a přidáním zvýhodnění pro soukromé stavebníky v zákoně č. 100/1921 Sb. z. a n. a v zákoně č. 102/1920, Sb. z. a n., o daňových odpisech. Šlo především o osvobození od domovní daně na 50 let, různé stavební úlevy, uvolnění ceny nájemného a volnější nakládání s domem. Uvolnění nájemného se samozřejmě promítlo především do jeho zvýšení, takže amortizace domu takto financovaného se zkrátila, někteří podnikatelé vybírali i další stavební příspěvky od „přespočetných“ nájemníků, pokud se k domu přistavovalo ještě podkroví, střešní nástavby, ateliérové byty či další přístavby. Novým druhem finanční podpory byl příspěvek na úrok a úmor celého stavebního nákladu. Ten byl určen zámožnějším stavebníkům, kteří nežádali o půjčku se státní zárukou. Příspěvek byl rozpočítán na 25 let a odstupňován po pěti letech tak, že prvních pět let činil 4 %, dalších pět let 3,5 %, dalších 3,25 %, dále 3 % a posledních pět let 2,5 %. Pro méně zámožné pak

byla stanovena výše státní podpory podle počtu nově stavěných bytů v domě, která se samozřejmě zvyšovala s počtem bytů. U domů s jedním bytem byla podpora 60 % stavebních nákladů, se dvěma byty 62 %, se třemi 64 %, se čtyřmi 67 %, s pěti 70 %, se šesti 73 %, se sedmi 76 % a s osmi nebo více byty 80 %. Další zvýhodnění bylo možno přidat určeným stavebníkům, mezi které patřila obecně prospěšná stavební sdružení, obce, okresy, župy. V případě, že byly stavěny domy se svobodárnami a noclehárnami, činil příspěvek se státní zárukou 90 % nákladů.

Tyto velmi výhodné podmínky byly sice dalším opatřením poněkud zpřísněny, ale maximálně o 5 % u těch, které se pohybovaly mezi 80 a 90 %, takže stavebníci byli v podstatě rovnoprávní. Dalšími zákony⁴⁾ se podpory snížily na 50 % u domů s 1–2 byty, 55 % u domů se 3–4 byty a na 60 % na domy s pěti a více byty, snížila se i výše příspěvku na úrok a úmor tak, že odstupnění bylo v mezích 4–1 % namísto původních 4–2,5 %. Naproti tomu se rozšířila státní podpora i na stavby větších bytů, ale příspěvek byl stejný jako na byty malé.

Zajímavé byly však i záruky státu za stavebníka vůči příslušnému bankovnímu domu. Pokud se dostal stavebník do platební neschopnosti, stát se zaručoval za něj splácet celou zbývající anuitu (samozřejmě v rámci zaručené zápůjčky), zabýval se i problémem nucené dražby⁵⁾ takového domu, kdy upřednostňoval sociální aspekt, tj. doporučoval, aby nemoovitost s nájemními byty převzal do ma-

1) Podklady k této kapitole viz důvodová zpráva k vládnímu návrhu č. 2604 z 4. 6. 1934, Poslanecká sněmovna N.S.R.Č 1934, NS 1929–1935.

2) Na konci války byly stavební náklady oproti roku 1914 šestinasobné a v roce 1921 až sedmnásobné.

3) Druhým pak č. 92/1920 Sb. z. a n.

4) Zákony č. 45/1922, č. 35/1923 a č. 58/1924 Sb. z. a n.

5) K roku 1934 nedošlo k žádnému exekučnímu prodeji bytového domu s nájemními byty, pouze k prodeji rodinných domů.

jetku přímo stát. Sociálními otázkami se stát musel v této věci zabývat především proto, že valnou většinu (65 %) těch, kteří si tímto způsobem pořizovali bydlení, tvořili dělníci a veřejní zaměstnanci. Základní úlevy a úplné osvobození v placení náhrad byly tedy určeny sociálně slabým, především těm, kteří vystavěli dům s jedním bytem o kuchyni a pokoji (60 m²) a těm, jejichž byt obsahoval pouze jednu místnost – obytnou kuchyň (40 m²). Slevy byly určeny i těm, kteří vystavěli domek s 1 bytem o kuchyni a 2 pokojích nebo 2 byty o 1 pokoji a kuchyni. Byty s více než dvěma pokoji byly považovány za byty pro motivější nájemníky.

Rozsah bytové výstavby se státní podporou mezi lety 1919–1924⁶⁾

V letech 1919–1924 bylo postaveno 4 296 domů s nájemními byty a 24 289 rodinných domů, v nichž bylo dohromady 67 605 bytů; na stavbách se podílela družstva, obce i soukromníci. V této době se v nájemních domech nejvíce stavěly byty o třech místnostech (do nichž se vždy započítávala kuchyně), dále o dvou, čtyřech a více místnostech, zatímco bytů o jedné místnosti bylo poměrně málo, ty se začaly více stavět až v dobách hospodářské krize ve třicátých letech. U rodinných domů bylo také nejvíce domků s jedním bytem o třech místnostech, dále domků s jedním bytem o čtyřech a více místnostech, méně pak domů s jedním bytem o dvou obytných místnostech (ty tvořily asi polovinu počtu těch se třemi místnostmi) a poměrně velký počet patřil i domům se dvěma byty, nejčastěji o dvou či třech místnostech. Ze soukromníků jsou mezi stavebníky nejčastěji dělníci, samostatně hospodařící zemědělci a z veřejných zaměstnanců železničáři. Zatímco zaměstnanci ve státní správě a ostatních veřejných službách preferovali domy s většími byty, živnostníci, dělníci i samostatně hospodařící zemědělci si stavěli ponejvíce byty o dvou místnostech, což zahrnovalo kuchyni a pokoj o celkové výměře asi 60 m².

Po účinnější změně pravidel státní pod-

pory se zvýšil zájem o stavbu rodinných i nájemních domů a zdá se, že přetrval i po dobu hospodářské krize.

Nárůst bytové výstavby ve dvacátých letech zachycuje sčítání provedené 1. 12. 1930. Například v Praze se mezi roky 1920 a 1930 postavilo celkem 66 852 bytů, z toho bylo 64 135 obydlených.⁷⁾ Poměrně velký počet prázdných bytů signalizuje skutečnost, že část byla stavěna buď jako investice nebo šlo o právě dostavěné byty, které ještě neměly nájemníky.

Připravované sčítání bytů v roce 1940 se z pochopitelných důvodů neuskutečnilo, statistická data o počtu skutečně postavených domů a bytů za první republiky nám tedy chybí.

Jak vypadaly rodinné domy či byty v nich a kdo si je nejčastěji pořizoval, můžeme ukázat na několika příkladech objektů, které mají i různou architektonickou úroveň. Ta není vždy přímo úměrná postavení a preferencím stavebníka, ale je spíše odvislá od místních poměrů.

Příklad rodinného domu vyššího úředníka

Vrchní rada František Vlach s manželkou si roku 1928 postavil dvoupodlažní řadový rodinný dům v Jičíně. I když se nepochybně jednalo o dobře situova-

ného a penzí zajištěného úředníka, zvolil typ domu s bytem obvyklým v nájemních domech se dvěma menšími nájemními byty, které tak měly pomoci vydělávat na splátky úvěru. Horní patro zabíral byt majitelů s jídelnou, dvěma pokoji, ložnicí a kuchyní přístupnými ze střední haly. Jídelna s 29 m² byla největší místností, plocha ostatních se pohybovala od 20 do 27 m². Chyběl pokoj pro služku, v té době běžný komfort, pravděpodobně v bytě posluhoval a domovnícké služby vykonával někdo z dolních bytů. Ve spodním podlaží byly dva nájemní byty o kuchyni a pokoji, každý s vlastním záchodem a komorou, obytné místnosti o ploše 18–24 m² (kuchyně) a 22–26 m² (pokoj). Dvorek se zahradou byl za domem.

Příklad domu státního zaměstnance

Výhodných finančních podmínek pro stavbu rodinného domu využil i František Bendák, velitel četnické stanice, i když tehdejší zákony mu jako členu ozbrojených složek neumožňovaly žít trvale s rodinou, cítil zřejmě potřebu zajistit ji v budoucnosti, i když příjem četnického strážmistra nijak velký nebyl. V pětapadesáti letech musel myslet i na vlastní důchod, respektive na prostředí, kde ho stráví, protože stát by se o něj samozřejmě postaral. Domek, který



Jičín, plán domu rady Vlacha, fasády

Zdroj: Okresní archiv v Jičíně, fond berního úřadu

6) Převzato z příloh k důvodové zprávě č. 2604 viz pozn. č. 1. Statistické údaje se vztahují k celému území Československé republiky, podle zmínek ve zprávě se údaje o počtu domů s jedním bytem a bytů (domů) o jedné místnosti týkají převážně chudších oblastí na Slovensku, kde se stavělo stále ještě ze dřeva; zda byly tímto způsobem postaveny i některé byty v zemi Podkarpatoruské, zpráva bohužel nezmiňuje.

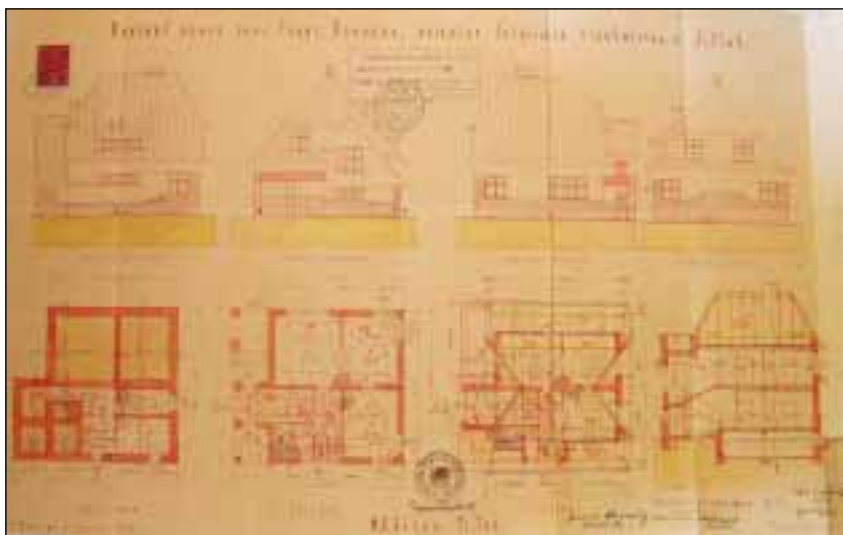
7) Sčítání bytů v Praze ze dne 1.12.1930, vydal Statistický úřad hl. m. Prahy 1935.

postavil v Jičíně roku 1930, měl v každém podlaží dvoupokojový byt, spodní byl o trochu větší (kuchyně 20 m², jeden pokoj 19 m², druhý 23 m², koupelna), druhý byt byl v podkroví a všechny místnosti byly o 5 metrů menší. Podle dobových informací⁸⁾ ve spodním bytě bydlela manželka Anna, poštmistrová ve výslužbě, se třemi syny, v horním byli na bytě student reálky, pravděpodobně spolužák jednoho ze synů, a obchodnice, neteř majitele, kteří svým nájemným pomáhali rodině splácet půjčku. Sám majitel byl při sčítání přítomen jen dočasně, trvale byl hlášen v kasárnách v Konecchlumí u Jičína. Domek byl volně stojící mezi podobnými samostatnými či dvojdomky, ve čtvrti s velkými zahradami.

Oba jičínské domy projektoval architekt Čeněk Musil, autor regulačního plánu města Jičína a staly se součástí nově vytyčených čtvrtí, které zaplnily právě stavby budované za stejných podmínek. Domy byly stavěny ve stylu české moderny. Část města v lokalitě Pod Čerovkou byla dokonce určena stavebníkům „pod penzí“. Architekt k tomu sám vysvětluje:

„Město Jičín má malé a chudé zázemí, tím malý hospodářský obrat a malou možnost obživiti větší počet obyvatel, produktivní síla města je také malá, neboť samo má málo průmyslu a v okolí pak žádný. To znamená, že není ani většího přílivu peněz ze širší oblasti. Výjimku tvoří vklady peněžních ústavů. Hlavní přínos je ze státních prostředků v gázích úředníků, profesorů, vojska, učitelů a pensistů. Zejména posledně uvedení začínají v poslední době město značně vyhledávati, sem přesídlovati a stávají se důležitou hospodářskou složkou.

Okolnost tato má také na regulaci města značný vliv. Nejlépe situované části města, jako území pod Čerovkou, vyhrazeny jsou stavbám malých rodinných domků, které mají tvořiti tichou zahradní část města. Také kruhové ulice v této partii mají úmyslně charakter procházkový, bez pevného směru a cíle. Slunná, tichá, suchá poloha, hojně zeleně a daleké volné vyhlídky zpřijemňují klidný odpočinek.“⁹⁾



Jičín, plán domu strážmistra Bendáka



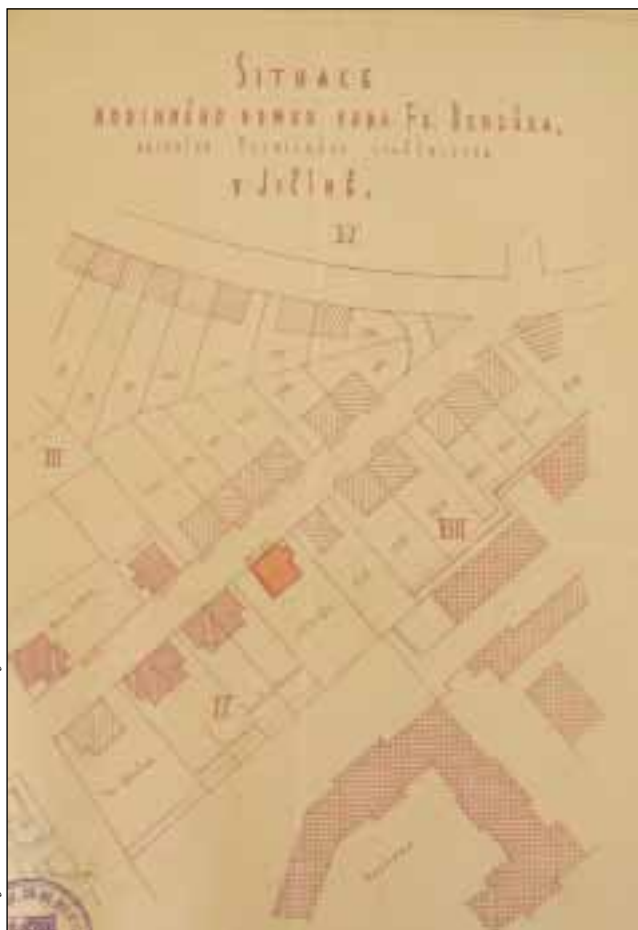
Jičín, pohled na dům strážmistra Bendáka



Jičín, pohled na typickou zástavbu lokality Na Čerovce

8) Národní archiv, fond Sčítání obyvatelstva 1930, sčítací arch domu čp. 507.

9) Kapitola 4. Hospodářský program Technické zprávy Regulačního plánu města Jičína od Ing. arch. Čenka Musila z 5. března 1935.



Jičín, situace lokality Na Čerovce s domem strážmistra Bendáka



Praha-Kyje, dobová fotografie domu Josefa Nováka

Dům vrchního rady Vlacha byl postaven ve starší zástavbě, v regulaci vytyčené Musilovým předchůdcem, Ing. Dr. Vladimírem Zákrejsem, která byla řazena do klasických bloků s řadovou zástavbou v blízkosti centra města.

Příklad domu dělníka

V roce 1934 byl dokončen rodinný domek se čtyřmi jednopokojovými byty a malou provozovnou – holičstvím v Kyjích u Prahy. Stavebníkem byl Josef Novák, zámečník pracující v cukrovaru, jako oficiální investor však vystupovala jeho žena Antonie. Po dokončení užívali jeden z bytů, další tři byly určeny třem synům, těm bylo vyměřeno i nájemné ze zákona povinné. Všechny byty byly téměř identické, kuchyně o cca 20 m², pokoj měl asi 30 m² a koupelna či komora, záchody byly na chodbě, dílny a prádelna ve spodním podlaží. Holičství v jednom z přízemních bytů vyplňovalo

kuchyni. Jméno projektanta se nezachovalo, byl jím však řadový stavitel či zednický mistr, stavba nemá žádné architektonické ambice, stejně jako je neměl ani stavebník.

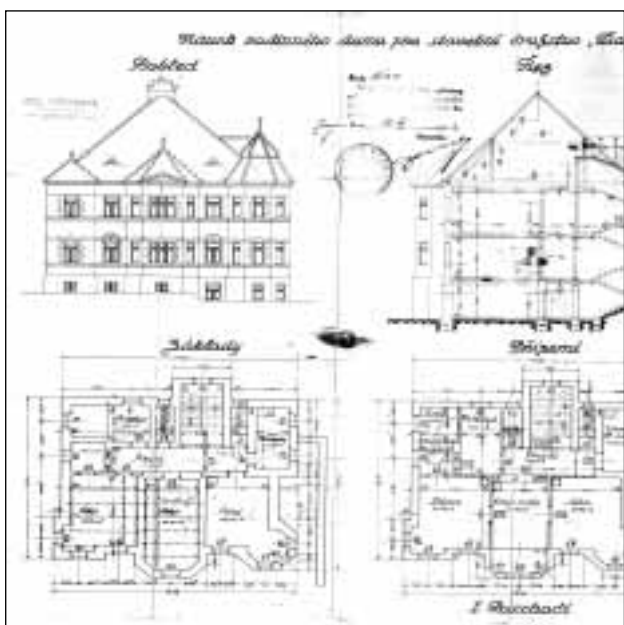
Příklad domu stavěného družstvem

Domovina bylo stavební družstvo založené ve Znojmě v roce 1919, stavělo nájemní domy s byty i domy rodinné. Vila pod znojemským hradem byla postavena v roce 1923 a obsahovala dva komfortní třípokojové byty s jedním jednopokojovým v suterénu, kde se nacházely i sklepy a prádelna. Dům projektoval znojemský stavitel Eduard Oškera a zvolil eklektický styl, který mohl vyhovovat většinovému vkusu nájemníků a nejvíce připomínal klasické vily. Družstvo sice zaměstnávalo především znojemské stavitele, ale několik kubistických bytových domů pro něj projektoval i Otakar Novotný.

Závěr

Na několika příkladech byla předvedena nejběžnější stavební a bytová produkce první republiky, která využívala při volbě stavebního programu nejvýhodnější kombinaci skladby bytů tak, aby stavebník využil možností státní zaručené půjčky, zajistil si stálý příjem pomocí nájmu z dalších bytů i výhod odpuštění části či celých náhrad tím, že sám pro sebe zvolil byt o minimální výměře. Vznikaly tak celé čtvrti podobných domů, někdy i podle jednotného projektu. Na situaci reagovali i tvůrci územních či regulačních plánů, kteří mohli, jak se stalo v Jičíně, projektovat pro novou skupinu majitelů takových nemovitostí i zvláštní „penzijní“ čtvrt'. Poučné je i chování státu, který bral žadatele o státní podpory jako rovnoprávné partnery, a i přes vlastní hospodářské potíže se po celou dobu snažil chovat se k nim tak, aby neutrpěli škodu tím, že na sebe vzali břemeno jiných, tradičních investorů.

Zdroj: Archiv stavebního úřadu města Znojma

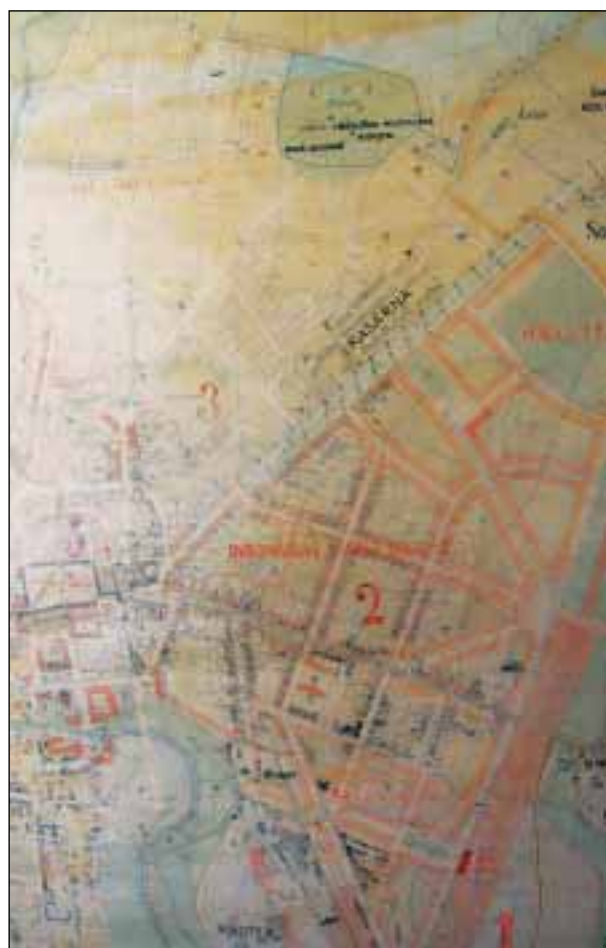


Znojmo, plán domu družstva Domovina

Foto © Dana Novotná



Znojmo, pohled na dům družstva Domovina



Zdroj: Okresní archiv v Jičíně

Jičín, část regulačního plánu města od arch. Musila

*Ing. arch. Dana Novotná, Ph.D.
Národní památkový úřad Brno*

ENGLISH ABSTRACT

The background to housing construction in the First Republic of Czechoslovakia, by Dana Novotná

Exploration of historic settlements indicates how large housing zones were built between the two world wars of the 20th century. There are undoubtedly many studies about their value for the development of architecture, urban planning and new housing trends. Nevertheless, there was one more important question behind these developments: that of financing housing construction from mortgages and loans guaranteed by the state. It seems that legislation in this field, or rather its efficient use, was of significant, if not decisive, influence concerning the shape and design of buildings.