

# Posouzení potenciálu domů č. 44 a 45 na náměstí S.Freuda v Příboře

Ing. arch. Vratislav Zíka

Dobrý den,

jmenuji se Vratislav Zíka a jsem doktorandem a výzkumným pracovníkem na fakultě architektury VUT v Brně.

**Poslední tři roky jsme řešil výzkumný projekt nazvaný JHD - Jihlavské historické domy, který měl za cíl průzkum, vyhodnocení a doporučení postupu rekonstrukcí pro město Jihlavu, které vlastní přes padesát historických domů v památkově chráněném centru města. S kolegy archeology, stavebními historiky, architekty, urbanisty, památkáři a magistrátními úředníky jsme podrobně prozkoumali 27 domů, které byly vybrány jako zajímavé pro další průzkum. U těchto domů se nám podařilo najít opakující se schémata a problémy, pro které jsme následně se studenty architektury hledaly adekvátní řešení. Výsledkem naší práce jsou doporučení městu ke způsobu hospodaření s těmito domy tak, aby nebyla poškozována jejich památková hodnota, ale aby bylo možné je smysluplně a ekonomicky rozumně rekonstruovat a využít tyto domy k oživení a regeneraci centra města.**

Pan starosta Jan Malík mne na základě mé přednášky o tomto projektu na konferenci sdružení historických měst v Jihlavě na konci dubna požádal, jestli bych mohl dát dohromady stručný posudek nebo doporučení k otázce koupě dvou historických domů na náměstí v Příboře. Následně jsem dostal dostupné materiály k domům (výkresy půdorysů a zprávu o průběhu stavebních úprav v části domu, kterou zpracovala Mgr. Jana Koudelová z Národního památkového ústavu v Ostravě) a na konci května jsme se byli s kolegy architektky Josefem Veselým a Barborou Štefkovou (kterou město oslovilo ke spolupráci již dříve) na domy osobně podívat - po důkladné prohlídce bych celou věc zhodnotil takto:

- Jedná se o velmi zajímavé domy, s vysokou urbanistickou a architektonickou hodnotou v důležité poloze v rámci náměstí i celého města. Z hlediska jejich umístění, vzhledu i vnitřního uspořádání by bylo nejlepší, aby byly tyto domy vlastněny a využívány veřejným sektorem a aby byly alespoň částečně zpřístupněny veřejnosti. Pouze takto je možné naplno zhodnotit jejich potenciál a přitom je smysluplně je ekonomicky provozovat, jak bude vysvětleno níže. Historicky se jedná o dva domy, které si stále nesou dvě popisná čísla, z praktického a faktického hlediska se ale o nich dá spíše uvažovat jako o jednom objektu složeném ze dvou starších částí.
- Domy jsou po technické stránce zdá se zcela v pořádku, na historické stavby dokonce ve výborné kondici. Je zřejmé že domy musely být v minulosti staticky posíleny opěrnými pilíři přistavěnými do náměstí, to bych ale přičítal především problémům spojeným s přistavěním druhého patra v 19. století. V současnosti nevypadá, že by zde docházelo k nějakým výraznějším poruchám. Bývalý majitel

provedl již v minulosti řadu stavebních zásahů včetně odstranění omítek v přízemí (doufejme že pod dohledem památkové péče a že zde nedošlo ke zbytečným ztrátám hodnotných vrstev omítek a výmalby), takže je většina stavebních konstrukcí odhalena a v domě bude minimum neočekávaných překvapení. Nejde tedy o “zajíce v pytli” ale o důkladně prozkoumatelný a objektivně posouditelný objekt.

- Zároveň zde byly již provedeny nejzásadnější práce pro dlouhodobou stabilizaci domu, z nichž nejdůležitější je nová střecha. Za těchto podmínek domu následující desetiletí nehrozí výraznější poškození a dům není potřeba řešit “akutně”. Jinými slovy zde není potřeba rychlého hledání řešení havarijních situací ani ukvapeného rozhodování co s domy dále dělat. Je zde luxus vše řádně zvážit a připravit.
- Oba domy obsahují řadu autenticky dochovaných historických stavebních konstrukcí a detailů, jejichž zachování a rehabilitace by mohly a měly být stěžejní při návrhu rekonstrukce. Nevhodných novodobých zásahů je zde absolutní minimum a většina práce je tedy v rehabilitaci toho co zde již je. Tyto prvky jsou nositeli historie, identity a stavební kultury domu a v širším slova smyslu i města a neměly by být svévolně zničeny neuváženými a necitlivými zásahy během rekonstrukce. Jejich rehabilitace a prezentace je největším potenciálem z hlediska “duše domu”, image a atmosféry místa.
- Při prohlídce jsme si nevšimli známek závažnějšího statického narušení objektů, ani problémů způsobených zatékáním nebo jinou vlhkostí. Většina stavebních prací a nákladů spojených s rekonstrukcí objekt by se tedy soustředila primárně na jeho funkční adaptaci pro nové využití a rekonstrukci poškozených historicky cenných prvků interiéru, (dveře, okna schodiště, podlahy, štuková popřípadě malířská výzdoba.
- Domy poskytují na poměry historických budov nadprůměrně velké prostory a svým vnitřním uspořádáním umožňují velmi variabilní uvažování o využití bez nutnosti radikálních a násilných stavebních zásahů. Velkou výhodou jsou dvě komunikační jádra - jedno mezi přízemím a patrem a druhé přes celou výšku domu - je tedy například možné mít objekt rozdělený část pro veřejnost a část soukromou. K domu patří i dobře přístupný venkovní dvorek s možností přístupu ze zadní ulice a rozsáhlé sklepy.
- S ohledem na celkový objem stavebních konstrukcí je však nutné zmínit i nemalou finanční náročnost celé obnovy objektů a to i přesto, že je základní stavební struktura dle dostupných informací v pořádku. Jedná se zde o stovky metrů čtverečních podlahových ploch, ploch omítek, desítky nových dveří, oken a o veškeré nové vnitřní instalace. Půjde zajisté o investici ve výši něco málo přes desítky milionů korun. To je však vzhledem k výše uvedenému obhajitelné a přidaná hodnota takového domu s veřejnou službou v obecním vlastnictví bude výrazně vyšší, než by tomu bylo u novostavby na “zelené louce” či u rekonstrukce mladších objektů. Vzhledem k výše uvedenému stavu objektu je však možné tyto investice naplánovat důkladnou projektovou přípravou, při prokazatelném veřejném zájmu jte také možné získat značné prostředky z různých dotačních programů a finální finanční zátěž tak nebude muset ležet zcela na bedrech města.

Na základě prohlídky objektu i zkušenosti s výzkumem souboru cca 50 historických domů v majetku města Jihlavy musím jednoznačně konstatovat, že předmětné domy mají mimořádnou hodnotu i potenciál a zcela určitě by měly být v majetku města. Dokonce i v případě krajně nepříznivého vývoje, kdyby nedošlo k rekonstrukci a využití domů se jedná o dobrou investici, protože jejich komerční prodejní cena bude za pár let několikanásobně vyšší, než za jakou jsou nyní domy nabízeny...

## **Vzhledem k nabízené kupní ceně jsem přesvědčen, že se jedná o extrémně výhodnou nabídku, kterou by si město za žádnou cenu nemělo nechat utéct**

Zároveň je ale třeba říci že by byla neskutečná škoda kdyby se město následně nesnažilo pro domy najít i adekvátní využití, které by dokázalo zhodnotit jejich kvality a potenciál, protože ten je zde neoddiskutovatelně značný.

Správně zvoleným využitím domů a jejich architektonicky a řemeslně kvalitní rekonstrukcí zde může vzniknout výjimečný objekt dokonce v celorepublikovém měřítku, který může výrazně ovlivnit dění na náměstí a v centru města – posílí společenský i každodenní život ve městě, kultivuje veřejnost, reprezentuje Příbor navenek i poskytuje krásné prostředí pro řadu aktivit a cílových skupin. O potenciálu využití tedy ještě něco napíšu podrobněji dále...

## **Problematika historických domů**

Na tomto místě by bylo myslím si dobré nejprve shrnout výhody a nevýhody historických domů a jejich význam. Historické budovy totiž nelze posuzovat pouze na základě půdorysných výměr místností jako moderní stavby, nesou s sebou totiž hodnoty, které se nedají nahradit stejně velkou novostavbou a které doslova nelze vyčíslit. Pokusím se vyhnout přílišnému filosofování a detailům z oblasti památkové péče a budu se držet obecně srozumitelných faktů, které je ale na základě mých zkušeností nutné zmínit a vyzdvihnout, protože zdaleka nejsou všem lidem zřejmé:

**Historické domy tvoří až směšně malou menšinu v rámci celkového počtu domů. A čím starší domy jsou, tím méně kusů jich existuje, tudíž jsou vzácnější a cennější. Jde tedy o nenahraditelné “suroviny”, kterých již nikdy více nebude a které v poslední době doslova mizí před očima díky neodborným a necitlivým zásahům a demolicím. Památkáři mohou stěží zachránit všechno, mají totiž co dělat aby ochránili alespoň to nejcennější - bohužel u nás musejí svádět každodenní boje o zachování základní stavební kultury, kterou již široká veřejnost prakticky ztratila. V otázce zachování kulturního dědictví je totiž vždy rozhodující především přístup a záměr vlastníka nemovitosti.**

Obzvláště v měřítku města Příboru a jeho širšího okolí tvoří historické zděné domy odhadem jednotky procent současné zástavby, možná dokonce i méně. Zděných měšťanských domů s renesančním jádrem z poloviny 16. století, jako jsou domy o kterých je řeč, budou v okolí desítek kilometrů maximálně nižší desítky - v tomto rozsahu a takto autenticky dochované,

dokonce možná dokonce už ani žádné jiné neexistují... Jedná se tedy o naprosto výjimečné domy, které naštěstí dodnes unikly devastaci v podobě moderních utilitárních rekonstrukcí - jejich záchrana a uchování pro další generace tedy mělo být veřejným zájmem samo o sobě.

## Historické domy a trvalé bydlení

**Historické domy byly stavěny na základě staleté tradice nejen řemeslné ale i funkční. Vnitřní uspořádání a základní provoz domů se podle všeho dramaticky nezměnily od 13. do 19. století (u obytných budov často až do druhé světové války). Tato historická struktura domů, které byly stavěny jako obytné, ale neodpovídá dnešním požadavkům na obytné stavby - ani z dispozičního, ani z technického hlediska. Adaptace historických domů pro současné potřeby bydlení tedy vyžadují někdy až extrémní zásahy, které ničí samotnou podstatu starých domů.**

Historická bytová jednotka se skládá zpravidla pouze ze 2-3 obytných místností, většinou propojených mezi sebou osově umístěnými dveřmi. S trochou nadsázky a pro lepší pochopení lze říci, že struktura historického bytu odpovídá víceméně struktuře lidového stavení jaké známe například z rožnovského skanzenu - velká obytná místnost se dvěma až třemi okny, kde se odehrávala většina denních činností od stolování, přes společenské funkce až po spaní. K této "světnici" je pak z boku připojena jedna, případně dvě menší (užší ale stejně hluboké) obytné místnosti (komory), zpravidla s jedním oknem.

Zázemí bytu pak tvořila ještě černá kuchyně kde se vařilo a topilo a která byla zpravidla umístěna do jádra domu poblíž schodiště a byla zaklenutá, aby se minimalizovalo riziko požáru. U řadových měšťanských domů byla situace obvykle taková, že se byty nacházely ve vyšších patrech domů - obvykle tak, že jedna bytová jednotka byla orientována do ulice/náměstí a druhá do dvora. Uprostřed mezi nimi bylo komunikační a servisní jádro domu, tedy schodiště (často s nadsvětlíkem, aby se do středu domu dostalo denní světlo) a dvě černé kuchyně + společná komora. Do náměstí byl orientován reprezentativnější a lépe vybavený byt vlastníka domu, do dvora a ve vyšších patrech pak často méně reprezentativní byty pro příbuzné, případně nájemce.

S proměnou společnosti v 18. a 19. století (především zrušením nevolnictví a přílivem nových obyvatel do měst) jsou historické domy v centrech měst adaptovány pro nový způsob života, velké byty v domech užívaných často jednou rodinou jsou děleny, domy dostávají další patra a je snaha do domů zavést moderní vymoženky jako jsou sporáky, koupelny, záchody a pod. Většina problémů, které se v historických domech objevují je spojena s těmito živelnými adaptacemi, které starší stavby často přetěžují a radikálně mění jejich vnitřní uspořádání.

**Je důležité si uvědomit, že historické byty NIKDY NEMĚLY toaletu, koupelnu, dětský pokoj, pracovnu a někdy ani samostatnou ložnici a topilo se v nich dřevem a uhlím, svítilo petrolejem, později plynem a nakonec i elektřinou. Tato situace se u historických domů udržela prakticky až do druhé světové války, leckde i déle. Pokud mají být historické byty dnes obyvatelné ve standardech na které jsme zvyklí, pak často dochází k jejich velmi zoufalému dělení na menší místnosti a ukrajování dřívě společných prostorů domu.**

Nově vzniklé místnůstky bývají malé, často bez okna, přilepené bez ladu a skladu ke starším konstrukcím a aby mohly být realizovány je původní struktura historického domu radikálně přebourána a doslova provrtána novými instalacemi vody, topení,

kanalizace, plynu a elektřiny. Tyto stavební zásahy jsou většinou projektovány a realizovány bez sebemenšího ohledu na původní strukturu domu a často se nehledí ani elementární konstrukční logiku (kanalizace je proražena patou klenby, skříňka na elektřinu je zasekaná to úzkého pilíře který vynáší půlku domu a pod.)

Výsledkem takovýchto rekonstrukcí jsou často byty, které nevyužívají potenciálu historického domu a jeho původních prostorových kvalit. Jejich rekonstrukce jsou náročné a nákladné a občas se musejí vyrovnat s požadavky památkové péče, která investorů "háží klacky pod nohy" ve snaze zachránit z historických hodnot domu alespoň něco.

**Výsledkem je pak to, že mají tyto byty paradoxně nižší tržní cenu, než byty v novějších budovách. Z tohoto hlediska je adaptace historických domů na soudobé trvalé rodinné bydlení krajně nevhodná a ve výsledku i ekonomicky a provozně nesmyslná.**

**Výjimku tvoří příklady velkorysých bytů a ubytovacích zařízení v historických budovách, kde investor pochopil prostorové kvality a potenciál původního řešení domu a navrhl nové řešení, které toto respektuje a zhodnocuje. Výsledkem ale není nikdy byt 3+1 s koupelnou a samostatným WC jaký by si představil běžný uživatel, nebo neosvícený investor. Výsledkem zdařilé a citlivé rekonstrukce historických bytů je prakticky vždy v podstatě garsonka, nebo dvoupokojový byt s koupelnou. Jeho plocha se však pohybuje mezi 65 a 110m<sup>2</sup> má krásně štukové, malované nebo trámové stropy a masivní podlahy, často malované stěny, kazetové dveře jak na zámku a výhled na náměstí. Do bytu se vstupuje přes krásné průjezdy a schodiště s litinovým zábradlím a prostorné chodby mají ornamentální dlažby. Koupelna je sice malá, ale útulná, zaklenutá a krásná.**

Takovýto byt ale není pohodlně obyvatelný rodinou s více dětmi, je skvělý pro mladé páry, případně mladé rodiny cca do příchodu druhého dítěte a starší lidi, kteří už mají děti z domu. Pokud vám stačí jedna ložnice a velký obytný pokoj, je to to nejhezčí bydlení které si lze představit.

Kamenem úrazu zde ale bývají investiční náklady na rekonstrukci / prodejní cena takového bytu - výsledkem je defakto 1+1 nebo max 2+1, ale na ploše moderního bytu 3-5+1. Navíc se do ceny bytu musejí započítat náklady na rekonstrukci a údržbu velkých reprezentativních společných prostor, nákladnější sanace stavebních poruch, nebo nákladná obnova historické fasády. Nemluvě o problémech s parkováním v historickém centru a omezeních památkové péče...

Pro většinu investorů se tím stává byt ve kterém se nedá pohodlně bydlet s rodinou neúměrně drahý - odhadem 5-10milionů podle náročnosti rekonstrukce vám za byt pro dva moc lidí nedá a návratnost investice z rozumně vysokého nájmu je v nedohlednu, obzvlášť v menších městech, které netrpí tlakem na nedostatek prostor a přidanou hodnotou z komerčního potenciálu pozice v centru, jako je tomu ve velkých městech.

**Jediným a nejlepším východiskem je tak pro soukromé vlastníky historických domů často provozování historického domu jako krátkodobého ubytování - pokud má dům dobrého manažera, může vydělávat jako hotel / penzion mnohonásobně víc, než jako bytový dům. Interiéry mohou být provedeny kvalitně bez obav ze zbytečné investice do kvalitních detailů a vybavení, nebo ze zničení drahého interiéru nájemníkem. I přízemí domu s komercí a gastro provozem v tomto případě dává smysl a není v konfliktu s tím co se děje ve vyšších patrech domu.**

## Historické domy a veřejné využití

Mnohem širší pole působnosti se ale nabízí v případě, že historický dům vlastní veřejný subjekt. V první řadě je schopen zajistit i dražší rekonstrukci (a občas i ztrátový) provoz budovy z veřejných peněz (obecní rozpočet, státní a evropské dotace, norské fondy apod.) Velmi podstatný by zde ale měl být také zájem města o zajištění služeb a funkcí, které soukromý sektor pokrýt neumí - sociální, kulturní a společenské služby, péče o staré lidi, tělesně a mentálně postižené, o děti, o sociálně znevýhodněné obyvatele, zajištění vzdělávání, výchovy a pod. V neposlední řadě je rolí veřejného sektoru také péče o kulturní dědictví a veřejný prostor města.

Z hlediska toho všeho jsou historické domy nástrojem a prostředkem, jak "zabít několik much jednou ranou". Vhodným využitím historického domu může město rozvíjet žádané služby a aktivity ve městě, může kultivovat veřejný prostor, zajistit služby které soukromníci zajišťovat nemohou, neumí či nechtějí a zároveň tím vším pečovat o kulturní dědictví a identitu města.

Výše zmíněná struktura historických domů tomu všemu ideálně vyhovuje. Staré domy mají zpravidla velmi dobře vyřešený kontakt s veřejným prostorem, mají loubí, klenuté mázhausy a dvorany, dobře přístupná a pro veřejné stavby pohodlná schodiště a často také soukromý venkovní prostor ve vnitrobloku. Taká mají reprezentativní až ikonický vzhled a zajímavé vnitřní prostředí - rozhodně mnohem krásnější a inspirativnější, než novodobé veřejné budovy, kde se bohužel nedaří vybudovat o moc víc než elementární obdélníkové místnosti se sádkartonové pohledy a zářivkami...

I struktura historických bytů velmi dobře odpovídá potřebám veřejných funkcí - velká podlažní plocha i světlá výška místností je výhodou. Největší místnosti v domě jsou zpravidla přístupné rovnou z prostorných chodeb širokými dveřmi, vedle těchto velkých "světnic" jsou pak menší "komory" vhodné jako zázemí, nebo privátní kanceláře pro jejich provoz. Zázemí služeb je možné situovat do černých kuchyní, kde často široké historické dýmníky a komíny umožňují vedení instalací bez nutnosti rozsáhlejších bouracích prací. Společné zázemí jako např. toalety na chodbách je také v historickém domě mnohem snáze realizovatelné, než např. zajištění vlastní koupelny a wc každému bytu...

Problematická bývá u historických budov výstavba výtahu, který se musí buď probourat historickými konstrukcemi, nebo musí být vystrčený ven, zpravidla na dvorní fasádu a musí být od něj zajištěný přístup do středu domu (v případě dvojice domů v Příboře již tyto chodbičky existují!). Rovněž bývá problém s požární bezpečností, zde je ale nutné najít především odborníka schopného kreativního uvažování, protože každý problém má své řešení, jen je k němu někdy cesta trochu trnitá. Je zajímavé, že se v historických domech např. často nacházejí krásné vyřezávané dřevěné stropy - ty byly v 18. a 19. století zakrývány z důvodu tehdejších protipožárních předpisů - dnes je však možné je znovu odhalit a prezentovat v interiéru, protože dnešní topení a svícení už nepoužívá otevřený oheň a masivní historické trámy většinou vyhoví na požadavky hasičů.

Dobové interiéry starých domů s vyřezávanými trémovými stropy, nástěnnými malbami a štukovou výzdobou jsou také jednoznačnou kvalitou, kterou nikde jinde nelze získat. K její řádnému restaurování a prezentaci je ale rovněž prakticky nutné veřejné využití budovy.

**Pokud se k plánování a rekonstrukci historických domů přistupuje svědomitě, s nadhledem a dostatkem času a odborných znalostí, je možné s trochou snahy téměř vždy najít ideální způsob využití, který dům zhodnocuje, nepoškozuje a také má velkou přidanou hodnotu pro provoz, které se do domu navrhuje. Během průzkumů a projektování si historické domy většinou sami řeknou, co potřebují, stačí jim jen naslouchat a reagovat a nesnažit se je za každou cenu znásilnit pro nějakou prvoplánovou aktuální potřebu. Pokud se vše povede, je možné získat prostory zcela jedinečné a nenahraditelné, které budou velmi dobře plnit své funkce a přinášet lidem radost.**

## **Podstatou problému je NEDĚLAT Z HISTORICKÝCH DOMŮ NĚCO, CO NEJSOU.**

Když potřebuji koně, tak bych si měl pořídit koně a ne se snažit svázat pět koček dohromady, aby koně připomínaly...

Seriál Simpsonovi ;)

Z našeho výzkumného projektu v Jihlavě jednoznačně vyplývá, že snaha o adaptaci historických bytů na dlouhodobě obývané byty moderní, je pro starý dům doslova devastační a ve výsledku jde o jeho nejhorší možné využití a zhodnocení. Jak z hlediska finančního, tak z hlediska míry nutných stavebních zásahů do historických konstrukcí, efektivity provozu i požadavků a zájmu státní památkové péče.

Co se ale výzkumem a variantními studii na jihlavských historických domech překvapivě ukázalo, ukázalo je, že svým vnitřním uspořádáním a prostorovými kvalitami jsou historické domy ideální prakticky ke všem jiným účelům, které vás jen napadnou. Pokud potřebujete místnosti větší než je běžné u bytového domu a zároveň vám stačí menší, případně sdílené zázemí (např. toalety pro celé na patro), pak se dá v historickém domě s výhodou a kvalitně realizovat téměř vše:

- kancelářské prostory
- ordinace
- prodejny
- jazykové, umělecké, nebo mateřské školy
- výuková a společenská centra
- restaurace či jiná gastro zařízení
- hotely a penziony založené na kvalitě interiérů
- úřady a jiné veřejné instituce
- a pod.

# POTENCIÁL VYUŽITÍ DOMŮ V PŘÍBOŘE

Předmětné domy č. 44 a 45 by se daly shrnout z hlediska potenciálu asi takto:

- Velmi reprezentativní, zajímavé a krásné historické prostory na výsadním místě v rámci města. ideální pro kombinaci několika veřejných funkcí, přízemí by se mělo otevřít maximálně veřejnosti, je možné zpřístupnit a využívat i sklepy a dvůr domu.
- Z hlediska motivů využití by určitě stálo za zvážení vybudování jednoho i více gastro provozu v přízemí a sklepech domu (restaurace, bistro, kavárna, vinárna, hospoda...) s možností využití zahrady.
- V části přízemí by bylo výhodné zřídit tako kontaktní místo s veřejností / veřejnou službu (infocentrum, checkpoint, klubovní prostory straší lidi, matky s dětmi a pod.)
- přípustný je i jiný komerční provoz, ten však nebude mít takový vliv na potenciál práce se společenským a kulturním životem města, případně rozvojem turismu...
- Horní patra je také možné zpřístupnit veřejnosti, přičemž lze dům provozně snadno rozdělit na veřejnou a soukromou část bez provozních konfliktů. V domě by mělo být možné také relativně bezproblémově zřídit výtah a tím bezbariérově zpřístupnit i vyšší patra.
- Nabízí se funkce typu knihovna, volnočasové středisko, školka, ZUŠ, spolkové klubovny, jazyková škola a pod.
- Druhé patro a podkroví je možné využívat jako rozšíření již zmiňovaných provozů, stejně tak je ale možné ho adaptovat na VIP byty, nebo kanceláře, případně zde vytvořit ubytovací kapacity penzionového typu... to však vyžaduje také zajistit provozovatele, protože tento typ služeb města zpravidla neumí zajistit sami...



# Konečný verdikt

Městu Příbor bych jednoznačně doporučil okamžitou koupi nabízených domů č. 44 a 45 - jedná se o výjimečné nemovitosti s obrovským potenciálem nejen z hlediska stavby samotné, ale i vzhledem k širším vztahům v rámci náměstí a centra města.

Domy jsou v současnost po technické stránce stabilizované a nevyžadují okamžité investice, ani zásahy – je tedy k dispozici čas jak na hledání jejich nejlepšího možného využití, tak na shánění potřebných finančních prostředků.

Domy by se pokud možno neměly adaptovat na nájemní byty, ale mělo by se pro ně hledat vhodné veřejné využití (případně smíšené funkce), které by pomohly sociálnímu, kulturnímu i ekonomickému posílení centra města. Jiné, než bytové využití také umožňuje odrytí trámových stropů, případně výmalb a tím plnohodnotnou prezentaci architektonických kvalit historických domů - toto není slučitelné s trvalým bydlením, kde je požadavek na možnost upravovat si interiéry domu podle představ nájemníků.

Veřejná funkce je také více v souladu se stavební strukturou domů, požadavky památkové péče i zhodnocení architektonického potenciálu domů. Navíc se s ní pojí možnost čerpání dotací, které by při dobré přípravě projektu mohly pokrýt značnou část nákladů na rekonstrukci domů.

Do budoucna je tedy nejdůležitějším úkolem najít ve veřejné debatě adekvátní funkční využití. Ale i kdyby se to nepodařilo, čemuž nevěřím - tak lze domy následně prodat se ziskem, takže v tuto chvíli rozhodně nejde o zmařenou investici...

**Nyní je podle mne klíčové domy co nejrychleji koupit, následně zadat kvalitní celkové zaměření budov (laserové skenování) a podrobné vyhodnocení stavebně historického a technického průzkumu budovy. Na jejich základě je možné efektivně a kvalitně zpracovat investiční záměr i prováděcí projekt, vyřídit potřebné dotace a následně zrealizovat velmi kvalitní a smysluplný výsledek.**

# Postup prací

- 1. Zadat kvalitní celkové zaměření budov** (ideálně pomocí laserového skenování - v současnosti nejpodrobnější metody zaměřování objektů, která je nezbytná pro zpracování podrobného projektu)
- 2. Podrobné vyhodnocení stavebně-historického a technického průzkumu budov** (podrobné průzkumy odhalí všechna potenciálně problematická místa stavby a často pomohou nasměrovat návrh správným směrem a minimalizovat poudější zásahy a změn v projektu)
- 3. zpracovat investiční záměru** (na základě podrobného poznání stavby a odhalení silných i slabých míst stavby)
- 4. Architektonická studie a studie proveditelnosti a udržitelnosti** (prověří variantní možnosti a pomůže dospět ke konečnému rozhodnutí o zadání stavebního projektu)
- 5. Projekt pro stavební povolení** (zpracování projektové dokumentace eze které budou zřejmé jak výsledná podoba rekonstrukce, tak především náklady na realizaci)
- 6. Vyřízení žádosti o dotace** (zajištění financování stavby - pro výběr vhodných dotačních zdrojů je důležité mít projekt řádně připravený a projednaný a je potřeba znát očekávané náklady).
- 7. Realizační projekt** (Podrobná projektová dokumentace podle které by se měla stavba realizovat)
- 8. výběr zhotovitel** (hledání vhodné stavební firmy, která dokáže zrealizovat stavení záměr za nejvýhodnějších podmínek - ne vždy je to nejvyšší cena, důležitá je také kvalita provedení a reference firmy)
- 9. Realizace stavby** (díky podrobné předprojektové a projektové přípravě by měla být celkem bezproblémová s minimem nepříjemných překvapení během stavby)
- 10. Dokončení, kolaudace a užívání** (úspěšné završení celého projektu)
- 11. Doba udržitelnosti a provoz objektu** (velmi důležitá součást většiny dotačních programů, kdy je třeba zajistit deklarované využití budovy, na základě kterého byla přidělena dotace. Je velmi důležité se tímto zabývat už v bodech č. 3 a 4 aby výsledek nebyl pro město zátěží, ale přínosem)