

# EKONOMICKÁ KRIZE PROČISTILA TRH

Říká slovenský architekt **Tomáš Šebo**, spolumajitel architektonického ateliéru Šebo – Lichý, který je součástí skupiny ITB Group – společnosti, která se zabývá nejen návrhy, ale i realizacemi bytových a administrativních objektů. Díky tomu si může autorská dvojice Šebo – Lichý dopřát asi největší luxus architekta: Být sám sobě investorem.

Ondřej Krejčí

**Jako jedni z mála architektů vlastníte ke studiu rovněž developerskou společnost. Co bylo impulzem jejího založení?**

Po roce 2001 se rozbíhal realitní boom, na Slovensku zejména v Bratislavě vznikalo množství projektů, často bez citu a logiky. Každý, kdo vlastnil pozemek, chtěl být developerem. Při zpracování studií pro různé klienty jsme měli často pocit, že se dal projekt udělat lépe. Spolu s mým partnerem, Igorem Lichým, jsme měli za sebou několikaleté zkušenosti s prací pro nadnárodní stavební společnosti pro projekty v Praze, Trnavě, Bratislavě, takže jsme si řekli, že je načase je zúročit.

**Který projekt byl prvním developerským počinem?**

Menší bytový projekt Vista residence – 11 bytů ve vilové čtvrti v Bratislavě.

**Byl úspěšný?**

Všechny byty se prodaly, výsledek nás motivoval do dalších projektů.

**Přesto jste, předpokládám, museli nabídnout něco „navíc“ ...**

Naší přidanou hodnotou bylo, že jsme klientům nabízeli v ceně projektu i návrh interiéru. S projektem jsme žili ve dne i v noci, celé jsme si to poctivě „odmakali“ a odseděli, každý byt jsme navrhovali, jako by byl náš vlastní. Byla to cenná zkušenost.

**Nebáli jste se silné konkurence? Pomáhal vám se záměrem nějaký investor, nebo jste prostě vsadili vše na „jednu kartu“?**

Byli jsme dost překvapeni, že konkurence nebyla až tak silná, jak to z počátku vypadalo. Ukázalo se, že to, že na trhu je řada nepro-

## ING. ARCH. TOMÁŠ ŠEBO (1968)

Vystudoval Fakultu architektury STU v Bratislavě (absolvoval 1993). Byl zakládajícím členem sdružení Barak architekti, ve kterém působil do roku 2004, zároveň v letech 2001–2005 pracoval jako architekt pro francouzskou společnost Bouygues na projektech business centra I. P. Pavlova, automobilky PSA Trnava a na pražských hotelech Accor. V roce 2005 založil s Igorem Lichým společnost ITB Development, dodnes působí na postu předsedy představenstva.  
[www.sebolichy.sk](http://www.sebolichy.sk)





Rodinný dům Prievídza, realizace 2010–2011



Rodinný dům Koliba, Bratislava, realizace 2010–2012

daných bytů, ještě neznamena, že jsou dobře nevržené – naopak. V zásadě jsme se asi odlišili osobnějším přístupem. Díky tomu, a také díky dobré lokalitě, se našli lidé ochotní zaplatit za byt řekněme nadstandardně vysokou cenu.

#### Je to spíše výhoda nebo nevýhoda být architektem / investorem v jedné osobě?

Vnímám spíše výhody – krátká cesta k rozhodnutí, žádné zbytečné prostoje, vnímání zakázky komplexně – nejen přes tabulky, ale na druhé straně také ne jen přes design. Na projektu Nový Háj jsme například umožnili první polovině klientů svobodně si zvolit tvar a velikost oken a polohu i velikost balkónů – vytvořili jsme architektonický koncept, který toto dokázal absorbovat. Setkalo se to s pozitivním ohlasem, na druhé straně to představovalo enormní rozsah projekčních prací. Klasický developer by pro to neměl pochopení. Ale my jsme to vnímali očima architekta – jako přidanou hodnotu. Ale abych jen nevelebil, někdy jsme schopni v zájmu nalezení ideálního řešení jako architekti „spotřebovat“ neuvěřitelné množství času, což by nám asi každý jiný developer neumožnil. Pak musí nastoupit sebekázeň...

„IDEÁLNÍ KLIENT  
NEEXISTUJE,  
NEOČEKÁVÁM HO,  
ANI HO VLASTNĚ  
NEUMÍM POPSAT.“

**V administrativním projektu Wallenrod jste použili dvojitou zelenou fasádu – jak na tento nápad reagují nájemci? Jsou ochotní tuto technologii zaplatit? U administrativních projektů bývá silný tlak na co nejnižší cenu ...**

V případě Wallenrod jsme mezi poměrně rušnou ulici a kancelářská místa vložili jakousi membránu ze zeleně. Jako architekti jsme si to navrhli, jako developeri jsme si to spočítali a jako investoři jsme si to odsouhlasili (*smích*). Věděli jsme, že cena této fasády bude tvořit cca 3% ceny stavby. Rozhodli jsme se, že stojí za to, aby naše budova byla příjemnější, atraktivnější, jiná.

#### Není údržba fasády příliš náročná?

Údržba zeleně tvoří asi 2,4% nákladů na celkový provoz budovy – Důležité pro nás je, že od uživatelů budovy máme jen pozitivní reakce.

**Řada majitelů větších ateliérů si časem postesknou, že se z nich stali spíše manažeři a nemají na architektonickou praxi čas, je to i váš případ?**

Je to bohužel tak, navíc náš čas se ještě dělí mezi ateliér a developer-skou firmu. Naštěstí už máme v ateliéru lidi, kterým nemusíme stát



Vila Inga, Bratislava,  
realizace 2010–2012



„ARCHITEKTURA  
NA SLOVENSKU SE STÁVÁ  
VÍCE VĚCÍ VEŘEJNOU,  
LIDÉ JI VNÍMAJÍ,  
ZAJÍMAJÍ SE O NI.“



Dům „mezi stromy“,  
realizace 2012–2013

FOTO VLADO VAVREK, TOMÁŠ MALINA

za zády a do nekonečna s nimi řešit procesní záležitosti. Ale máte pravdu, manažerská práce převažuje.

#### **Dokážete odhadnout, kolik času vám zabere vedení zakázek, a kolik prostoru zbývá na tvůrčí práci?**

To vím velmi přesně – každé úterý odpoledne často až do pozdního večera máme takzvaný design meeting. Všichni architekti prezentují, co právě řeší a v diskusi hledáme tu správnou architekturu a ideu. Mám to moc rád, častokrát je to jediný čas, který mohu věnovat tomu, kvůli čemu jsem chtěl být architektem.

#### **Jak byste charakterizoval současnou architekturu na Slovensku? Je více tradiční nebo jsou lidé otevření novým nápadům, směrům?**

Mám hlavně radost, že architektura na Slovensku se stává více věcí veřejnou, lidé ji vnímají, zajímají se o ni, protože si – i na základě negativních zkušeností – uvědomili, že výrazně ovlivňuje jejich životy. Pravděpodobně stejně jako v Česku i jinde – je to různorodé, je například cítit návrat k archetypálním formám – jakési moderní převyprávění původní lidové architektury. Je to reakce na předešlé období poptávky po minimalismu.

Ale pestrost je skutečně cítit, je mnoho architektů s osobitým přístupem, ovlivněných spíše místem a charakteristikou zadání než nějakými trendy. My se snažíme patřit do této skupiny. V tomto nad-

časovém přístupu je pro mě z českých architektů vzorem například Josef Pleskot.

#### **V České republice představuje poměrně velký problém komplikovaný stavební zákon i neochota úřadů podílet se na zajímavých projektech...**

Na Slovensku v současnosti probíhá diskuse o podobě nového stavebního zákona. Osobně si myslím, že není ani tak problém v komplikovanosti zákona, jako v jeho důsledném používání a dodržování. Jako zásadní kámen úrazu vnímáme též nepředvídatelnost schvalovacích procesů. Nemůžeme si přesně projekty naplánovat, pokud netušíme, jak dlouho bude trvat povolovací proces, a kdo všechno se nám tam „poodvolává“ – přitom naše projekty jsou v souladu s platným územním plánem... Je to začarovaný kruh.

#### **Projevila se na Slovensku ekonomická krize tak silně jako v České republice, zlepšuje se situace ve stavebnictví?**

Ekonomickou, respektive realitní krizi nevnímáme jednoznačně negativně. Realitní bublina splaskla, mnoho projektů a firem to nepřežilo a my jsme samozřejmě rádi, že proplováme úspěšně.

Trh se ale vyčistil, investoři a developeři už nemají „velké oči“, jejich projekty jsou reálnější, méně megalomanské. Byty se například nenavrhují spekulativně, ale na základě opravdové poptávky. Klienti jsou náročnější, přicházejí i mnohem víc zorientovaní. Více



**Business Garden Štěrňaníkova**  
– administrativní budova – Bratislava



**Nový Háj – bytový dům – Bratislava**



**Sokolská rezidence – bytový dům – Bratislava**

FOTO 3 x © P&P

se snaží rozlišovat kvalitní projekty od těch méně kvalitních, respektive nekvalitních.

#### **V České republice je velmi problematické najít solidní stavební společnost, která záměr realizuje, je u „sousedů“ situace lepší?**

Stavební byznys obecně není jednoduchý, zakázek stále není mnoho, stavební firmy jsou ve snaze získat zakázku ochotné souhlasit s někdy až nerealistickými podmínkami. Naše zkušenost je pak taková, že problém není ani tak v kvalitě díla, velkým problémem bývá spíše nedodržení lhůt dodání stavby.

#### **Věnujete se i menším projektům, jako jsou rodinné domy?**

Rodinným domům se věnujeme velmi rádi, obzvlášť pokud nabudeme po prvních setkáních s klientem dojem, že dokážeme najít společnou „vlnovou délku“. Protože pak vznikají zajímavé domy. Práce na takovém projektu je pro nás osvěžení a jsme ochotni udělat množství víceprací, aby byl výsledek originální a klient spokojený.

#### **Jaké výhody, respektive nevýhody menší zakázky přinášejí?**

Jednoznačnou výhodou je vyšší podíl kreativní práce a rychlá zpětná vazba mezi klientem a námi. Na druhé straně se říká, že například rodinný dům je nejtěžší zakázkou. Pro klienta je to významná celoživotní investice, přistupuje k ní mnohem opatrněji než třeba k návrhu sídla firmy. Architekt musí pochopit klientův životní styl, jeho priority a vytvořit mu pro jeho život vhodný obal, abych tak řekl. Když to srovnám ještě jednou se stavbou firemního sídla – majitel například umí dost přesně a rychle definovat požadavky na kancelářské prostory pro sebe a pro své zaměstnance, ale rozhodování o vlastním domě je pro něj mnohem osobnější, náročnější, samotné-

mu návrhu předchází mnohem delší a podrobnější diskuse. Důležité pro nás je nenutit mu naše vidění světa, ale pochopit to jeho, nabídnout mu řešení a hledat společnou řeč.

#### **Platí mezi většími a menšími zakázkami přímá úměra v časové náročnosti nebo může být rodinný dům stejně náročný jako velký developerský projekt?**

Právě jsme dokončili rodinný dům, který jsme spolu s klientem tvořili – samozřejmě s přestávkami – pět let. Za ten čas jsme dokončili 4 bytové domy, dvě kancelářské budovy a řadu dalších projektů. Pět let samozřejmě neznamená, že jsme pomalí, souvisí to s vůlí klienta přijímat rozhodnutí, s jeho časovým nastavením – tento konkrétní klient neměl bytový problém, nic ho časově netlačilo, proto si na rozhodnutí nechával více času – a samozřejmě vše souvisí i s rychlostí řízení úřadů v procesu získávání povolení... Na druhou stranu můžeme s klidem říct, že ačkoliv se jedná o novostavbu, je to design prověřený v čase, klient i my jsme s ním stále stejně spokojeni.

**„STAVEBNÍ FIRMY VE SNAZE  
ZÍSKAT ZAKÁZKU OCHOTNĚ  
SOUHLASÍ S NĚKDY  
AŽ NEREALISTICKÝMI  
PODMÍNKAMI.“**

#### **Vaše rodinné domy mají nezaměnitelný rukopis, ale každý je trochu jiný, jak pracujete s kontextem místa?**

Místo realizace je samozřejmě determinující. Ale v podstatě mě tento váš postřeh netěší, snažíme se nemít žádný rukopis, vždy chceme začít na „nepopsaném“ papíru...

Musíme se zřejmě snažit ještě víc (*smích*). Náš přístup vlastně vylučuje ja-

koukoliv opakovatelnost, neexistuje stejné klientské DNA, ani stejné místo, neměly by tedy existovat ani dva podobné domy.

#### **Co říkáte na přísné požadavky EU z hlediska energetické náročnosti budov?**

Byl jsem na konferenci o zelených budovách v Praze. Mezi množstvím nadšených přednášek o tom, jaké světle zítřky nás čekají, když bude-

## ITB DEVELOPMENT

Developerská společnost založená architekty Tomášem Šebem a Igorem Lichým. Specializuje se na inovativní projekty, které se svým konceptem a provedením odlišují od standardní nabídky na trhu. Před započítím investice probíhá ve společnosti hloubková analýza, průzkum lokality a detailní architektonická studie.

### **Vybrané projekty a realizace:**

Rezidenční projekt Nový háj (Bratislava, Petržalka) – 72 bytů

Tatraville – uzavřený areál s 87 apartmány

Obytná zóna Rusovský sad (Bratislava – rodinné domy)

Rekreační zóna Podbanské – 9 víkendových domů ve Vysokých Tatrách

Wallenrod – administrativní budova, Bratislava

Vista Residence – luxusní byty

me využívat moderní technologie, různě finančně náročné certifikace procesů atd., na mě velmi zapůsobila přednáška vašeho expemiéra Mirka Topolánka, který analyzoval úspory energie v případě všech nově postavených budov – pokud by vyhovovaly všem certifikačním kritériím – a porovnal tyto potenciální úspory s úsporami, které by vznikly kdyby se lépe ošetřily ztráty energie při transportu elektrickým vedením. Výrazně efektivnější z toho vyšlo věnovat se elektrickému vedení. Tím samozřejmě nechci říct, že energetická úspora nemá smysl, jen je důležité rozlišovat rozumně opatření a nehmat věci

do extrémů. V Bratislavě jsme například vyprojektovali a postavili „zelenou budovu“ – snad první rekonstruovaná budova na Slovensku, která splňuje standard BREEAM excellent.

Kromě energetické efektivity jsme sledovali například i to, aby stavební materiály byly používány z lokálních zdrojů, tj. při jejich dopravě na stavbu vznikala minimální zátěž CO<sub>2</sub>, fasáda není celoprosklená, čímž se snižuje potřeba chlazení, atd. Toto jsou podle mě opatření v souladu se zdravým rozumem.

### **Registrujete zvýšený zájem stavebníků o pasivní domy?**

Klienti měli v devadesátých letech prioritu v tvarové přebujelosti a prostorové velkorysosti, dnešní klienti se více zajímají o energeticky úsporné materiály a technologie, je to ale okrajová záležitost kvůli cenové (ne)dostupnosti. Řekl bych, že pasivní domy jsou u nás ve stejném stádiu, asi jako byly v devadesátých letech první počítače – drahé a nedořešené. Na pasivní dům jsme ještě objednávku nedostali.

### **Kdo je pro vás ideální klient? A potkali jste takového?**

Ideální klient neexistuje, neočekávám ho, ani ho vlastně neumím popsat. Při návrhu svého vlastního domu jsem měl s klientem též velmi práce (*smích*). Ale velmi dobře se nám spolupracuje s lidmi, kteří mají zájem hledat ideální řešení, nemají patent na rozum, umí definovat své životní potřeby a po absolvování tohoto hledání nám dají důvěru a vytrvají v ní až do konce stavby. Naštěstí o takové lidi není nouze. Je to jeden z hlavních důvodů, proč jsme rádi architekty. ■