



**Ing. Martin Jaroš.** Stavařina ho bavila od dětského věku, přesně věděl, co chce v životě dělat. Vystudoval stavební fakultu VUT v Brně. Svoje vize nyní realizuje v developerské firmě PSJ Invest, kterou před 22 lety spoluzaložil. „Prodej luxusních bytů je jako uvádět luxusní značku na trh. Najali jsme si proto někdy zahraničního specialistu na strategický marketing. Ihned na první schůzce mi řekl, že takový projekt potřebuje tvář a tou mám být já, protože tím žiju a to je uvěřitelné. Oponoval jsem, že to neumím a nechci být známý jako pan V, ale samozřejmě měl pravdu.“

**V**ysoké stavby Martina Jaroše fascinovaly už při studiu na stavební fakultě. Ve společnosti PSJ Invest postavil už nákupní centrum i kancelářské výškové budovy, ale třicetipatrové Věčko je s přehledem nejvyšší a nejsložitější stavba, do které se zatím pustil. „V září 2012 jsme koupili pozemky a projekt, který jsme společně s architektem Radanem Hubičkou podstatně přepracovali. Pokukovali jsme po něm už několikrát před tím, svou polohou, jedinečností a neopakovatelností je v Praze zcela unikátní. V těsné blízkosti metra, s dobrou dopravní dostupností, pár minut od centra a navíc ještě na pláni, z které je vidět celé město,“ popisuje Martin Jaroš. Věčko vysoké 104 metrů bude tvořit nepřehlédnutelnou dominantu a bydlení v něm se stává statusovou záležitostí, i když ještě není dokončena.

#### ŽIVOT V BUDOUCNOSTI

Developerský byznys v sobě skrývá mnoho úskalí a rizik, protože kombinuje několik oborů a zároveň má každý projekt dlouhou dobu realizace. „Developer stanovuje základní filozofii a náplň, dává projekt dohromady, budovu sice nenavrhuje, ani přímo nestaví, ale zároveň musí být u všeho a rozhoduje každou drobnost. Musí umět byty také dobře představit na trhu a prodat. Jde zkrátka o spekulaci a odhad, co lidé budou za 5–7 let chtít,“ vysvětluje Martin Jaroš. „Snažili jsme se vcítit do lidí, co budou ve Věčku v roce 2018 a dalších letech bydlet, jak budou žít, co budou potřebovat i vyžadovat. Development cílí na budoucnost, problém nastává, když předběhnete svou dobu a unikátní projekt zeje prázdnotou, nebo pokud se snažíte přilákat kohokoliv a projekt

# BYDLENÍ jako v nebi

*Nálepce pan Věčko se brání s tím, že na výstavbě nejvyššího a prvního českého obytného mrakodrapu se podílí tým lidí. Martin Jaroš, předseda představenstva PSJ Invest, jej však vede a svým vyprávěním vás okamžitě vtáhne do světa bydlení budoucnosti.*

text Kristina Záborská foto Petr Kozlík, Mafra



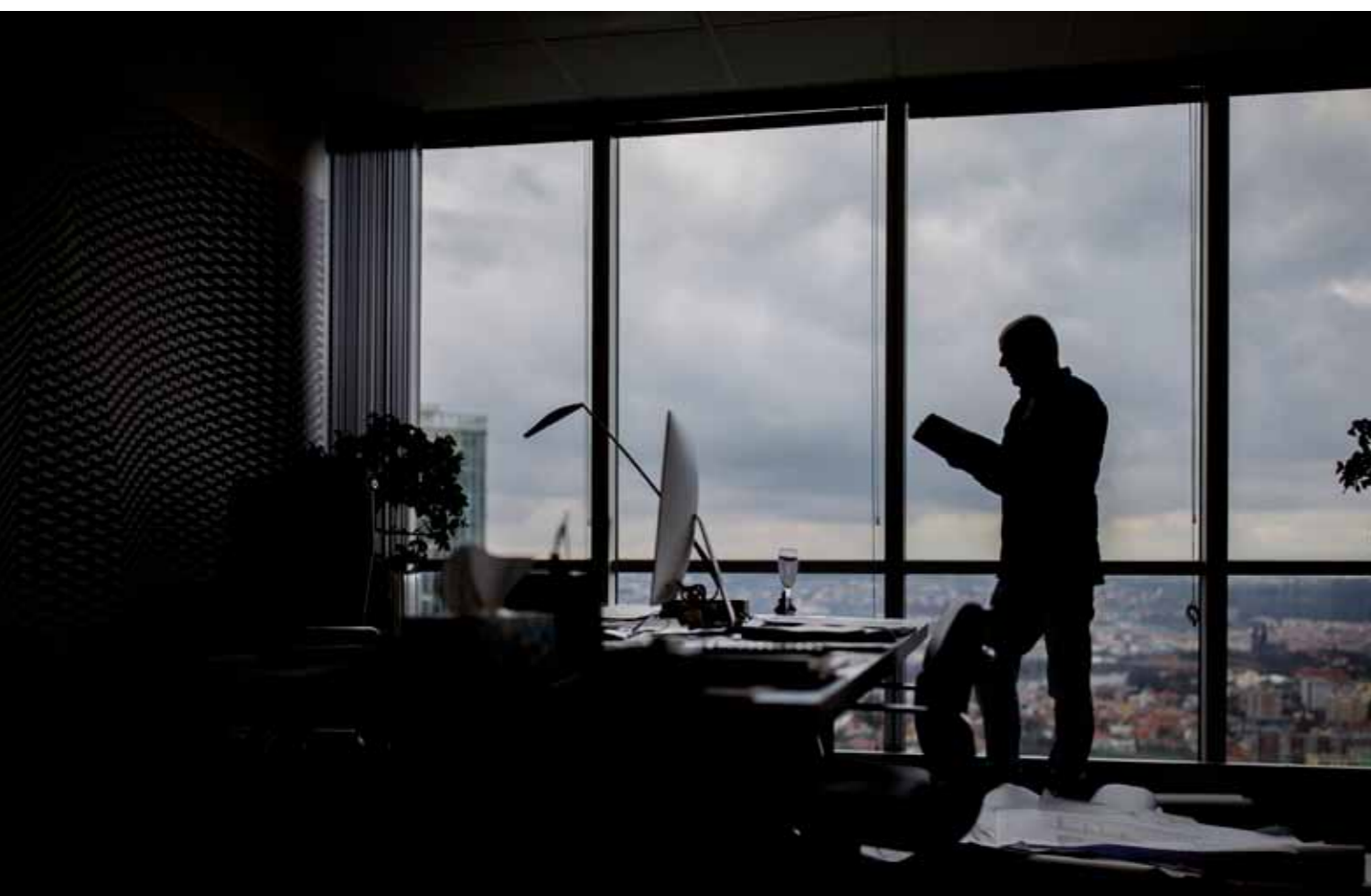
správně nezacílíte.“ Rodiny s dětmi mají jiné potřeby a nároky na bydlení než singles v rozpuku nebo aktivní senioři a pokusit se je naskládat všechny do jednoho domu může být dost obtížné. I když Martinu Jarošovi se, zdá se, něco takového podařilo. Ve Věčku najdete byty o rozloze 50 až 250 m<sup>2</sup>, střešní apartmány mají vlastní bazén. Díky schodišťové šachtě uprostřed každé věže a šikmým sloupům, které Věčku dávají jeho charakteristický tvar, je každý byt jiný. Součástí domu je i bazén, posilovna, dětský klub i místnost pro pořádání společenských akcí. Blízký park na Kavčích horách se hodí na běhání, na procházky s pejskem i řádění dětí, v centru jste za 15 minut metrem nebo taxíkem a z Prahy na chvilku vyjedete také velmi rychle. Co budoucí sousedy spojuje? Hledají kvalitní hezké bydlení ve městě s komfortem služeb, které jim zjednoduší a zpříjemní život. Pokud jste někdy bydleli v domě s recepcí a 24hodinovou službou, dovedete si to představit. Otravné stání na poště, přebírání doporučených zá-

silek a balíků, řešení drobných závad a malérů v bytě, krátkodobé dohlédnutí na psa či spící dítě za vás vyřeší někdo jiný a s úsměvem. A pocit bezpečí svádí k bezstarostnosti.

#### SPECIFIKA MRAKODRAPU

Mrakodrap není jen hodně vysoký dům s okouzlujícím výhledem. Je to naprosto specifická stavba, ve které platí vlastní pravidla. „Zjednodušeně lze říci, že všechno by mohlo být problém a je třeba na to myslet. U každé položky musíte velmi pečlivě zvážit, jak to bude prakticky fungovat. Od systému vody, kanalizace, vzduchotechniky a chlazení přes vyhazování odpadu a bezpečnost na balkonech až po zajištění před povětrností nebo třeba bleskem,“ vysvětluje Martin Jaroš, který původní projekt nechal zcela přepracovat a v souladu s novým provedením absolvoval znovu i celé kolečko schvalování na úřadech. Než se koplo do země, trvalo to téměř dva a půl roku. Z původního plánu zbyl jen obrys a architekt

**Pod dohledem.** Z kanceláře v třetí nejvyšší budově v Česku, v City Empiria v těsném sousedství nákupního centra Arkády Pankrác, má Martin Jaroš výstavbu Věčka jako na dlani. Výhled na Prahu je sice překrásný, ale sledovat přibývajících patra je jistě uspokojivější. V blízkosti kanceláří je také showroom Věčka s ukázkovým bytem, kde si můžete třeba zkusit, že závrat z výšky není překážkou bydlení v mrakodrapu.



#### KROKY K ÚSPĚCHU

**Aneb co jsem se za 20 let v developmentu naučil:**

**1.** U každého projektu se snažím uvažovat jednoduše a logicky – stanovíme priority, cíle, pro koho to je. Současně samozřejmě musím vědět kam a jak tam chci dojít, co chci projektem dosáhnout, co jsem schopen do projektu vložit a jestli to vůbec cílová skupina ocení. Podle toho stanovím kroky vedoucí k výsledku.

**2.** Každé technologicky inovativní řešení nemusí být nutně to nejlepší pro každý projekt. Většina věcí není tupě okopírovatelná. Inspirujeme se po světě, ale současně testujeme zvolená řešení s výrobcí a snažíme se používat ve světě odzkoušené technologie. Poté posoudíme, jestli plně zapadá do naší filosofie.

**3.** Nadšení spolupracovníci jsou k nezaplacení, ať se jedná o kolegy v kanceláři nebo dodavatele, kteří se upřímně zajímají o celý projekt a sami navrhnou možná řešení problému.

Radan Hubička ve svém projektu změnil technologii, systémy komunikace, statiku i dispozice. Nároky trhu bydlení jsou v Praze velmi vysoké, rozhodně přísnější než třeba v Londýně. Tomu bylo třeba přizpůsobit vše, každý pokoj má vlastní koupelnu, v bytě je toaleta pro hosty, součástí většiny ložnic je poměrně velkorysá šatna a výčet by mohl pokračovat. Zařízení interiéru splňuje vysoké standardy – dřevěné podlahy, dveře od podlahy po strop, velkoformátové obklady z přírodního kamene v koupelně, kvalitní koberce... Architekt myslel i na bezpečnost obyvatel. Celoprosklenné dveře na balkon se otevírají posunem od sebe, dospělý je otevře lehce, ale dítě do určité výšky a váhy to nedokáže. Zábudlí je zvýšené nad normu a zkosené pod úhlem. Celá konstrukce tak zabraňuje pohledu přímo pod sebe dolů, který může být pro někoho nepříjemný, ale zároveň perfektně vidíte do dálky. Ale klidně si nechte okna zavřená, nasvícené město uvidíte z postele nebo třeba z vany.

Technická řešení hledali v PSJ Invest po celém světě, inspirovali se hlavně v New Yorku, Londýně a Asii, kde mají s mrakodrapy dlouhodobě největší zkušenosti. „Bydlení je hodně individuální, zvyky se

liši lokálně, ale technologie přenést lze. Snažili jsme se například o minimalizaci tepelných zisků budovy, abychom následně nemuseli řešit náročné chlazení. Každý byt má tak vlastní vzduchotechniku, která nasává vzduch z balkonu, upravuje ho a přes filtry vyměňuje vzduch uvnitř bytu. Každý si tak může sám regulovat teplotu v bytě. To je neekonomičtější řešení výměny vzduchu a vytápění místo složitějšího transportu velkého objemu vzduch v domě, jak bývá v mrakodrapech obvyklé,“ ukazuje Martin Jaroš jeden z příkladů. To všechno, spolu s použitím ekologických a současně ekonomických řešení zdrojů tepla a chladu, snižuje provozní náklady. Poplatky za služby v bytech se odhadují zhruba na 90 Kč/m<sup>2</sup> včetně nákladů za concierge servis a spa.

Fasáda je povrchově upravena tak, že ničí škodlivé zplodiny pocházející především z aut a pro představu nahradí účinek zhruba 600 vzrostlých stromů. „Stavět ekologicky je asi o trochu složitější, ale nemusí to být nutně o 20% dražší, jak se často uvádí. Spíš než použití jednotlivých ekologických opatření je důležitější jejich soulad a sestavení energetického a funkčního řešení na míru budově a jejím obyvatelům.“



**Byt na míru.** „Každý byt je jiný a má jedinečný výhled, a tak každému klientovi hledáme byt, který by mu nejvíc vyhovoval. Atmosféra bydlení se mění i mezi patry – první byty začínají na úrovni pátého patra a nabízejí výhled na blízké okolí, čím stoupáte výš, tím se vám odkrývá širší pohled – při dobrém počasí dohlédnete na Milešovku, Krušné hory, České středohoří, Ještěd i Krkonoše, o Pražském hradu a ostatních památkách nemluvě.“



**Ing. Martin Jaroš.** Stavařina ho bavila od dětského věku, přesně věděl, co chce v životě dělat. Vystudoval stavební fakultu VUT v Brně. Svoje vize nyní realizuje v developerské firmě PSJ Invest, kterou před 22 lety spoluzaložil. „Prodej luxusních bytů je jako uvádět luxusní značku na trh. Najali jsme si proto kdysi zahraničního specialistu na strategický marketing. Hned na první schůzce mi řekl, že takový projekt potřebuje tvář a tou mám být já, protože tím žiju a to je uvěřitelné. Oponoval jsem, že to neumím a nechci být známý jako pan V, ale samozřejmě měl pravdu.“

## POSOUVÁNÍ HRANIC MOŽNÉHO

PSJ Invest oslaví v září 22 let na trhu a za tu dobu postavil několik komerčních budov, logistických center a rezidenčních projektů – například City Park Jihlava, prvních pět etap BB Centra včetně bytového domu nebo Main Point Karlin oceněný Mipim Awards 2012 v Cannes za nejlepší administrativní stavbu světa. „Development v sobě spojuje stavařinu, ekonomii, financování, marketing, prodej i pronájem. My se soustředíme na jednotlivé projekty, které se snažíme propracovat a promyslet do hloubky. Souběžně tak realizujeme jednu až dvě stavby, proto jsme schopni zvládnout i technicky nejnáročnější řešení,“ vysvětluje filozofii firmy Martin Jaroš. Kromě Věčka staví momentálně ještě kancelářskou budovu Main Point Pankrác. Developerský tým tvoří 15 lidí, někteří do firmy nastoupili před 20 lety, a Martin Jaroš si je sám vybírá. „Najít někoho, kdo s námi vydrží, intenzivně a za-

níceně pracuje a současně se ztotožní s filozofií naší firmy, není jednoduché. Ale když už takového kolegu najdeme, zpravidla s námi zůstane a někteří i přivedou své známé. Bez nadšení není možné tak složitý projekt jako Věčko postavit,“ směje se Martin Jaroš a potvrzuje tak heslo většiny úspěšných byznysmenů, že peníze nejsou všechno a kde chybí vášeň a elán, úspěch často nepřichází. S úsměvem reaguje i na výtky, že do Prahy se mrakodrapy nehodí. Do starého centra by ho samozřejmě nezasadil, ale na volné místo v širším centru ho doporučuje. „Pankrácká pláň je pro jeho umístění vhodná, získá tím výraznou podobu. Mrakodrap nikdy nebude běžnou součástí Prahy, ale Věčko se může stát jedinečnou dominantou, podobně jako třeba Tančící dům, který zpočátku také budil vášně a dnes je v každém turistickém průvodci,“ dodává Martin Jaroš. Ostatně za návrh Věčka je už dnes oceňován architekt Radan Hubička. **C**