



Vizualizace obytného domu V TOWER Prague, který vzniká na pražské Pankráci.  
Hrubá stavba bude dokončena v prosinci letošního roku.

# NOVÁ DOMINANTA PRAHY

V prosinci bude dokončena hrubá stavba jedné z nejvyšších pražských budov.

**V TOWER Prague** na Pankráci se s výškou 104 metrů stane rozhodně nejvyšším bytovým domem v České republice.

O tom, jak vzniká takový mrakodrap, jsme si povídali s Martinem Jarošem, ředitelem společnosti PSJ Invest, která je developerem unikátního a technologicky náročného projektu.

**Text:** Eva Hlinovská

**V**íte co, mě stavba baví,“ říká mi Martin Jaroš, sympatický a rázný muž, který hned na první pohled vzbuzuje dojem, že moc dobře ví, co chce. A že z toho neustoupí. A že kompromisy rozhodně nehledá. Ze zasedací místnosti sídla jeho společnosti PSJ Invest v budově bývalého Motokovu na pražské Pankráci má krásný výhled na stavbu projektu, který ho v současné době zaměstnává nejvíc: na V TOWER Prague, jež se svými 104 metry výšky, 30 patry a 130 byty včetně tří superluxusních penthousů s vlastními bazény bude rozhodně nejvyšší obytnou budovou v Praze. A mimochodem, obyvatelé penthousu budou ve stejné nadmořské výšce, jako se nachází špička věže Chrámu svatého Víta. Tato symbolika zámě-

rem Martina Jaroše tak úplně nebyla, ale to ostatní má pevně v rukou. „Teď se nacházíme zhruba na úrovni 11. patra, stavíme rychlostí jedno patro za deset dní,“ říká a zaujatě ukazuje na jeden z jeřábů na staveništi. „Blíží se doba, kdy začneme instalovat ochranné zařízení, jež bude hydraulicky zvedáno spolu s betonovým skeletem. Bude sloužit k ochraně lidí, kteří na stavbě pracují... S rostoucí výškou se budou věci technologicky komplikovat, ale jsme na to připraveni. Zatím spím klidně,“ dodává s úsměvem a z míry ho nevyvede ani dotaz, zda je připravovaný projekt – jak uvádějí některé zdroje – investicí za neuvěřitelné tři miliardy korun.

„Tak to nevím, kde jste vzala. Ale věříme, že investice, ať je jakákoliv, se

nám vrátí. Nejde o projekt závislý na pronájmech, všechny byty prodáváme. A pokud jde o zájem klientů, je nad naše očekávání. Samozřejmě že V TOWER Prague je luxusní projekt a luxusní zboží se obecně prodává pomaleji. Ani jsme nepočítali, že všechny byty prodáme během několika měsíců,“ říká Martin Jaroš, jehož společnost PSJ Invest stojí například za oceňovaným kancelářským projektem Main Point Karlín z dílny kanceláře DaM Architekti.

Karlínská budova si získala pozornost médií i tím, že je nositelkou prestižního mezinárodního ekologického certifikátu LEED Platinum. Na něj mimochodem aspiruje i V TOWER Prague a podle slov Martina Jaroše již došlo k takzvané precertifikaci. „Například

K přednostem bydlení v mrakodrapu V TOWER Prague budou patřit úžasné výhledy na Prahu, velkorysý prostor bytů a důmyslně řešené terasy či balkony.



v New Yorku se automaticky zvedá cena bytu o pět procent, když je dům certifikován LEED Platinum. My nechceme mít díky certifikátu někde zapíchnutou marketingovou vlaječku, certifikát je důležitý zejména pro naše klienty. Říká jim totiž, že na stavbu nebyly použity ekologicky nešetrné či zdraví škodlivé látky a materiály. A navíc, díky energeticky úsporné budově, což V TOWER bude, ušetří budoucí majitelé bytů nemálo peněz na provozních nákladech. Takže si myslím, že i čeští klienti na tento certifikát slyší, proč by neměli? Jde přece o jejich investici,“ říká ředitel.

„Samozřejmě že by bylo levnější postavit klasický mrakodrap, ne dům ve tvaru písmene V,“ odpovídá na dotaz, proč si zvolil netypický a stavebně náročný tvar domu, „ale my jsme chtěli mít co nejvíce bytů ve vyšších patrech, s nádherným výhledem pro ty, kdo chtějí prostě zažít krásné bydlení v mrakodrapu.“ A navíc – jak upozorňuje developer –, ve V TOWER Prague téměř nenaleznete dva identické byty, každé patro je jiné.

V posledním patře, kam se majitel dostane výtahem za méně než 25 sekund, se budou nacházet tři už zmíněné penthousy, jako jediné mezonetové.

### Pevné základy

Celé současné dobrodružství investora začalo v roce 2012, kdy z insolvenční společnosti ECM odkoupil projekt na V TOWER Prague. Jediné, co z původních plánů zbylo, je tvar mrakodrapu připomínající písmeno V z dílny architekta Radana Hubičky. „Dlouhodobě se nám prostě líbil koncept i místo,“ dodává Martin Jaroš, jenž se také rozhodl projít znovu celým schvalovacím procesem stavby. Dům totiž musí stát na pevných základech nejen fyzických (v tomto případě je to mohutná základová železobetonová deska tlustá 120 cm, podepřená desítkami pilotů), ale i právních. „Není nic horšího než pozastavené, přerušené a nedodělané stavby,“ lakonicky komentuje své rozhodnutí Martin Jaroš, „nechtěli jsme riskovat.“

A stejně tak nechtěli riskovat možné nepohodlí budoucích obyvatel domu, proto se rozhodli inspirovat, když to bylo potřeba, v cizině. „Stavba je opravdu složitá, my jsme v cizině zkoumali specifika výškových staveb, logistiku, technologie, ale třeba i to, jak dělat concierge servis,“ vysvětluje Martin Jaroš. Obyvatelé domu tak například budou mít v chytrém telefonu k dispozici aplikaci, která jim dá vědět, jakmile jim přijde objednaná zásilka z internetu, když se vrátí oble-

čení z čistírny nebo přijde pozvánka či dopis. Vše si budou moci vyzvednout po návratu z práce u concierge. Samozřejmě je i přísné střežení jak soukromí, tak bezpečnosti nájemníků. V aplikaci si také budou moci objednat třeba masáže v relaxačním a sportovním centru s bazénem, saunou nebo vířivkou, které bude zabírat celé třetí patro domu.

K pohodlí nájemníků slouží i systém vynášení odpadů – není ostatně nic horšího než se dohadovat, kdo půjde večer s košem. Na každém patře je v hale před výtahy speciální místnost s kontejnery na třídění odpadu a současně i shoz na odpadky. V suterénu celé budovy jsou pak odpadky lisovány a odváženy. Celý systém shozu a odvozu odpadků je propracovaný ve spolupráci s americkou společností, která jej zajišťuje například u luxusních rezidencí v New Yorku.

Při tak náročné stavbě se Martin Jaroš a jeho tým museli vyrovnávat s otázkami, jež jsou spjaté se specifikami výškových budov. Jde například o takzvanou větrnou pohodu na balkonech – kanadská firma RWDI, která posuzovala například i nejvyšší budovu světa Burdž Chalífa, prověřovala pomocí složitěho simulačního modelu, zda mají pro obyvatele vyšších pater (mimo chodem, nejnižší byty se nacházejí na úrov-

ni pátého patra, 10,5 metru nad zemí) smysl balkony a terasy, zda na nich budou moci trávit část volného času, nebo zda to nebude kvůli větrným poryvům pohodlné. „Na balkonech jsme navrhli vyšší zábradlí a předěly, které vytvářejí ochranu před větrem. Střešní terasy mají po celém svém obvodu prosklené závětrí,“ říká Martin Jaroš s tím, že projekt myslel i na ochranu soukromí – balkony se jednak rozkládají po celém obvodu bytů, jednak není díky důmyslnému konstrukčnímu řešení možné se z balkonu dívat ani na zem, aby obyvatel nedostal závrať, ani špionit, co zrovna dělají sousedé.

Dalším aspektem byla i ochrana domu před blesky (tu zkoumal tým Martina Jaroše v Singapuru, kde jsou bouřky na denním pořádku), ale také třeba řeše-

ní vzduchotechniky, jež kombinuje čištěný vzduch se vzduchem přímo z balkonů – nehrozí tak, že by případný zápach od sousedů obtěžoval nájemníka v jeho bytě. Všechny byty jsou kromě toho chlazené chladicími stropy, velmi šetrnými k lidskému zdraví – tento systém se využívá například v luxusních rezidencích na Azurovém pobřeží.

Propracována je i minimalizace tepelných zisků ze slunce. „Balkony jsou navrženy tak, aby respektovaly světové strany a dráhu slunce. Fungují vlastně jako přirozené slunolamy, které v létě brání dostat se ostrému slunci dovnitř a naopak v zimě, kdy je slunce na obloze níže, to povolují.“ Tím vším se samozřejmě snižují provozní náklady celého jedinečného bydlení. „Například pro vytápění bazénu využíváme odpadní teplo

domovních technologií, a nepředstavuje tak náklad navíc. Nechceme, aby to dopadlo jako v některých projektech, že vybavení se kvůli jeho neekonomičnosti vůbec nepoužívá,“ vysvětluje Martin Jaroš.

Martin Jaroš si za svými slovy pevně stojí a je připraven to dokázat i lidem, kteří si v „jeho“ projektu koupí byt. I proto se rozhodl, že minimálně prvních pět let bude jeho společnost V TOWER Prague i provozovat. Vlastně až po setkání s Martinem Jarošem a po prohlídce showroomu, jenž stojí hned vedle probíhající stavby na Pankráci, jsem pochopila, jak neskutečně náročný a promyšlený celý systém je. A i když se Martin Jaroš o symbolice názvu pankráckého mrakodrapu bavit nechtěl, V v jeho případě na sto procent znamená vítězství. ●

inzerce

KONTINENTÁLNÍ POSTELE

Johann Malle

PRECIZNÍ KOMFORT, DOKONALÝ SPÁNEK

SHOWROOMY

PRAHA NÁKUPNÍ GALERIE MODO, V OBLOUKU 800, PRŮHONICE U PRAHY (+420) 731 434 135  
BRNO BRNO BUSINESS PARK, BUDOVA C, LONDÝNSKÉ NÁMĚSTÍ 881/6, BRNO (+420) 731 434 137

WWW.JOHANN-MALLE.CZ