

58 Věčko by se do New Yorku hodilo
 63 Společnost
 64 Le Bistro
 66 Uvědomělý sportovec

68 Konference Bankovníctví
 70 Konference Zdravotnictví
 72 Lidé a podniky
 74 Hirohitův bratr pacifista



Markéta Žižková
 zizkova@mf.cz

Věčko by se do New Yorku hodilo

Michael Gubbins

TOWER

Je to výměna. My vás naučíme dělat špičkové concierge služby, vy nás využít protipovodňové zábrany nebo nejmodernější technologie chlazení a fasády, říká americký realitní expert Michael Gubbins

Nad mraky.
Pohled z 26. patra rozestavěné V Tower, Prague.

Před šestnácti lety nastavila společnost Albanese Organization v New Yorku standard pro zelené výškové budovy. Od té doby se ekologicky šetrné rezidenční stavby staly trendem, který se nyní přenáší do Česka v podobě V Tower, Prague. „Bude to jedna z nejlepších staveb v Evropě. Jedná se opravdu o světový standard,“ říká o 104 metry vysokém mrakodrapu, který roste na Pankráci, Michael Gubbins, viceprezident společnosti Albanese Organization.

► **Specializujete se na ekologicky šetrné stavby. Je o ně v New Yorku zájem?**

◀ Když jsme před lety lidem říkali, že stavíme zelenou budovu, mysleli si, že bude natřená nazeleno. Museli jsme všem vysvětlovat, že jde o ekologicky šetrnou stavbu – že budeme využívat dešťovou vodu, vneseme do každého bytu víc denního světla, kvalita vzduchu bude lepší, budeme používat produkty určitého výrobního procesu. A že chceme, aby takový projekt nestál pětkrát víc, než by měl. Stavbám, které jsou šetrné k životnímu prostředí, se věnujeme už od roku 2000, tedy celých šestnáct let, a vidíme výhody, které to přináší celému trhu.

Naše byty v New Yorku se kupovaly, i když se ekonomika propadla do recese, protože byly kvalitní. Zároveň dnes čím dál častěji vidíme, že lidé, kteří si hledají bydlení, se rozhodují i podle toho, v jakém prostředí budou žít. A to má mnoho aspektů. Postavit dům je jedna věc, pak do něj ale musíte dosadit manažery a provozovatele, kteří budou rozumět tomu, jak je budova postavena. Trávíme hodně času tím, že vzděláváme personál, abychom si byli jistí, že dokážou využívat výhody, které daná budova má. A ukazujeme je i rezidentům.

► **Developerský trh v New Yorku, kde vaše společnost působí, je velmi konkurenční. Co vás odlišuje od ostatních firem?**

◀ Mám jednu mantru a ta zní: být nejlepším ve své třídě. V našich projektech jsme toho schopni docílit. Svět je ale velké místo a Albanese není největší firma na světě. Důležité tak je, že posunujeme standardy v rámci celého odvětví. Když jsme před šestnácti lety stavěli první

ekologicky šetrnou budovu, tak jsme kolem ní nedělali žádné tajnosti. To, co jsme se naučili, jsme sdíleli v podstatě s každým. Byla pro nás pocta tehdy postavit první ekologicky nezávadnou výškovou budovu pro rezidenční bydlení a získat první LEED certifikát (*Leadership in Energy and Environmental Design je jednou z nejznámějších certifikací pro zelené budovy. Uděluje ji nezisková organizace U.S. Green Building Council – pozn. red.*) v rámci tohoto systému hodnocení. Dnes je ale po celém světě mnohem více lidí, kteří tak dělají.

► **V Česku se podílíte na projektu V Tower, Prague na Pankráci. Uplatňujete tu svou druhou specialitu – služby concierge. Bude to v Praze fungovat? U nás zatím concierge není nic rozšířeného, tak kde třeba vezmete ty, kteří budou služby zajišťovat?**

◀ Vše začíná tím, že identifikujete schopné lidi, kteří chtějí pracovat, mají dobrý přístup a jsou týmovými hráči.

► **To je hodně obecné, kde je chcete vzít? Z pěťhvězdičkových hotelů?**

◀ S jejich hledáním musíte především včas začít. Pocházet mohou z různých sektorů. Nemusíte se držet toho, že nejlepší služby pocházejí jen od někoho, kdo takové služby poskytuje v hotelovém průmyslu. Vše je o dané osobě. Důležité je najít někoho, kdo je dobrý posluchač a zajímá se o to, co dělá. A pak mu ukážete svůj systém. Pro lidi je taková práce velkou příležitostí.

► **Už jste pro V Tower, Prague začali personál vybírat?**

◀ Porozhlížíme se. Někteří developeri postaví budovy a až ke konci stavby si řeknou, teď musíme najít lidi na recepci. PSJ Invest (*developer V Tower, Prague – pozn. red.*), stejně jako Albanese si řekli, udělejme tento krok už s předstihem. Členové personálu budou tu budovu provozovat. Chceme jim tak dát možnost včas a ještě během stavby říct, jak by si chtěli zorganizovat třeba recepci, jak by to mohlo celé fungovat. Velkou výhodou toho, že se tím již nyní vážně zabýváme, je možnost vyladit a upravit

řadu detailů přímo na stavbě, což by později již nebylo možné. Mají po ruce úložný prostor? Potřebují nějaké další vybavení? Díky tomu můžeme přinést opravdu kvalitní služby. Jádrem týmu je už teď přítomno na stavbě. Jedná se o tři lidi.

► **Kolik lidí pak budete pro provoz potřebovat?**

◀ Concierge bude fungovat 24 hodin denně, stejně tak údržba. Systém navíc bude technologicky velmi sofistikovaný. Rezidenti si budou moct například objednat opravu online. Třeba když se jim rozbije myčka. Poprvé v Česku bude v této budově využit software BuildingLink. Vše je o moudrém využití času. V dnešní uspěchané době mají lidé spoustu starostí v práci a nechtějí je řešit i doma. Chtějí komfort, bezpečné prostředí a žádné zbytečné otázky.

► **A kolik lidí tedy bude potřeba pro zajištění toho, co jste popsal?**

◀ Kolem deseti až dvaceti. Věci se zjednodušují. Jde o to, se ujistit, že jsme nejlepší ve své třídě. Záleží nám na detailech. Služby, které budou potřebovat rezidenti V Tower, Prague, jim budou k dispozici přímo v této budově. Jde o velice praktické věci – vyčistit oblečení, převzít balíček nebo zajistit servis auta...

► **Kdo je vaším typickým klientem?**

◀ Co se týče typů klientů, setkáváme se s velkou různorodostí. Snažíme se nastavit nové standardy pro komfort bydlení i technologická řešení. V Tower, Prague bude jednou z nejlepších staveb v Evropě. Jedná se opravdu o světový standard. Pro mě osobně to bude už 21. výšková budova, kterou otevřu. Dělán to přes dvacet let. A vím, že o V Tower, Prague se mluví i v zahraničí, prezentace V Tower, Prague proběhla také na největší konferenci o zelených budovách

Greenbuild Expo 2016 v Los Angeles. A třeba organizace U.S. Green Building Council, která uděluje certifikáty LEED, otevře pobočku ve střední Evropě, protože vidí, jak se tu rozvíjí trh.

► **Kdo bude ve Věčku bydlet? Budou to spíš Češi, nebo expaté?**

◀ Obojí. Vidíme, že úspěšní lidé chtějí žít v budově, kde mají veškerý servis. Budou si moct být jisti, že když odjedou na dovolenou, bude o jejich byt postaráno. Když se vrátí, mohou si jít zaplavat do bazénu, ve kterém nebudou muset sami měnit vodu. Budou moct využít fitness přímo v domě. To je městské bydlení ve své nejlepší podobě. Rezidenti si pak v rámci komunity budou moct sami rozhodnout, zda chtějí mít programy pro děti nebo třeba čtenářský klub.

► **Celkově se jedná o 130 bytů. Jaký je o ně zájem?**

◀ Na začátku prodeje jsme si stanovili tři varianty úspěšnosti prodeje. Konzervativní, variantu reálný střed a pak tu optimistickou. Dnes víme, že se nám daří naplňovat optimistickou variantu prodeje.

► **Jak podle vás výškové budovy, jako je Věčko, vůbec pasují do Prahy?**

◀ Praha je správně různorodá. Je to samozřejmě historické město, ale vznikají tu i stavby jako Main Point Karlín nebo teď V Tower, Prague, které se stanou součástí dějin. Pokud bychom posunuli čas o padesát let do budoucnosti, tak bychom viděli, že se lidé ptají: kdo postavil první ekologicky opravdu šetrnou budovu ve střední Evropě? A odpověď je PSJ Invest v Main Point Karlín. V Tower, Prague bude také milníkem. V Karlíně jsme získali první certifikaci LEED Platinum pro kancelářské budovy ve střední Evropě, v V Tower, Prague to bude první certifikace tohoto druhu po rezidenční budovu. Budou následovat další ekologicky udržitelné stavby. Zažili jsme to v New Yorku. Bylo neuvěřitelné, kolik „zelených“ mrakodrapů tam po našem vzoru vzniklo.

Concierge bude fungovat 24 hodin denně, stejně tak údržba. Systém navíc bude technologicky velmi sofistikovaný. Rezidenti si budou moct například objednat opravu online.

zidenční budovu. Budou následovat další ekologicky udržitelné stavby. Zažili jsme to v New Yorku. Bylo neuvěřitelné, kolik „zelených“ mrakodrapů tam po našem vzoru vzniklo.

► **Jaká je reakce českého trhu na zelené budovy?**

◀ Dobrá. Češi to chápou rychleji než Američané před lety. Přál bych si, abych tehdy jednal s podobnými lidmi jako dnes v Praze. Spojené státy jsou skvělá země, ale některé věci by byly jednodušší, kdybych stavěl tady. Spolupracujeme tu se skvělým týmem. Chápou, že budovy jsou živoucí objekty, velmi komplexní. Například v New Yorku chovám na střeše budovy, kde žiji, včely a dělám med. Máme také městskou zahradu, kde pěstujeme zeleninu. Kompostujeme, recyklujeme velké množství elektroniky i knih. To je způsob, jakým dnes lidé žijí. Když cestují, tak sdílejí auta nebo jezdí na kole. Myslí na to, že o planetu se musíme starat. Každý z nás přispívá malým dílem.

► **Přece jen, neexistuje něco, co je na český trh nepřenositelné? Nemusíte svůj přístup v něčem přizpůsobit?**

◀ Ne, náš přístup je velmi jednoduchý. Řeknete si, že chcete být nejlepší ve své třídě, uděláte pro to maximum a budete se to snažit lidem jednoduše přiblížit.

► **Představte si, že byste Věčko přenesl do New Yorku. Jak byste jej tam ohodnotili?**

◀ Ohodnotil bych jej jako LEED Platinum rezidenční budovu, jako áčkovou budovu, nejlepší ve své třídě. A přál bych si, abych jej mohl přesunout do New Yorku.

► **I když je o polovinu nižší než budovy, které tam stavíte?**

◀ Během let jsem pracoval na všech možných typech budov. Výměna zkušeností a znalostí probíhá s našimi českými kolegy obousměrně. Zanedlouho mě čeká setkání se všemi projektovými manažery Albanese a velmi rád jim budu vyprávět o tom, jak se dělají věci tady v Praze. V New Yorku máme některé budovy v záplavových oblastech. A hádejte, kde jsem objevil technologie na jejich ochranu? V Praze v Karlíně na projektu PSJ Investu Main Point Karlín. Po bouři Sandy si tento systém zakoupila další stovka budov. Nemá smysl snažit se vymyslet něco, co už bylo objeveno někde jinde.

► **Popisoval jste, že český trh byl v podstatě lépe připraven na stavby, jako je V Tower, Prague, než ten americký. Jak si tedy vysvětlit, že až PSJ je prvním developerem, který v tuzemsku přichází s podobným projektem?**

◀ Myslím, že se jedná o kombinaci mnoha věcí, které se nyní sešly. V první řadě to bylo umístění stavby, to tvoří tak padesát procent. Druhou polovinu představují lidé z PSJ, kteří si řekli, pojďme do toho. K tomu byl potřeba pořádný kus odvahy. Vezměte si například certifikaci LEED. V Česku jsme narazili na to, že v oblasti kancelářských budov už tu existují firmy, které splňují standardy LEED a nabízejí odpovídající produkty – třeba koberce. Ale najít takovou firmu pro rezidenční výstavbu, například pro výrobu dřevěných podlah, je velmi těžké. Celý výrobní řetězec musí splňovat dané standardy – od těžby dřeva přes jeho zpracování až po přepravu. Na vše musíte mít certifikované lidi. Když jste první na trhu, kdo to dělá, tak vás to stojí čas i peníze. Typická odpověď, se kterou jsme se setkávali, byla: To neumíme udělat. Takže jsme se museli sejít přímo s ředitelem nebo vlastníkem společnosti a vysvětlit mu, o co jde, proč to tak děláme. Firmy pak o tom začnou uvažovat. Je to proces.

Představte si, že by každý projekt v Praze recykloval přes 85 procent stavebního odpadu, tak jak to děláme my na V Tower, Prague. Stal by se z toho standard, který by se přenášel dál. ●

INZERCE ▼ A161005544



Nová kniha o běhání

MILOŠE ŠKORPILA