

Nebe nad Prahou

„Už na první pohled bylo zřejmé, že postavit tenhle barák bude nesmírně těžké. Když se to ale povede, tak rozhodně nepůjde o žádnou tuctovku,“ tvrdí developer Martin Jaroš. Řeč je o nejvyšší rezidenční budově v Česku, která právě roste na pražském Pankráci.

TEXT: Petr MATĚJČEK - FOTO: Alexander DOBROVODSKÝ, PROFIMEDIA, archiv firmy



Ve škole snil o budování mostů, po studiu stavěl Jadernou elektrárnu Dukovany. Nyní se spoluzakladatel developerské firmy PSJ Invest Martin Jaroš chystá navždy změnit panorama Prahy. V Tower, Prague, budoucí výšková dominanta města, se po dokončení na podzim roku 2017 stane se svými bezmála 105 metry nejvyšším bytovým domem v Česku. A pravděpodobně i tím nejluxusnějším. Vedle výhledu na Pražský hrad budou mít obyvatelé jednoho z mála pražských mrakodrapů možnost využít například concierge služby nebo wellness patro s bazénem, posilovnou a saunami. „Hodně se mluví o tom, že V Tower bude pro Prahu jakousi symbolickou stavbou. Jak bude ale nakonec opravdu vnímána, ukáže až čas,“ míní Jaroš o projektu, jenž opět rozpoutal diskusi o tom, zda se v naší stověžaté metropoli najde místo i pro katedrály 21. století.

Byl jste už jako student brněnské stavební fakulty fanouškem mrakodrapů?

Studoval jsem za hlubokého socialismu a v jednom jsem měl jasno – že nechci stavět paneláky. Mým snem tehdy bylo postavit nějaký velký most, k čemuž už se teď jako developer zřejmě nedostanu. Po škole jsem pak pracoval na výstavbě třetího a čtvrtého reaktoru Jaderné elektrárny Dukovany. To pro mě byla strašně důležitá zkušenost. Byla to technicky a organizačně nesmírně složitá stavba, v té době navíc opravdu velmi dobře provedená. Na druhou stranu jsem tam také viděl, že není úplně zdravé stavět věci bez ohledu na peníze. No a v roce 1995 jsem založil developerskou společnost PSJ Invest.

Na základě čeho vybíráte nové projekty?

Ten proces se popisuje dost složitě. Souvisí to hodně s pocitem – jestli ten projekt cítíte, anebo ne. Jde o dlouhý seznam objektivních a subjektivních aspektů, jejichž suma nakonec rozhodne.

Naší filozofií nikdy nebylo sázet jednu kancelářskou budovu za druhou jen proto, že to nese peníze.



Jedna z nejdůležitějších otázek ale zní: co je k dispozici na trhu. Například „Věčko“ jsme chtěli dělat delší dobu. Nakonec se ukázalo, že jedinou možností, jak ho získat, bude koupit ho z konkurzu, respektive z insolvence společnosti ECM, která s projektem původně přišla.

Co vás na tom projektu tak zaujalo?

Už na první pohled bylo zřejmé, že postavit tuto budovu bude nesmírně těžké. Když se to však povede, tak rozhodně nepůjde o žádnou tuctovku. Obecně se snažíme dělat věci, které jsou – to slovo nenávidím, protože zní strašně namyšleně – nějakým způsobem výjimečné.

Občas takové slovo padnout musí, a kdy jindy, když ne při popisování nejvyšší obytné budovy v Česku...

No nevím. Naší filozofií nikdy nebylo sázet jednu kancelářskou budovu za druhou jen proto, že to nese peníze. Od samého počátku nám šlo o to dělat věci, které nás baví, jedinečné věci, těžko opakovatelné věci, pouštět se do výzev. To je nakonec jediný způsob, jak u této profese vydržet dvacet let a nezačít se při tom nudit. Teď se hodně mluví o tom, že V Tower bude pro Prahu jakousi symbolickou stavbou. Reakce jsou zatím vesměs příznivé. Jak bude ale nakonec opravdu vnímána, ukáže až čas. Vezměte si třeba Tančící dům od Vlada Miluniče a Franka Gehryho. V polovině 90. let stavba rozpoutala obrovskou diskusi o architektuře v Praze. I v tomto případě odpůrci argumentovali tím, že do historické Prahy se budova nehodí a narušuje městské panorama. Dnes jsou Ginger a Fred ve všech průvodcích a z celosvětového hlediska naprostým unikátem. Hodnotu té či oné budovy tedy obyvatelé dokážou reálně ocenit až časem. Ani s Petřínskou rozhlednou nebo Obecním domem tomu nebylo jinak.

Minimálně ambici se mezi tyto stavby zařadit ale určitě máte, ne?

Ambice samotná je vám k ničemu. Snažíme se s daným zadáním vypořádat co nejlépe. Říkat si ale dopředu, to bude bomba, z toho všichni padnou na zadek, nikam nevede.

Říkáte, že vás projekt zaujal od samého začátku. Přesto jste se ho rozhodli kompletně překopat.

Zachovali jsme obrys – tvar a výšku – to, co uvidíte například ze Strahova. Co se změnilo, jsou technologie, dispozice, statika, v podstatě kompletní vnitřek.

Jak se na všechny ty změny tvářil architekt Radan Hubička?

Když jsme vstoupili do projektu, dohodli jsme se s Radanem na další spolupráci. Tady nejde o to, abychom se všichni na všem shodli, ale o to, že se všichni snažíme ten projekt posunout dál, o úroveň výš. Jestli jsme se u toho pohádali? Jasně že jsme se pohádali. Ale o to ve výsledku vůbec nejde.

Projekt V Tower opět rozpoutal diskusi o tom, zda mrakodrapy do Prahy vůbec patří, či nikoliv.

Jednoduchou a hlavně obecnou odpověď typu ano či ne v tomto případě nenajdete. Co na druhou stranu lze říct zcela jedno-

značně, je, že Pankrác je pro tento typ staveb jedním z mála, ne-li jediným vhodným místem v Praze. Že tady budou výškové stavby, se plánovalo už za první republiky. Ani já si nemyslím, že by se mrakodrapy měly stavět v centru nebo někde v blízkosti historických památek. Na druhou stranu je stejně nelogické stavět mrakodrapy na periferii. V případě Pankráce jde o přirozený vývoj a ukázalo se, že to místo je správné. I proto, že Praha je sama o sobě výškově velmi kaskádovitá a vy se díky tomu nakonec nebudete na město dívat ze stometrové budovy, nýbrž z výšky dvou set metrů nad Vltavou.

Jakou má výhodu byt v mrakodrapu oproti apartmánu například v Pařížské?

To je velmi individuální rozhodnutí. Nikdy nemůžete mít všechno. Inklinuje-li někdo ke starým budovám v historickém centru Prahy, není co řešit. Praha je výjimečná a genius loci té staré části nikdy nic nenahradí. Na druhou stranu se pak budete muset smířit s tím, že tam některé věci fungovat nebudou – budete mít problémy s dopravou, potíže s parkováním, nedostatek určitého typu služeb, nikdy nedokážete takový starý byt plně dispozičně využít. Mohl bych vám tady vyjmenovat řadu věcí, které z uživatelského hlediska budou v historické zástavbě vždy pokulhávat. A samozřejmě tam nebudete mít ten výhled, který vám můžeme nabídnout my.

V jednom dřívějším rozhovoru jste mluvil o pánovi, který díky takovému výhledu znovu objevil svůj vztah k přírodě. Z mrakodrapu ji v dálce konečně zase viděl...

Ano, i takové věci se dějí. Dům má navíc tu výhodu, že je zajímavě umístěn, tedy kolmo k Pražskému hradu. V rámci zásahů do původního projektu jsme se snažili naprostou většinu bytů přeorientovat právě tím severojižním směrem. U pater, z nichž bude vidět na celou Prahu, jsme navíc chtěli, aby bylo z druhé strany vidět slunce. Věčko navíc bude stát přímo v zeleni, protože ho bude obkloповat hektarový park, který plynule naváže na Centrální park. Z Prahy se nikdy nestane New York ani Dubaj a mrakodrapy zde navždy zůstanou ojedinělou záležitostí. Když však někdo chce domeček u lesa, tak je to taky naprosto v pořádku.

Kde jinde, kromě Pankráce, by u nás mohly vyrůst mrakodrapy?

Zdá se mi, že vhodnější místo v Praze není.

Stavba V Tower zásadním způsobem a trvale změnila tvář Prahy – jak velká je to zodpovědnost?

Jako developer tuto zodpovědnost samozřejmě vnímat musíte. Ty věci tady po vás zůstanou desítky, možná i stovky let. A jistě je lepší, když na vás lidé budou vzpomínat v dobrém než ve špatném. V tomto ohledu je nesmírně důležité nedělat věci, kterými si nejste stoprocentně jistí.

Šlo by bývalo postavit budovu ještě vyšší? Obávám se, že kdybychom se začali handrkovat o metry, tak bychom nakonec nedostali povolení. V Praze je navíc problém, že dodnes neexistují schválená pravidla pro výstavbu výškových domů. Všude jinde ve světě je to jasně nastavená věc. U nás se ta pravidla tvoří už spoustu let, a dokud se nedotvoří, řídí se výšková stavba stejnými pravidly jako každý jiný projekt. Zcela tu chybí jasně nastavené a dlouhodobě platné podmínky, podle nichž by se dalo stavět – to je pro developera to nejhorší, co může nastat. Projekt pak vzniká v jakési nejisté zóně a jakákoliv náhlá změna pravidel může znamenat vážný problém nebo i smrtící ránu.

V Česku není moc lidí, kteří by měli zkušenost s výstavbou mrakodrapů. Kde jste čerpali know-how?

My jsme si byli plně vědomi toho, že jsme podobnou stavbu, tedy tak vysokou a slo-

žitou, nikdy nerealizovali. Část know-how jsme se tudíž snažili převzít ze zahraničí. Ať už šlo o statiku, odolnost proti větru, hromosvody anebo likvidaci odpadů, vždy jsme se snažili najít toho nejlepšího experta v daném oboru. Na druhou stranu se musím zastat českých stavitelů a říct, že zdaleka ne všechno dělají v zahraničí lépe. Zrovna nedávno jsem o tom diskutoval s jedním svým kamarádem v Americe, rovněž stavařem. Shodli jsme se na tom, že věci, které jim tam procházejí u klientů, by tady byly naprosto nepřijatelné. Přitom jsou u nich ceny diametrálně odlišné. Český trh je v tomto ohledu extrémně náročný.

Které konkrétní řešení jste si ze zahraničí přivezli?

Víte, podle mého názoru dělá správnou koncepci domu a bydlení až souhra všech jeho aspektů a o konečné úrovni rozhoduje jeho nejslabší článek. Může to znít úplně banálně, ale je to tak. Nemá cenu vyhodit 300 milionů za supermoderní fasádu, když tomu nebude odpovídat zbytek domu. Důležité je tedy dát dohromady fungující celek, který ještě k tomu bude nějak vypadat.

Jeden prvek ale přece jenom zmínit musíme. Vy se chystáte V Tower i provozovat, a právě to je jedna z věcí, kde jste inspiraci čerpali převážně v New Yorku.

Přesně tak. Je to jedna z věcí, kterou se chceme zásadně odlišit od zbytku trhu. Protože třeba concierge služby v tom bytě v Pařížské mít nemůžete, anebo budou



„Jedna konkrétní stavba mě nepřestává fascinovat, a to je 432 Park Avenue v New Yorku (na snímku). Ten barák je tak jednoduchý, až je fantastický,“ říká Jaroš.

INZERCE

KASPER®

TVOŘÍME KLENOTY
ZAHRAD A INTERIÉRŮ,
JEŽ PŘEŽIJÍ VÁŠ DŮM

ZAHRADNÍ GRILY
A KVĚTINÁČE

WWW.KASPER.CZ

PRODEJCI

Praha: Studio bydlení a designu Sokolovská, www.studio Sokolovska.cz / Stockist, www.stockist.cz / Concept Store Karlín, www.cskarlin.cz
Brno: Centrum bydlení a designu Kaštanová, www.kastanova.cz



reddot award 2015
winner

neúnosně drahé. Už delší dobu sledujeme provoz několika mrakodrapů v New Yorku a na základě těch poznatků nabídneme ve Věčku dlouhou řadu služeb, které naši klienti snad ocení. To je, mimochodem, jeden z aspektů bydlení, u něhož jsou Američané a Angličané mnohem dál než my. Přitom jsem přesvědčen, že to není žádný zázrak, stačí se dobře připravit po technické, technologické, softwarové a organizační stránce, věci plánovat už od samého začátku projektu a správně nastavit systém a pravidla. Pak to může fungovat na vysoké úrovni a nemusí to stát moc peněz. Důležité je také zajistit kvalitní personál.

Co všechno od toho servisu může klient očekávat?

V první řadě jsou to věci, jež se týkají chodu budovy a kterých by si obyvatelé domu vlastně neměli ani všimnout – údržba garáží a úložných prostorů, zajištění bezpečnosti v domě, likvidace odpadů, správa technologií, které zajistí nízké provozní

náklady. V druhé řadě jsou to pak nadstandardní služby hotelového typu. Patří mezi ně concierge servis, fitness, bazén s protiproudem, masáže, sauny, lidé, kteří se vám postarají o úklid, čistírnu, pohlídnou na děti, vyvenčí psy, umyjí kola a podobně. To jsou všechno věci, které ve světě v rámci dražších rezidencí běžně fungují.

Kolik lidí bude ve V Tower pracovat?

Na plný úvazek aktuálně počítáme s deseti lidmi.

Jak důležité je dnes nabídnout zákazníkovi víc než pouhý prostor k bydlení?

Prostor bytu, respektive zejména jeho obytná část, je základ a na něm stavíme. Soudě podle reakcí klientů v uplynulých měsících je ale to, na co se ptáte, mimořádně důležité. Vždyť co dalšího a důležitějšího než pohodlí a bezpečí pro sebe a svou rodinu by měl zákazník dnes ještě hledat. V domě logicky nebudeme mít padesátimetrový bazén ani fitko o rozloze 1000 metrů čtverečních, i ty náročnější potřeby

Projekt je šetrný
vůči přírodě
i k peněženkám
klientů, protože
budova bude
mít velmi nízké
provozní náklady.

„Hodnotu té či oné budovy obyvatelé dokážou reálně ocenit až časem. Ani s Petřínskou rozhlédnou nebo Obecním domem tomu nebylo jinak.“



obyvatel domu ale klubové patro bohatě splní. A to je pointa tohoto příběhu.

Jaké byly ty nejzajímavější stavby, které jste během vaší zahraniční rešerše navštívili?

Byla jich opravdu spousta. Ale jedna konkrétní stavba mě nepřestává fascinovat, a to je 432 Park Avenue v New Yorku. Ten barák je tak jednoduchý, až je fantastický. Ostatně s 426 metry se jedná o nejvyšší rezidenční stavbu na světě.

Jak jste na tom dnes s prodejem bytů?

Ty prodeje jdou lépe, než jsme čekali. Na druhou stranu se klienti rozhodují relativně dlouho, protože jde přece jenom o poměrně zásadní investici. Základní prezentace u nás trvá hodinu a půl a počítáme se třemi čtyřmi pěti schůzkami s klientem, než podepíšeme smlouvu. Uvidíme, jestli se zájem ještě zvýší poté, co bude stavba za několik týdnů vidět prakticky z celé Prahy.

Máte pocit, že klienti vnímají vaše byty tak jako investiční příležitost?

Část klientů možná. Osobně si myslím, že to dává smysl spíš u těch menších bytů, ale kdo ví?

Kolik bytů je aktuálně ještě v nabídce?

V budově je celkem 130 bytů. Řekli jsme si, že nic dalšího zveřejňovat nebudeme. Podle mého názoru je bydlení velmi intimní věc a klienti mají právo na soukromí. Je to trochu něco jiného, než když prodáváte auta nebo ledničky.

Původně jste chtěli střechy stavby dosáhnout do konce roku. Stihnete to?

Ano, jsme dokonce dva až tři týdny napřed. Věřím, že se nám střechy podaří dosáhnout někdy během listopadu. Měsíčně postavíme tři patra. Jde to samozřejmě i rychleji. V zahraničí jsou schopní postavit patro za dva dny. To se ale bavíme o mrakodrapech výrazně přesahujících 200 metrů. Plný provoz bychom chtěli zahájit někdy v říjnu 2017.

Mohli bychom si ty byty krátce představit?

Určitě. První byty začínají v pátém podlaží přibližně deset metrů nad zemí, končíme na 104,5 metru. Nejmenší byt má něco málo přes 50 metrů čtverečních, penthousy několik set metrů čtverečních. U všech bytů jsme kladli velký důraz na obytnou plochu, která je z velké části

obklopena skleněnými fasádami, na propojení interiéru a exteriéru. Byty disponují řadou velmi nadstandardních prvků, například téměř každá ložnice má vlastní koupelnu, používáme šatny, materiálový a technologický standard je unikátní, celý koncept je logicky a efektivně uspořádaný, sklepy přímo sousedí s parkovacími místy... Další zajímavostí je, že jsme se snažili veškeré technologie, které by v budoucnosti mohly vyžadovat nějakou revizi či opravu, vyhnat na chodbu před byt. Navíc V Tower jako první rezidenční projekt v Evropě aspiruje na získání certifikátu LEED Platinum, který klade nejprísnejší požadavky na vztah k životnímu prostředí, ke komfortu bydlení a k efektivnosti provozu. To znamená, že projekt je šetrný jak vůči přírodě, tak k peněženkám klientů, protože budova bude mít velmi nízké provozní náklady.

Na interiérech spolupracujete s českým studiem Olgoj Chorchoj. Proč jste si vybrali právě je?

Jsem přesvědčen o tom, že dělají věci světové úrovně. Klienti si od nich mohou nechat navrhnout finální vzhled bytu. Zakladatel studia Michal Froněk je pro mě navíc velmi cenným partnerem, protože je s klienty v dennodenním kontaktu. Ví, co z hlediska interiéru vyhledávají, co funguje a co naopak ne.

Nemáte strach, že podobně jako například v Dubaji propadnete „výškové horečce“ a váš příští projekt bude muset být ještě vyšší, ještě luxusnější? Dá se takový projekt v pražských podmínkách vůbec ještě trumfnout?

Toho se popravdě řečeno neobávám. Deset metrů plus minus pro mě nehraje roli, toho se dá dosáhnout i anténou, to mě nezajímá. Otázkou tedy je, co se v Praze dá vlastně ještě postavit. A v tomto případě si upřímně myslím, že jsou možnosti v podstatě vyčerpány. Dvouseťmetrový mrakodrap si tu jednoduše představit nedokážu. Dubajská horečka, která mně osobně mimochodem připadá zcela samoučelná, samolibá, bez logiky a bez historie, tedy Praze podle mého názoru rozhodně nehrozí.

A vám osobně něco podobného hrozí? Nemyslím si. Co bych stavěl?

Třeba obytný most jako ve Florencii... Anebo vzducholod...

Otázkou je, co se v Praze dá vlastně ještě postavit. Dvouseťmetrový mrakodrap si tu představit nedokážu.

MARTIN JAROŠ (56)
Vystudoval Stavební fakultu Vysokého učení technického v Brně. Pracoval jako stavbyvedoucí Průmyslových staveb Brno na výstavbě Jaderné elektrárny Dukovany, následně přešel do společnosti Bau Holding Vídeň. Od roku 1995 je předsedou představenstva společnosti PSJ Invest, mezi jejíž poslední projekty patří nákupní centrum v Jihlavě nebo kancelářská budova Main Point Karlin. Teď v Praze staví V Tower, Prague, nejvyšší obytnou budovu v Česku.