

# 12 / DEVELOPMENT

# NEWS 2019

CZ&EN EDITION

Ročník / Issue XXI — Cena / Price 89 Kč / 3,40 €

**V Mníšku pod Brdy  
plánují stavbu radnice**  
Mníšek pod Brdy plans  
a new town hall / 24

**Praha se pustí do družstevní  
výstavby bytů**  
Prague and construction of  
co-operative apartments / 48

**Příloha FOCUS & DN:  
Coworking dnes a zítra**

ISSN 1213-4848



9 771213 484802



**Savills zahájila kooperaci  
se společností LEXXUS v oblasti  
rezidenčních nemovitostí**

**LEXXUS**

**savills**

An International Associate of Savills

# MÁNESOVA78



[www.manesova78.cz](http://www.manesova78.cz)  
+420 739 777 771



Esence Královských Vinohrad  
Nový rezidenční projekt na Praze 2

Developed by



THE  
PRAGUE  
COLLECTION

# Když peníze, tak...

## When money, then...



Jihlava se jako jedno z mála měst u nás zřekla peněz z hazardu jako příspěvku do rozpočtu města a vyhlásila na svém území absolutní zákaz provozování heren a automatů. Nicméně v městské kase chybějí peníze, kterými radnice jinde dotují sportovní kluby a provoz sportovních areálů. Horácký stadion svým historickým vybavením připomíná spíše památník časům dávno minulým, kdy Dukla získávala mistrovské tituly, a neúměrnými provozními náklady zdaleka neodpovídá dnešním parametrům. Výstavba nové haly, kterou dlouhá léta zařazují do předvolebních programů různí politici, v poslední době konečně dostala reálnější obrysy. V architektonické soutěži zvítězil návrh studia Chybík + Křištof, takže k zahájení stavby nové haly už chybí vlastně jen drobnost – zajistit financování. A v tom je zádrhel. Společnost provozující kasina předložila nabídku, že nemalou částkou podpoří nejen výstavbu, ale i pozdější provoz haly. Na oplátku chce buď v areálu zimního stadionu, nebo dokonce i na okraji města provozovat hazard. To se stalo podnětem k velké roztržce a Jihlava se rozdělila na dva tábory. Jedni zůstávají neústupní a jakoukoli výjimku odmítají, druzí poukazují, že takové sponzorství nepřichází každý den a za určitých podmínek by takového partnera bylo možné akceptovat. Jak celá kauza dopadne a jaké argumenty převáží, bude zřejmě již v krátké době.

Prosincová příloha FOCUS monitoruje raketový rozvoj coworkingu. Aktuální analýzy dokládají současnou situaci, ale mohou být i předmětem úvah o budoucnosti. Všechno není tak růžové, jak se zdá, a tak odborníci poukazují i na určité nástrahy, které tento fenomén v kancelářském segmentu může postihnout.

Vážení čtenáři, přeji vám pohodové vánoční svátky a v roce 2020 jen samé dobré zprávy!

ARNOŠT WAGNER

Jihlava is only one of the few towns in our country that renounced gambling money as a contribution to the town's budget and announced an absolute ban on gaming houses and slot machines within their territory. However, the town treasury lacks money that other towns have and use for subsidizing sports clubs and covering costs of sports facilities. With its historical equipment, Horácký stadium in a way reminds one of a monument to those past times when Dukla used to take championships and with its inadequate operational costs hardly corresponds with nowadays parameters. Construction of a new hall, which has, for many years, been included by various politicians in their pre-election manifestos, has finally gained a more realistic shape. The winner of an architectural competition was the Chybík + Křištof Studio so there is only one little detail – the securing of finance – that is missing before construction of the new hall can be commenced. But there is also a catch. A company that operates casinos submitted an offer that they would support construction of the hall as well as its latter operation with a considerable financial sum. In return, they want to operate their gambling business within the complex of the ice rink or on the outskirts of town. This caused a big argument and Jihlava was split onto two tables. One remains unyielding and rejects any kind of exception and the other points to the fact that such sponsorship does not arrive every day and it could be possible to accept such a partner based upon certain conditions. How this ends up and what arguments prevail will probably show up soon.

The December FOCUS supplement monitors the rocket-speed development of co-working. Current analysis supports the current situation but can also be a subject of deliberation about the future. Not everything is as rosy as it seems so specialists point to certain pitfalls that this phenomenon can affect in the administrative segment.

Dear readers, wishing you all a Happy and Prosperous Christmas and all the very best for 2020!

ARNOŠT WAGNER

### Partneři | Partners





**Raiffeisen  
LEASING**

# Financujte své projekty s jedničkou na trhu

- › Zajistíme **individuální** strukturu financování pro váš projekt
- › Nemovitosti oceníme a zajistíme jejich následnou správu
- › Poskytneme profesionální **tým realitních expertů**

 **221 511 611**

Inspirujte se projekty, které jsme již realizovali. › [www.rl.cz](http://www.rl.cz)

# Obsah

## Contents

### PROJEKTY / PROJECTS

- 6 **Savills a LEXXUS: Kooperace v oblasti rezidenčních nemovitostí**  
Savills and LEXXUS: A pioneering residential real estate service
- 8 **Acord Invest sází na atmosféru historických domů**  
Acord Invest bets on the atmosphere of historical buildings
- 11 **Savarin se stává vlajkovou lodí Crestylu**  
Savarin is becoming Crestyl's flagship



- 12 **Trikaya: Inovace a nové standardy bydlení**  
Trikaya: Innovations and new housing standards
- 14 **Nákupní centrum Eden: Modernizace pokračuje**  
Shopping centre Eden: The modernization goes on
- 16 **Arkádám vládnou medúzy**  
Jellyfish rule at Arkády Pankrác
- 19 **Centrum Stromovka bylo slavnostně otevřeno**  
Stromovka Centre opened
- 20 **Forthsite spoléhá na kreativitu a inovace**  
Forthsite relies on creativity and innovation
- 22 **Jak zabránit vzniku brownfieldů druhé generace**  
How to prevent the origin of second-generation brownfields
- 24 **V Mníšku pod Brdy plánují nejen stavbu radnice**  
Mníšek pod Brdy has bigger plans than just constructing a town hall.
- 28 **S Václavákem to vypadá nadějně**  
The situation with Wenceslas Square looks hopeful



- 32 **Ikonicný hotel a jeho okolí čekají změny**  
Iconic hotel and its surroundings await tremendous changes
- 34 **Tituly za energetické a ekologické projekty**  
Titles for the energetic and ecological projects
- 35 **ATELIER TSUNAMI má Stavbu roku**  
ATELIER TSUNAMI with the Building of the Year
- 36 **Realitní projekty roku 2019**  
Real estate projects 2019
- 38 **Modernizace portfolia CPI Hotels**  
CPI Hotels' portfolio modernization
- 40 **MOV má v Lausanne nové sídlo**  
IOC has new headquarters in Lausanne
- 42 **Čeští developéři mají v Gruzii šanci**  
Czech developers have a chance in Georgia

### EKONOMIKA / ECONOMY

- 45 **Realitní portál s inzercí zdarma**  
Free advertising real estate portal
- 46 **Češi a Slováci v Británii versus brexit**  
Czechs and Slovaks in UK at Brexit time
- 48 **Praha se pustí do družstevní výstavby bytů**  
Prague will proceed into the construction of co-operative apartments

### ARCHITEKTURA / ARCHITECTURE

- 52 **Českou cenu za architekturu získala éterická školka**  
The Czech Prize for Architecture was awarded to an ethereal nursery school



- 56 **I při navrhování sportovní haly může architekt popustit uzdu kreativě**  
An architect can even let loose creativity... when designing a sports hall

### KALEIDOSKOP / KALEIDOSCOPE

- 60 **Praha, jak už ji neznáme**  
Prague as we don't know it anymore
- 62 **Aktuality**  
News

# Savills a LEXXUS: Kooperace v oblasti rezidenčních nemovitostí

## Savills and LEXXUS: A pioneering residential real estate service

**Savills ve spolupráci se společností LEXXUS, předním expertem na poradenství v segmentu prémiových rezidenčních nemovitostí na území Prahy, rozšiřuje své portfolio služeb.**

**D**íky jedinečnému spojení mezinárodního poradce v oblasti nemovitostí a přední české realitní kanceláře budou mít klienti k dispozici komplexní spektrum služeb v jednom z nejdynamičtějších segmentů tuzemského trhu. Společnosti spolu uzavřely smlouvu o spolupráci, v jejímž rámci Savills přináší sílu a dosah své globální značky, již doplní bezkonkurenční pozice společnosti LEXXUS na českém rezidenčním trhu.

Savills, jež se v době svého vzniku právě na rezidenční sektor primárně zaměřovala, a dnes se řadí k předním mezinárodním odborníkům na luxusní a high-end nemovitosti, bude sdílet prostřednictvím své pražské kanceláře a padesátky v ní působících profesionálů své více než 160 let trvající zkušenosti v tomto segmentu s rozsáhlým portfoliem klientů společnosti LEXXUS. Otevře tím pro ně nové možnosti investic, například do tzv. multifamily projektů a investic v soukromém nájemním sektoru. Hugo Thistlethwayte, vedoucí divize globálních rezidenčních operací Savills, řekl: „Pokračující růst středoevropské ekonomiky, zejména v České republice, vedl ke zvýšení cen rezidenčních nemovitostí a dal vzniknout příležitostem pro novou rezidenční a víceúčelovou výstavbu. Pražský trh přitahuje mezinárodní zájem a nás těší, že jsme vytvořili partnerství se společností LEXXUS, díky kterému jsme nyní lokálním klientům schopni poskytovat poradenství a transakční služby ve všech sektorech trhu s nemovitostmi.“

Savills v České republice již nabízí služby v oblasti investičního poradenství, oceňování, pronájmu a správy nemovitostí, stavebního a projektového poradenství a průzkumu trhu. Stuart Jordan, výkonný ředitel a vedoucí oddělení investic společnosti Savills, dodává: „Vyhodnocovali jsme možnosti rozšíření nabídky našich služeb do rezidenčního sektoru, ve kterém jsme na mezinárodní úrovni velmi silní. Analyzovali jsme místní trh, abychom našli partnera s nejvyšší expertní úrovní a nejlepší reputací, se kterým bychom se za tímto účelem mohli spojit. LEXXUS byla jasná volba. Výsledkem spojení předního globálního realitního poradce se špičkovou místní realitní kanceláří bude

nabídka nejlepších služeb, jež nám přinese zcela nové příležitosti pro tuzemský trh.“

LEXXUS, specialista na rezidenční nemovitosti s více než pětadvacetiletou historií, disponuje jedinečnými daty z tohoto sektoru a dokázal vytvořit rozsáhlé portfolio nových rezidenčních projektů, bytů a domů i luxusních nemovitostí určených k prodeji nebo pronájmu. Toto portfolio se nachází převážně na území Prahy a v jejím okolí, doplňují jej prvotřídní odborné klientské služby. Peter Višňovský, ředitel společnosti LEXXUS, komentuje: „Vážíme si toho, že se můžeme připojit k mezinárodní síti takového světového odborníka, jako je Savills. Těšíme se na nové společné obchodní příležitosti na rychle se rozvíjejícím místním i mezinárodním trhu rezidenčních nemovitostí. Čeští individuální investoři často hledají příležitosti investovat v evropských hlavních městech a vyhledávaných prázdninových lokalitách, a naše partnerství se společností Savills nám nyní umožní poskytovat jim prémiové rezidenční poradenství nejvyšší úrovně přímo z naší pražské kanceláře. Globální dosah Savills bude atraktivní i pro naše developery a partnery mezi majiteli nemovitostí a dodá přidanou hodnotu námi poskytovaným službám.“

PR

**Savills has announced a pioneering residential property service in the Czech Republic with LEXXUS, the premier residential real estate advisor in Prague.**

**T**his unique combination of international real estate advisor and leading local real estate agency will provide a full spectrum of services in this dynamic segment of the Czech market. Savills and LEXXUS have entered a full association agreement, whereby Savills will combine the power and reach of its global brand with LEXXUS' unrivalled local position as the leading residential real estate advisor on the Czech market.





Savills – which has its origins in the residential sector and is today’s leading global advisor in luxury and super-luxury property – will make available through its Prague office and 50 real estate professionals its 160 years of expertise to LEXXUS’ extensive client list of high net worth individuals, opening up new areas of investment like multifamily investment and the private rented sector. Hugo Thistlethwayte, Head of Global Residential Operations, Savills, said: “The continuing growth of the central European economy and, in particular, the Czech Republic, has led to an increase in residential property prices and opportunities for new residential and mixed-use developments. The market in Prague is attracting international interest and Savills is delighted to form an association with LEXXUS to create a business that can advise and transact for our clients across all real estate sectors.”

Savills Czech Republic already offers investment advisory, valuation, leasing agency, property management, building and project consultancy, and research. Stuart Jordan, managing director and head of investment, Savills Czech Republic, adds: “We have been examining the possibilities to expand our service offer to the residential sector, where we are very strong internationally. When we analysed the local market to identify the partner with the highest level of expertise and a reputation to match,

LEXXUS was the obvious choice. Bringing together a leading global real estate advisor with a leading local real estate agency will create a best-in-class services provider, opening up opportunities in the Czech Republic not present before.”

LEXXUS, which has specialised in residential property for more than 25 years and provides unparalleled research and data on the sector, has built up an extensive portfolio of new residential projects, flats and houses, and luxury properties for sale or rent in Prague and the surrounding areas, backed by first-class expert client services. Peter Višňovský, Director of LEXXUS, comments: “We are honoured to join the international network of Savills as a principal global real estate advisor and look forward to securing business opportunities together in the rapidly developing local and international residential property market. Czech high net worth individuals are frequently looking for investment opportunities in the principal European capitals and vacation locations and our partnership with Savills will enable us to provide the highest standard of premium residential advisory directly from our Prague office. Furthermore, the global reach of Savills will be an attractive proposition for our developers and owners and will add additional value to the service we provide.”

PR

# Acord Invest sází na atmosféru historických domů

## Acord Invest bets on the atmosphere of historical buildings

**V širším centru Prahy je několik stovek domů, které potřebují rekonstrukci.**

**Společnost Acord Invest se od roku 2006 specializuje na rekonstrukce**

**těchto domů na rezidenční bydlení – a za tu dobu jich zrekonstruovala již desítky.**

**O** tomto zajímavém tématu jsme pohovořili se Sergem Mayerem, zakladatelem a jednatelem společnosti Acord Invest.

### **Na jaké domy konkrétně se vaše společnost specializuje?**

Jádrum našeho podnikání jsou rekonstrukce zchátralých domů v širším historickém centru Prahy. Těchto objektů je zde dlouhá řada a opravdu opravu potřebují, některé z nich jsou dokonce zcela neobydlené a v dezolátním stavu. My takové domy za pomoci partnerů kupujeme, rekonstruujeme a následně formou prodeje bytů nabízíme zájemcům. Je to práce, která nám dává smysl, protože tak zachraňujeme historickou hodnotu těchto domů pro další generace a přinášíme do těchto prostor nový život, který by jinak neměly. Vybíráme si takové domy, které jsou něčím unikátní – zejména lokalitou či architektonickým zpracováním. Za úzké spolupráce s experty na památkovou péči a architekturu pak domy citlivě rekonstruujeme a dáváme jim nové využití.

### **Kolik domů jste již takto zachránili?**

Od našich začátků v roce 2006 jsme v Praze zrekonstruovali již 32 domů. Naše práce zde se odehrává zhruba na dvou úrovních. Některé projekty rekonstruujeme výhradně ve vlastní režii a další pak pro naše partnery, pro něž zajišťujeme jednotlivé služby na manažerské bázi. Pokud bychom ale sečetli všechny projekty, na kterých jsme se v Praze podíleli, dostali bychom se k tomuto číslu.

### **O jaké byty je nyní mezi vašimi klienty největší zájem?**

Naši klienti chtějí luxusní bydlení v historickém centru Prahy. To jim můžeme nabídnout rekonstrukcí historických budov. Ale musíme do historických kulis přinést aktuální vysoký standard luxusního bydlení. Včetně nejnmodernějšího řešení topení, klimatizace, zabezpečení a dalších detailů. Snažíme se získat ze stávající nemovitosti to nejlepší a přizpůsobit ji modernímu člověku. Navenek je to pak

historický dům, jako před sto lety, ale uvnitř luxusní bydlení odpovídající potřebám moderního člověka. O naše byty mají zájem zejména lidé, kteří chtějí žít v centru hlavního města a mít zde zázemí nejvyššího standardu. Jsou to mladí manažeři, kteří v Praze pracují a nechtějí ztrácet hodiny denně dopravou na okraj Prahy nebo do domu za její hranicí, ale i investoři, kteří kupují byty pro své děti. Takoví lidé preferují menší byty s maximální výbavou a vysokým standardem.

### **Narážíte při svém podnikání na nějaké zásadní problémy?**

Světová banka, která každoročně vydává přehled s názvem *Doing Business*, v nedávné zprávě oznámila, že Česká republika klesla v žebříčku rychlosti udělování stavebního povolení z loňského 127. místa na 156., což je neuvěřitelná ostuda. Vzhledem k tomu, že nestavíme na zelené louce, ale rekonstruujeme již stojící budovy, to v našem případě netrvá naštěstí až tak dlouho. Celý tento proces trvá v průměru dva až tři roky, ale mohl by být výrazně kratší, kdyby odpadly některé průtahy. Ty stojí výrazně prostředky navíc, které by konečný zákazník platit nemusel. Pevně doufáme, že připravovaná novela zákona v tomto ohledu pomůže celý proces urychlit. Je to minimálně první krok správným směrem.

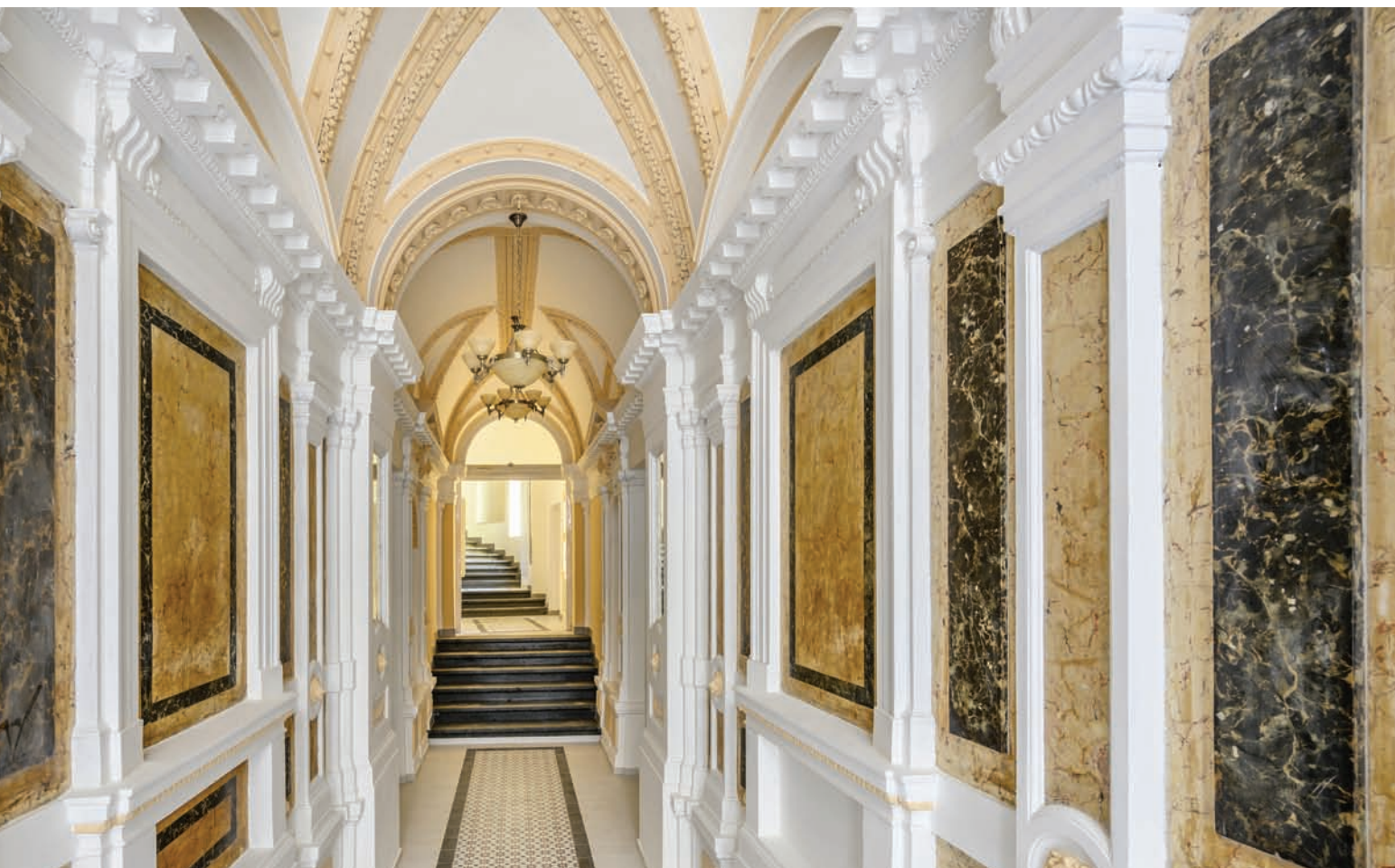
### **Na jakém zajímavém projektu nyní pracujete?**

Aktuálně máme obrovskou radost z projektu Terasa Lavande, který netradičně propojuje špičkově zrekonstruovaný novorenesanční dům se zcela novou budovou. Základem tohoto nadstandardního projektu situovaného kousek od náměstí Míru i zeleně Havlíčkových sadů je rekonstrukce historického měšťanského domu z 19. století, který je rozšířen kaskádovitou novostavbou do rozlehlého vnitrobloku. Právě kaskádovitě terasy spolu s odpočinkem evokujícími levandulemi daly domu svůj název. Inspirací atmosféře bydlení v Terasa Lavande bylo středomořské Chorvatsko. Své jméno získal dům po vůni levandule, krá-



**SERGE MAYER**





lovně všech bylin, tvořící rozsáhlá pole na území této sluncem zalité země. Nově zrekonstruovaný dům přinese svým obyvatelům vedle pohodlí luxusní městské čtvrti a 25 parkovacích míst v domě také možnost klidu a odpočinku jako na dovolené. Projekt nyní spěje k úplnému dokončení, první nájemníci se budou stěhovat na začátku příštího roku.

#### Jaké jsou vaše další plány do budoucna?

Kromě pokračování ve stávajících projektech se v nejbližších letech plánujeme zaměřit na rekonstrukce domů pro nájemní bydlení. Takovýchto domů plánujeme v nejbližších pěti letech vybudovat v první fázi osm, protože víme, že je po bydlení tohoto typu poptávka. Zcela novým směrem a trendem, který vidíme přicházet z některých západních zemí, je pak také bydlení s minimem soukromého a maximem sdíleného prostoru. Člověk bude mít pro své soukromí zhruba 10–15 m<sup>2</sup> a další prostory včetně kuchyně, společenských prostor či prádelny bude sdílet s dalšími nájemníky domu. Velkou výhodou takového řešení je, že ve sdílených prostorech bude mít k dispozici i vybavení, které by si sám nepořídil, jako je třeba tělocvična s běžeckým pásem či myčka na kola. Tento nový směr jistě nebude pro každého, ale jsme přesvědčeni, že si své zastávce zejména mezi mladými lidmi najde.

PR

**Within the broader centre of Prague there are several hundred buildings that are in need of reconstruction. Acord Invest has been specializing in the reconstruction of these buildings since 2006, by turning them into residential housing, and have, since then already reconstructed dozens of these.**

**W**e discussed this interesting topic with Serge Mayer, founder and Company Director of Acord Invest.

#### **What buildings does your company specialize in particularly?**

The core of our business activities is the reconstruction of dilapidated buildings situated within the broader historical centre of Prague. There are a whole number of them and they really do need reconstructing. Some of them are completely empty, uninhabited and in a desolate condition. We purchase such buildings with the help of our partners, reconstruct them and then offer them to interested parties via the sale of the individual apartments. It is that type of work which makes sense to us as we not only retain the historical value of these

buildings for future generations but also bestow their premises with a new life that they would not have otherwise. We choose such buildings that are somehow unique – especially for their location or architectural design. Then we reconstruct the buildings sensitively in close co-operation with specialists from the conservationist area and architecture and bestow them with new utilization.

**How many buildings have you already saved this way?**

Since the moment we commenced our activities in 2006, we have already reconstructed 32 buildings in Prague. Our work proceeds on approximately two levels there. Some projects are reconstructed under our own charge and others for our partners to whom we provide individual services on a managerial basis. However, if we were to add up all the projects we have participated on in Prague, we would arrive at this number.

**What apartments do your clients currently show most interest in?**

Our clients want luxury housing in the historical centre of Prague. We can provide them with that via the reconstruction of historical buildings. Nevertheless, we must transfer the currently high standard of luxury housing into the historical stage scenery, including state-of-the-art solutions for heating, air-conditioning, security and other details. We are trying to get the best we can from the existing properties and to adjust them to the modern man and woman. On the outside, it is a historical building as it was hundreds of years ago, but the inside offers luxurious housing that corresponds with the modern man and woman's requirements. Those showing interest in our apartments are mainly people who want to live in the centre of the capital and have the highest standard of facilities there. Those are young managers, who work in Prague and don't want to spend hours on commuting daily to the outskirts of Prague or even beyond its boundaries as well as investors who purchase apartments for their children. Such people prefer maximally equipped smaller apartments of a very high standard.

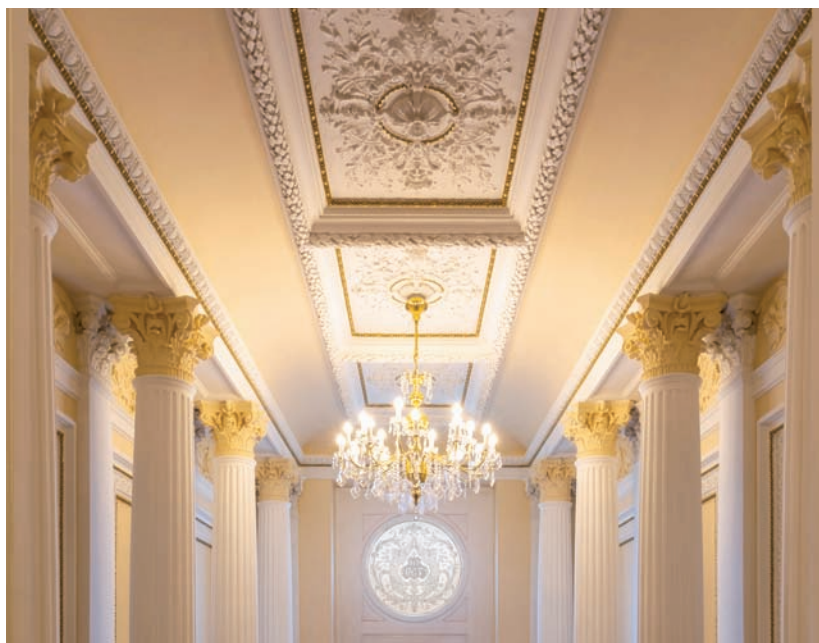
**Do you come across some fundamental issues during your business activities?**

The World Bank, which annually issues a list entitled *Doing Business*, has recently announced that the Czech Republic fell, with regards to the issuing of building permits, from 127<sup>th</sup> place down to 156<sup>th</sup> place, which is particularly embarrassing. With regards to the fact that we don't build on green land but reconstruct existing buildings, this process, fortunately, doesn't take us that long. On average, all this process takes two to three years but might have been much shorter if some of the holdups were dropped. Those also represent considerable extra costs, which the final client wouldn't have to pay. We firmly hope that the amendment to the law, which is currently in preparation, will help to speed up the whole process. It is at least the first step in the right direction.

**What interesting projects are you currently working on?**

We are currently really pleased about the Terasa Lavande project, which non-traditionally interconnects a Neore-

naissance building reconstructed in a first-class standard with an entirely new one. The basis of this non-standard project, situated near the Míru Square and the greenery of Havlíčkovy Sady, is the reconstruction of an historical town building from the 19<sup>th</sup> century, which is extended by a new cascading construction to the inner block. And it is the cascading terraces and relaxation evoking lavenders that gave it its name. The atmosphere of the housing in the Terasa Lavande project was inspired by Croatia in the Mediterranean. The building got its name from the scent of lavender, the queen of all herbs that spreads over the fields of this sun-soaked country. The newly reconstructed building will provide its residents with the comfort of luxury city districts and 25 parking places inside the building as well as sufficient peace and quiet as if on holiday. The project is now heading to completion and the first tenants will be able to move in at the beginning of next year.



**What are your plans for the future?**

Apart from continuing on existing projects, we are, in the near future, planning to focus on the reconstruction of buildings intended for rental housing. We are planning eight such buildings in the first phase in five-year time as we are aware of the fact that there is tremendous demand for this type of housing. An entirely new trend we see coming from western countries is also housing with a minimal private and maximal shared area. One will have approximately 10–15 sq m for his/her own privacy and other premises, including a kitchen, common areas and laundry room will be shared with other tenants. The significant advantage of this solution lies in the fact that the shared premises will be fitted with equipment that one would not acquire himself/herself, such as a gym with a treadmill or a cycle wash. This trend will certainly not suit everyone but we are convinced that it will mainly find its supporters amongst younger people.

PR

# Savarin se stává vlajkovou lodí Crestylu

## Savarin is becoming Crestyl's flagship

**Ikona současné světové architektury a designu Thomas Heatherwick a jeho studio navrhli novou podobu objektu Savarin u pražského Václavského náměstí.**

**P**rojekt developerské skupiny Crestyl zahrnuje pečlivou rekonstrukci stávajících historických budov a vznik nového veřejného prostoru se zelení, otevřeným prostranstvím ve vnitrobloku a komerčními plochami.

Projekt Savarin je umístěn přímo v sousedství Václavského náměstí, které propojí s ulicemi Na Příkopě, Jindřišskou a Panskou. Nové pasáže umožní snadný a volný průchod dříve nepřístupným centrem metropole, zahrada a náměstíčko vnesou život do vnitrobloku a veřejně přístupné střešní zahrady a terasy nabídnou výhledy na panorama Prahy. Savarin se skládá ze čtyř na sebe navazujících a současně vzájemně propojených samostatných částí, z nichž každá bude mít svůj vlastní charakter a způsob využití.

Budova orientovaná do Jindřišské ulice nabídne svůj vlastní zelený vnitroblok a několik restaurací. V druhé části s vchodem z Panské bude tržnice Time Out Market s přibližně 15 různými gastroslužbami. V bloku tří budov směřujících na Václavské náměstí bude umístěna pasáž s obchody a službami. Všechny tyto tři části povedou návštěvníky do samotného srdce projektu – nového veřejného prostoru s parkem a pečlivě zrekonstruovanou budovou historické jízdárny, o níž doposud veřejnost vůbec nevěděla, a paláce Savarin od Kiliana Ignáce Dientzenhofera. Právě tento barokní skvost tak po velmi dlouhé době opět získá původní koncepci: Na palác s nádvořími naváže park a jízdárna.

Díky zapojení studia Heatherwick získá Praha novou unikátní architekturu světového formátu. Studio Heatherwick totiž patří k nejúspěšnějším světovým architektonickým a designérským ateliérům současnosti. Stojí za unikátními projekty po celém světě, navíc je často oceňováno za revitalizaci opuštěných prostor – loni v této kategorii získalo ocenění světová stavba roku. Projekt Savarin v Praze tak má možnost zařadit se mezi další světové ikony architektury vznikající pod taktovkou studia Heatherwick.



**The icon of contemporary global architecture and design, Thomas Heatherwick and his studio, designed a new face for the Savarin building by Wenceslas Square.**

**T**he project by the development company Crestyl includes a thorough reconstruction of existing historical buildings and the creation of a new public area with greenery, an open area within an atrium and commercial premises.

The Savarin project is situated within the immediate vicinity of Wenceslas Square, which it is to connect with Na Příkopě, Jindřišská and Panská Streets. New arcades will allow easy and free passageway through the previously inaccessible centre of the metropolis and the garden and small square will bestow the atrium with new life. Roof gardens and terraces, which are to be accessible to the general public will offer views of Prague's panorama. Savarin comprises four consequent and at the same time interconnected individual parts where each part will display its own character and use.

It will face Jindřišská Street and will offer its own green atrium and several restaurants. In the second part, being entered from Panská Street, there will be the Time Out Market marketplace with approximately 15 different gastro services. Arcades with shops and services will be

situated in the block of three buildings facing in the direction of Wenceslas Square. All these three parts will bring visitors to the centre of the project – a new public area with a park and the thoroughly reconstructed building of an historic riding hall that the general public has so far had no knowledge of, and the Savarin Palace by Kilian Ignaz Dientzenhofer. And it is this Baroque gem that is, after a very long time, to regain its original concept: A palace with yards will be connected to both the park and riding hall.

Thanks to co-operation with the Heatherwick Studio, Prague is to receive new architecture on a global scale for the Heatherwick Studio belongs amongst the most successful global architectural and design studios of today. They are behind unique projects throughout the world and are also often appraised for the revitalization of desolate areas – last year they won an award for the building of the year in this category. The Savarin project in Prague has therefore every chance to become one of the global icons of architecture that originate under the baton of the Heatherwick Studio.

PR

PR

# Trikaya: Inovace a nové standardy bydlení

## Trikaya: Innovations and new housing standards

### Společnost Trikaya v letošním roce oslavila deset let působení na českém trhu.

Nejen o deseti letech jejího fungování, ale také aktuálních projektech a budoucích plánech jsme hovořili s výkonným ředitelem společnosti Alexejem Veselým.

#### Trikaya je developerskou společností působící především na brněnském trhu. Co ji odlišuje od ostatních společností?

Snažíme se neustále posouvat kupředu. Nejen jako fungující firma, jako jednotlivci v ní pracující, ale také jako obor – reálně se neustále snažíme inovovat, přicházet s novými standardy bydlení a posouvat úroveň života u nás kupředu. Náš první projekt byl jedním z prvních rezidenčních projektů v Brně s nonstop recepcí. Jako první jsme postavili velký bytový dům v energetické třídě A. První jsme na větší bytové domy začali používat vápenopískové cihly, které byly do té doby výsadou pasivních rodinných domů. Ve spoustě oblastí jsou naše projekty a aktivity inovativní.

#### Také aktuální projekty nabízejí klientům něco nadstandardního?

Jednoznačně. Aktuální projekt Bytových domů Neumanka, který právě dokončujeme v prestižní Masarykově čtvrti, nabízí nejen zelené střechy, spousty zelených teras a venkovních prostor, ale například také soukromou saunu pro obyvatele domu. Nový typ bydlení zkoušíme u projektu Ponavia rezidence – tzv. townhouses nabízejí komfort rodinného bydlení bez starostí v centru města. Jde o třípatrové domy se zahrádkou ve vnitrobloku nedaleko centra města. Klienti ocení nejen velkorysé prostory, ale také vlastní garáž pro dvě auta či třicetimetrový sklep. To vše pouhých 700 m od parku Lužánky.

#### Dlouho se v médiích objevují zprávy o přípravě rezidenční čtvrti Pod Hády. Je tento projekt stále aktuální?

Čtvrť Pod Hády je skutečně připravována již řadu let. Povolovací procesy pro takto rozsáhlou lokalitu jsou velmi složité. Pevně věříme, že v příštím roce budeme moci zahájit prodej bytů v první etapě tohoto projektu. A i zde se mohou zájemci těšit na řadu novinek v oblasti bydlení. Snažíme se vytvořit ideální mix typů bydlení – krom bydlení pro mladé jednotlivce či rodiny vytváříme také specializované seniorské byty s dostupnou pomocnou péčí. Úspěšně jsme odstartovali pilotní projekt spolupráce s městem Brnem a v lokalitě vybudujeme veřejnou školku, několik sportovišť a volnočasových zón. Čtvrť Pod Hády bude protkána zelení, velká část bude nepří-



stupná automobilové dopravě. Ta bude koncentrována pod zemí. Důležitá je pro nás také ekologie a udržitelnost – tento projekt neodvádí žádnou dešťovou vodu do kanalizace. Kvůli udržení vody v krajině budujeme soustavu vrtů, které umožní vsakování dešťových vod a jejich udržení v lokalitě.

#### Vedle rezidenčních projektů jste se v loňském roce pustili také do segmentu obchodních center. Co má Trikaya v plánu v této oblasti?

V rámci diverzifikace našeho portfolia jsme pořídili obchodní centrum Futurum v Brně a centrum Řepy v Praze. V obou případech jsou v příštím roce v plánu rozsáhlé rekonstrukce. Zatímco brněnské Futurum se stane spíše centrem zábavy a trávení volného času, v Řepích nabídneme především centrum služeb, které bude sloužit oby-



ALEXEJ VESELÝ

vatelům přilehlého sídliště. Ve Futuru ještě v letošním roce otevíráme první trampolínový park v obchodním centru v republice. Jde o nový koncept propojení sportu, zábavy, kroužků pro děti i dospělé a dalších pohybových aktivit. Zároveň již nyní postupně upravujeme skladbu nájemníků. Největší změny ale nastanou v příštím roce, kdy dojde ke kompletní rekonstrukci. Centrum získá novou fasádu, ale také zcela nové interiéry, výlohy všech obchodních jednotek, rozsáhlý food court a nové prodejní plochy.

**V letošním roce jste vydali také první veřejnou emisi dluhopisů. Jsou investice do vašich projektů dlouhodobou strategií společnosti nebo to byla jednorázová akce?**

Dluhopisové emise jsme vydávali již dříve, jednalo se však o neveřejné emise. Letos se nám se společností Cyrrus podařilo vydat veřejnou emisi, do níž mohou investovat skutečně všichni zájemci. Investice směřují do většiny našich projektů a soustavně se zhodnocují. Jedná se o dlouhodobou strategii rozvoje společnosti. Díky tomu se společnost Trikaya v uplynulých letech výrazně rozrostla – a všem našim investorům za to patří velký dík.

PR

## Trikaya has celebrated ten years of its operations in the Czech market this year.

**W**e were talking about the ten years of their operations as well as current projects and future plans with Alexei Veselý, CEO at Trikaya.

**Trikaya is a development company primarily operating in the Brno area. How does the company differ from other similar companies?**

We are constantly trying to progress forward. Not only as a functional company and the people who work there but also as a segment – we are constantly trying to innovate realistically, come up with new housing standards and further promote the quality of life in our country. Our initial project was one of the first residential projects with a 24-hour reception in Brno. We were the first to build a large housing block with the prestigious A-energy class. We were the first to start using lime brick for the construction of large housing blocks whilst till then, they were prerogatively utilized for the construction of passive family houses. Our projects and activities are innovative in many areas.

**Do your current projects also provide clients with something of a higher standard?**

Certainly. The project Housing Blocks Neumanka, which is currently being completed in the prestigious area of the Masaryk District offers green roofs, an abundance of green terraces and outdoor areas as well as a private sauna for residents. We are trying a new type of housing with the Ponavia Residence project – the entitled townhouses offering the comfort of worry-free family housing in the city centre. The project comprises three-storey buildings with an atrium garden and a location near the city centre. Clients will appreciate generously sized premises as well

as their own double garage and/or a 30 sq m storage area. All that just 700 m from Lužánky Park.

**Media has, for a long time, been mentioning the preparation of the residential district Pod Hády. Is this project still topical?**

The Pod Hády district has actually been in preparation for many years. Approval processes for such a large location are very difficult. We believe that we will be able to start the sale of apartments from the first stage of this project next year. And clients can look forward to a number of new items from the area of housing. We are attempting to create an ideal mix of housing types – apart from housing for younger people and families, we will also create specialised senior apartments coupled with assistance. We have successfully launched a pilot project of co-operation with Brno and will build a public nursery school, several sports grounds and leisure zones there. The Pod Hády district will be interwoven with greenery and the major part will not be accessible to traffic. Traffic will be concentrated underground. What is also important to us is ecology and sustainability – this project does not conduct any rainwater into the drainage system. In order to retain water within the area, we are making a series of boreholes that will secure rainwater absorption and sustain it within the location.

**Apart from residential projects, you also launched into the segment of shopping centres last year. What is Trikaya planning for this area?**

Within the framework of the diversifying of our portfolio, we achieved the shopping centres Futurum in Brno and Řepy in Prague. In both cases, we plan extensive reconstruction next year. Whilst the Futurum centre in Brno is to become more of a centre for entertainment and leisure activities, Řepy will primarily become a centre of services and will serve those residents from the adjacent housing development. As for Futurum, we will also open a trampoline park there this year, this being the first trampoline park within a shopping centre in our country. It is a new concept of interconnecting sport, entertainment, both children and adult activities and other physical activities. We are also modifying the tenant structure. Most changes will however occur next year when comprehensive reconstruction is to take place. The centre will sport a new facade as well as entirely new interior areas, shop windows for all retail units, a large food court and new retail areas.

**This year, you also made the first public issue of bonds. Is investment in your projects a long-term strategy or was it a one-off occurrence?**

We have issued bonds before but not publicly. This year, we managed to obtain agreement with the company Cyrrus about the public issue whereby all clients can invest regardless. Investment is made into all our projects and constantly increases their value. It is our long-term development strategy. This allowed Trikaya to expand considerably over past years – and we owe sincerest thanks to all our investors for that.

PR



# Nákupní centrum Eden: Modernizace pokračuje

## Shopping centre Eden: The modernization goes on

**Oblíbené místo pro obchodní schůzky nebo rychlé vyřízení služeb na jednom místě prošlo letos další proměnou. Společnost Tesco Stores ČR a.s. postupně investuje do modernizace svých obchodních center nemalé finanční prostředky.**

Centra musejí být konkurenceschopná a Tesco zároveň dbá na svůj závazek snižovat uhlíkovou stopu a být příkladem společnosti, která nabízí alternativy při snižování spotřeby plastů a pomáhá s tříděním odpadů.

**NOVÉ ZÓNY PRO DĚTI I HYGIENICKÉ ZÁZEMÍ**  
Vedle úpravy prodejní plochy hypermarketu a otevření nových obchodů se Eden může pochlubit novou hrací zónou pro děti v prvním patře. Jde o plochu větší než 100 m<sup>2</sup>, která nabízí možnost pohybu a zábavy hned ve dvou částech. Děti do pěti let mohou vyzkoušet svou stabilitu v různě laděné zóně na bezpečných nízkých prvcích, nebo se pobaví při stavbě z barevných kostek nejrůznějších tvarů. Dětem mezi pěti a deseti lety je k dispozici modře laděná zóna s vyššími prvky a hlavně kosmickou lodí se skluzavkou, po níž sjedou, jen pokud vynaloží vlastní sílu k tomu, aby se na ni vyšplhaly. Dopadová plocha je bezpečná a odpovídá všem evropským normám.

V přízemí byly otevřeny zcela nové toalety. Počet kabiněk na dámských i pánských WC se zvýšil, jsou k dispozici moderní osoušeče Dyson. Příjemné odstíny šedé celkově dotvářejí nový, moderní vzhled. I na toaletách se myslelo na děti, nechybějí proto nízká umyvadla, aby maminky nemusely děti zvedat, kabínka pro holčičky a nižší pisoár pro chlapečky. Navíc pro maminky s kojenci vznikla i nová přebalovací místnost, v níž maminky najdou nejen pohodlí, ale nově i toaletu a především velký, volný prostor pro kočárky. Zdi přebalovací místnosti jsou vyzdobeny decentní tapetou s dětskými motivy. Centrum si uvědomuje nutnost zajistit bezpečnost a čistotu v těchto prostorách, takže při vstupu maminky zazvoní

na intercom a budou vpuštěny dovnitř díky kamerám umístěným v předsálí toalet přes elektrozámek. Centrum nicméně uvažuje o zavedení tzv. euroklíče. Zároveň zde vznikla i nová toaleta pro invalidy.

Současně došlo i k úpravě prostoru na tříděný odpad. Hned vedle výkupu lahví byly instalovány nové odpadkové koše na tříděný odpad, konkrétně na baterie, žárovky a smíšený odpad.

### KONEC PLASTOVÉHO NÁDOBÍ VE FOOD COURTU

Tesco těmito změnami reaguje na potřeby a přání návštěvníků centra a úspěšně rozšiřuje nabídky pro rodiny s dětmi, jichž ve Vršovicích díky nové výstavbě stále přibývá. Novinky nabízejí i jednotlivé obchody. Sportisimo se přestěhovalo do zcela nové jednotky v prvním podlaží a v polovině listopadu se naopak odsud do přízemí, vedle CCC, přemístil obchod Deichmann. Na začátku roku 2020 pak dojde k velké změně ve food courtu. Plastové nádobí zmizí a budou používat výlučně porcelánové talíře a klasické příbory. Také se připravuje možnost používat vlastní sáčky na ovoce a pečivo při nákupu v hypermarketu Tesco.

Nákupní centrum je vnímáno jako místo kulturních a společenských aktivit. Je to pulzující centrum setkávání. Akce zde pořádané mají často edukativní charakter a exkluzivní témata. V průběhu růžového října se podařilo díky různým aktivitám přispět patientské organizaci Mamma HELP částkou přes 400 000 Kč.

V předvánočním čase myslí majitelé centra především na slavnostní atmosféru, takže centrum již září vánoční výzdobou. A pro všechny



místní i pro návštěvníky chystá oblíbený Mikulášský ohňostroj, který 5. prosince rozzáří celé okolí Edenu a část Vršovic.

Podrobnosti k akcím: [www.nceden.cz](http://www.nceden.cz)

**This centre, being popular for business meetings or the sorting of a number of issues in one place, underwent yet another reconstruction this year. Tesco Stores ČR a.s. is gradually investing considerable sums of money in the modernization of their shopping centres.**

The centres must have competitive strength and Tesco also pays attention to their obligation to reduce their carbon footprint and to set an example to society, which offers alternatives when reducing consumption of plastics and helps with recycling.

### NEW CHILDREN'S ZONES AND SANITARY FACILITIES

Apart from the reconstruction of the hypermarket's floor space and opening of new shops, Eden can also pride itself with a new playing area for children on the first floor. It is a more than 100 sq m area, which provides space for movement and entertainment in two parts. Children below five can check out their stability on safe low-based elements in a pink zone or they can have fun with colour-



ful building blocks of various shapes. Children aged five to ten can use a blue zone with loftier elements and most of all a spaceship with a slide that they can only go down on if they have made the effort to climb up. The landing area is safe and meets all European norms.

Completely new toilets were opened on the ground floor. The number of both ladies' and gents' cubicles was increased and the facilities were fitted with modern Dyson touch-free hand driers. Pleasant grey tones complement the new modern appearance. Children were also under consideration and sanitary facilities were fitted with low washbasins so that mums

don't need to lift the children. There are also specific cabins for little girls and low urinals for boys. There is also a new changing room for mothers with infants, where they can find comfort as well as a new toilet and most of all

a large space for prams. The walls of the changing room are decorated with lovely wallpaper with children's patterns. The centrum is aware of the necessity to secure safety and cleanliness in these areas so mothers are, on entering, to ring the intercom and will subsequently be allowed entry via cameras fitted in the front room of the toilets via an electronic lock. The centre is, however, considering the introduction of the so called Eurokey. There is also a new toilet for the disabled.

The recycling area also underwent reconstruction. The area next to bottle returns was fitted with new waste bins for recycling, in particular for batteries, lightbulbs and communal waste.

#### THE END TO PLASTIC TABLE-WEAR IN THE FOOD COURT

Tesco has responded via these changes to the needs and requirements of their visitors and successfully expands their offers for families with children whose number is increasing constantly in Vršovice due to the new development. Individual shops are also coming up with new offers. Sportisimo relocated to an entirely new unit on the first floor and Deich-

mann relocated from here to the ground floor, next to CCC. Big changes are to occur at the beginning of 2020 in the food court. Plastic table-wear will disappear and only china crockery and classic cutlery are to be used. What is also in preparation is the possibility to use one's own bags for fruit and bakery products when shopping in Tesco hypermarket.

The shopping centre is seen as a place of cultural and social activities. It is a pulsating centre for gatherings. The events organized here are often of an educational character and exclusive topics. Various activities also helped, during the period of pink October, to contribute to the patient organisation Mamma HELP with an amount of more than CZK 400,000.

As for the pre-Christmas period, the owners of the centre primarily bear in mind the festive atmosphere so the centre is already gleaming with Christmas decorations and the ever popular St. Nicolas fireworks is being prepared for everyone from the neighbourhood for 5<sup>th</sup> December and is to light up the whole area of Eden and part of Vršovice.

For details regarding the events see: [www.nceden.cz](http://www.nceden.cz)

# NÁKUPNÍ CENTRUM EDEN

- 12 RESTAURACÍ A KAVÁREN
- FITNESS
- LÉKÁRNA
- POHODLNÉ PARKOVÁNÍ
- NONSTOP TESCO
- BANKY
- POŠTA
- DĚTSKÁ ZÓNA
- 100 OBCHODŮ A SLUŽEB

VŠE  
PO RUCE



**TESCO**

**eden**  
NÁKUPNÍ CENTRUM

[www.nceden.cz](http://www.nceden.cz)

# Arkádám vládnou medúzy

## Jellyfish rule at Arkády Pankrác

**Největší evropské medúzarium bylo otevřeno v listopadu v nákupním centru Arkády Pankrác. Je srovnatelné s těmi, která jsou v Japonsku nebo v Kanadě...**

Tento evropský – a svým způsobem i světový – unikát sem přiláká další návštěvníky, třeba ty, jejichž primárním zájmem nejsou nákupy. S Denisou Gálovou, manažerkou centra Arkády Pankrác, jsme hovořili nejen o této novince, ale i o právě probíhající restrukturalizaci.

### Jak jste přišli na myšlenku zřídit zde Svět medúz?

Celý tento nápad realizujeme s naším obchodním partnerem – investorem, jehož tato myšlenka nadchla. A shodou šťastných okolností zjistil, že jeden z největších světových odborníků na medúzy, který tyto zvláštní živočichy dokáže i množit, je Čech. Takže většina našich medúz pochází z českého chovu. Paradoxně to není biolog, ale medúzy měl dosud opravdu jen jako koníček. Péče o expozici je náročná, zejména co se týká složení a teploty „mořské“ vody, kterou zde vyrábíme. O akvária a o medúzy se starají celkem čtyři lidé. Vzhledem k tomu, že Svět medúz je otevřen stejně – jako celé nákupní centru denně od devíti do devíti – je jejich hlavní pracovní doba v noci, kdy probíhá veškerá údržba.

### Co si slibujete od Světa medúz?

Když jsme začali připravovat restrukturalizaci centra, věděli jsme, že bychom měli přijít s něčím novým. Tady na Pankráci pořád chybějí volnočasové aktivity pro rodiny s dětmi. Protože jsme limitováni plochou centra a nechtěli jsme ubírat plochu retailu, začali jsme přemýšlet o nějakém vhodném konceptu, jež bychom mohli uskutečnit. Padl nápad, že bychom mohli využít prostory na zatravněné střeše, které zatím ležely ladem. A tím jsme došli k medúzariu. Vzbudilo velký zájem veřejnosti – už během prvních tří dnů je navštívilo přes 6 000 lidí. Věříme, že k nám tito mořští živočichové budou pravidelně lákat návštěvníky. Ve spolupráci s městskou částí Praha 4 jsme připravili edukativní prohlídky pro děti ze zdejších škol.

### Letos v lednu jste na Arkádách začali s rekonstrukcí či restrukturalizací. Jaký je její vývoj?

K restrukturalizaci jsme přistoupili loni po zmíněných 10 letech od zahájení provozu. Jednak z toho důvodu, že nájemní smlouvy byly podepsány na stejnou dobu a za druhé i proto, že 10 let je dost dlouhá doba, aby se změnila nákupní zvyklostí a preference lidí. Uskutečnily se různé změny, které se primárně týkají obchodů. Přivítali jsme některé nové značky, nájemci se přestěhovali do nových pro-



#### SVĚT MEDÚZ

**Počet medúz:** 10 000 /40 různých druhů

**Plocha:** 800 m<sup>2</sup>

**Počet akvárií:** 38

**Objem vody v akváriích:** 12 500 l

#### WORLD OF JELLYFISH

**Number of jellyfish:** 10.000 /40 different species

**Area:** 800 sq m

**Number of aquariums:** 38

**Volume of water in the aquariums:** 12,500 liters

stor, někteří do větších, jiní do menších. V suterénu jsme rozšířili pasáž, místo jedné velké obchodní jednotky vznikly čtyři menší, což je ku prospěchu, protože díky tomu jsme mohli rozšířit nabídku o také o farmářské potraviny či biopotraviny. Chodí sem na jídlo a za nákupy hodně zaměstnanců z okolních kancelářských budov, kteří chtějí rozmanitý výběr. Od ledna připravujeme rozšíření a rekonstrukci food courtu. Vznikne tam šest nových jednotek, takže celkem jich zde bude 13. Zásadní ale je, že celá zóna s restauracemi a občerstvením získá nový, svěží a moderní design. Tady nám jde hlavně o ty už zmíněné zaměstnance



ze sousedství, pro něž je důležité rychle a chutně se najíst. Segment gastronomie je pro nás velice důležitý – otevřeli jsme zde třeba nové thajské bistro, vegetariánské občerstvení Vegg-Go, Starbucks, Costa Coffee.

#### Takže tím bude restrukturalizace centra ukončena?

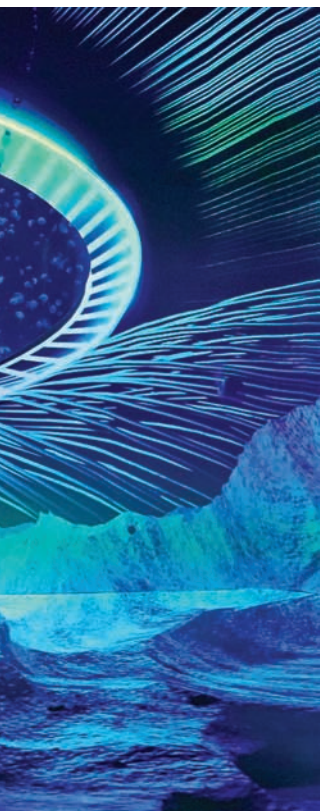
V příštím roce ještě plánujeme určitý upgrade v oblasti módy, také modernizaci a jakési – řekněme – zkrášlení pasáže. Vzhledově by měla navazovat na food court, takže se změní sezení, květinová výzdoba apod. Výhledově se zabýváme myšlenkou rozšíření centra, protože nám patří ještě jeden pozemek v těsné blízkosti hlavního vstupu do Arkád, na němž je nyní stavební uzávěra vzhledem k plánované stavbě metra trasy D. Ale předpokládáme, že výstavba brzy pokročí a my také budeme moci začít...

#### Jaké jsou v současné době priority zákazníků?

Obecně bych řekla, že hlavně chtějí mít velký výběr, rozmanitost, a to všechno pod jednou střechou. A mít možnost všechno vyřídit rychle... Pro naše zákazníky je důležité, že centrum je přehledné, díky výtahům a eskalátorům jsou všechny podlaží dobře dostupné. Lidé nechtějí nikde bloudit a čekat.

#### Je rozdíl mezi klientelou ve všedních dnech a o víkendech?

To je ve všech nákupních centrech dáno lokalitou. A my patříme k těm, která mají dvě různé cílové skupiny. Během týdne to jsou zejména zaměstnanci okolních kancelářských budov, kteří vyhledávají hlavně gastronomii a zboží denní spotřeby, nicméně po pracovní době využívají i nabídku obchodů s módou aj. Opět je to proto, že to je rychlé, praktické a pohodlné, protože u nás mohou sehnat v podstatě všechno a nemusejí už nikam jít. O víkendech sem chodí nebo jezdí především lidé a rodiny ze spádové oblasti. Ovšem v tomto případě je trochu jiná struktura nákupů – jde hlavně o zboží denní spotřeby a módu a gastronomii je až na třetím místě.



#### Nakolik vás ovlivňuje skutečnost, že jste přímo na stanici metra?

Považujeme to za obrovský benefit, protože dobrá dopravní dostupnost – ať už autem, nebo hromadnou dopravou – je pro úspěch obchodního centra rozhodující. Budu se opět opakovat, ale musí to být rychlé, praktické a pohodlné.

#### Arkády jsou nejen nákupní, ale i kulturní a společenské centrum. Připravujete nějaké zajímavé akce?

Blíží se Vánoce, na počátku prosince jsme otevřeli již tradičně kluziště, které bude v provozu do konce února 2020. Na jaro příštího roku připravujeme velkou oslavu při příležitosti otevření nového food courtu. Na podzim, po celkovém dokončení restrukturalizace, plánujeme velký zážitkový event. Chceme pokračovat v řadě V zajetí..., v níž jsme už představili značky Porsche, Mercedes a Jaguar. Která to bude příští rok, zatím neprozradím...

AK

**The largest European jellyfish aquarium was opened at the shopping centre Arkády Pankrác in November. It is comparable with those in Japan and Canada...**

This European – and in its way also global – rarity will attract more visitors, for instance those whose prime interest is not in shopping. We were talking to Denisa Gálová, Manager of the Arkády Pankrác centre, about this new object as well as the current progressing restructuring of the centre.

#### How did you come up with the idea of creating the World of Jellyfish here?

We realized the whole project with our business partner – an investor who became enthused with this idea. And by chance he discovered that one of the largest global specialists in jellyfish, who can also breed this specimen, is Czech. That means that the majority of our jellyfish comes from Czech breeding. Paradoxically, he is not a biologist but has so far only had jellyfish as a hobby. Looking after the exhibit is demanding, especially with regards to the constitution, composition and temperature of 'sea' water, which we produce here. The aquariums and jellyfish are looked after by four people. With regards to the fact that the World of jellyfish is open as much as the whole of the shopping centre, being daily from 09.00 to 22.00, their main working hours are at night when total overall maintenance takes place.

#### What do you expect from the World of Jellyfish?

When we started preparing the restructuring of the centre, we knew that we should come up with something new. The area of Pankrác still lacks leisure activities for families with children. As we are restricted by the size of the centre and didn't want to reduce the retail area, we started thinking about some suitable concept we could carry out. There was a suggestion that we might utilize the premises on the grassed roof, which have so far been laying fallow.

And that is how we got to the idea of the jellyfish aquarium. It evokes tremendous interest amongst the public – only during the first three days, it was visited by more than 6,000 people. We believe that these sea creatures will continue attracting visitors. In co-operation with the city district of Prague 4, we also prepared educative visits for children from local schools.

**This January, you commenced the reconstruction and restructuring of the Arkády centre. How is the development going there?**

We commenced the restructuring of the centre last year, after the aforementioned 10 years of operation. One reason was that tenancy agreements were signed for the same period of time and secondly, because 10 years is a long period of time for people's shopping habits and preferences to change. We carried out various changes that primarily attend to shops. We welcomed some new brands, some tenants relocated to new premises, some to larger ones, others to smaller ones. In the basement, we expanded the arcades by creating four small retail units out of one large unit, which was beneficial as it allowed us to expand our offer of farmers' and bio food. There are a considerable number of employees from neighbouring administrative buildings who come here to eat and they require a more varied choice. As of January, we are preparing the expansion and reconstruction of the food court. There will be six new units, which will make a total of 13. However, what is fundamental is that the whole court with restaurants and refreshments will acquire a new, fresh and modern design. Here we primarily speak of those aforementioned employees from the neighbourhood for whom it is important to eat nourishing food quickly. The gastronomy segment is very important for us – there has, for instance, opened a new Thai bistro, the vegetarian refreshments Vegg-Go, Starbucks and Costa Coffee.

**Does it mean that that is the end of the restructuring?**

We are also planning next year a sort of upgrade in the area of fashion as well as modernisation and let's say embellishment of the arcades. It will connect to the food court, so, what is going to change will be the seating area, flower decoration and others. We prospectively attend to the idea of expanding the centre for we own one more plot situated within the immediate vicinity of the main entrance to the Arkády centre, which is now encumbered with a building ban with regards to the planned construction of the D underground route. However, we assume that the construction is to progress soon and that we will also be able to commence...

**What are your current clients' priorities?**

I would generally say that they want a large choice, versatility and to have it all under one roof and the possibility to deal with it all quickly... What is important for our customers is that the centre is well arranged and all stores are well accessible thanks to the lifts and escalators. People don't want to get lost and have to wait.



**Is there a difference between clientele on weekdays and – at weekends?**

That depends, as in all shopping centres, on location and we belong to those with two target groups. During the week it is mainly employees from the neighbouring administrative buildings who seek gastronomy and daily consumption products but after work they use the offer of fashion shops and others. The reason is that it is fast, practical and comfortable because they can basically find everything in our facility and don't have to go anywhere else. And at weekends there are mainly people and families from the catchment areas. However, the structure of shopping in these cases is a little different – it is mainly about daily consumption products and fashion. Gastronomy is on the third place.

**To what extent are you influenced by the fact that you are situated directly by the underground station?**

We consider it a great benefit as good transportation access – whether by car or public transport – is crucial for a shopping centre's success. I have to repeat myself yet again, but it must really be fast, practical and comfortable.

**The Arkády centre is not just a shopping but also cultural and social centre. Are you preparing some interesting events?**

Christmas is coming and at the beginning of December, we traditionally open an ice rink, which will be in operation until the end of February 2020. As for next spring, we are preparing a big celebration held on the occasion of the inauguration of the new food court. In the autumn, once the whole restructuring of the centre is complete, we are planning an event of great adventure. We would like to continue in 'In Captivity of...' line within which we introduce the Porsche, Mercedes and Jaguar marques. I will not yet disclose the one for next year...

AK

# Centrum Stromovka bylo slavnostně otevřeno

## Stromovka Centre opened

**Ve čtvrtek 21. listopadu se uskutečnilo dlouho očekávané otevření nového nákupního, volnočasového a administrativního Centra Stromovka v Praze 7.**

Cílem nákupního a volnočasového komplexu je stát se komunitním centrem obyvatel Prahy 7 a okolí. Nabízí proto téměř veškerou občanskou vybavenost a vše, co lidé potřebují, na jednom místě. Na přibližně 21 000 m<sup>2</sup> celkové rozlohy Centra Stromovka je pro návštěvníky k dispozici 15 700 m<sup>2</sup> obchodních prostor s více než 90 obchody, službami a podniky. Mezi nejžádanější prodejny patří Lidl, který občanům Letné doposud chyběl. Na své si díky pestré gastronomické nabídce v pop-up zóně PARKet přijdou také milovníci dobrého jídla a pití. Pro rodiny s dětmi je připraven dětský koutek. Součástí centra je navíc na 5 700 m<sup>2</sup> kancelářských prostor ve třetím a čtvrtém patře s luxusním výhledem po okolí.

Součástí centra je parkoviště s kapacitou 500 míst. Přes 150 jich pak nabídne rezidentům k nočnímu pronájmu za zvýhodněnou cenu. Motoristům poskytne Centrum Stromovka také automyčku, dobíjecí stanici PRE point určenou k nabití elektromobilů a nabíječky pro elektrokola.

Komplex je výborně dostupný i pro ty, kdo vůz nevládní. Ve spolupráci s Dopravním podnikem hlavního města Prahy byla k centru přivedena nová okružní autobusová linka 156 se zastávkou v ulici Strojnická, která centrum zpřístupní i obyvatelům ze vzdálenějších částí Prahy 7.

Vizuálním stylem z dílny architektonické kanceláře SIAL, která se mj. podílela na projektu nákupního centra Palladium či Univerzity J. E. Purkyně v Ústí nad Labem, zapadá budova nákupního centra do okolní zástavby. Respektuje tak moderní a čistý vzhled okolních staveb Prahy 7, jako jsou např. nedaleký hotel Mama Shelter (dříve Parkhotel) či Veletržní palác.

Stavební projekt v listopadu získal ocenění Best of Realty 2019 pro nejlepší stavební projekty roku za 2. místo v kategorii Nákupní centrum.



▼ Zleva Petr Havlena – finanční ředitel, Rostislav Novák – výkonný ředitel, Jonathan Jackson, majitel (všichni Lordship)



**The long-awaited grand opening of the new shopping, leisure and administrative centre Stromovka in Prague 7 was held on Thursday, 21<sup>st</sup> November.**

The aim of this shopping and leisure complex is to become a community centre for the residents of Prague 7 and its neighbourhood.

That is why it offers virtually all civic amenities and everything people need in one place. The total area of approximately 21,000 sq m of Stromovka Centre provides visitors with 15,700 sq m of retail premises with more than 90 shops, services and companies. The most sought-after shops include Lidl, which residents of Letná had so far lacked. Lovers of good food and drink will also have a field day thanks to the versatile gastronomic offer in the pop-up zone PARKet. Families with children will find a child playing area there. The centre also provides 5,700 sq m of administrative premises on the third and fourth floors, offering luxurious views of the surrounding areas.

The centre also has a carpark with a capacity of 500 parking places. More than 150 will then be offered to residents to be leased for the night at advantageous prices. Stromovka Centre will also provide motorists with a car wash, the PRE point charging station intended for charging e-cars and chargers for e-bikes.

The complex is also perfectly accessible to those without a car. A new bus route, number 156, was arranged in co-operation with the Prague Public Transit Co. Inc. and will stop at a bus stop in Strojnická Street, which will also make the centre accessible to residents from more the remote parts of Prague 7.

The visual style of the shopping centre from the workroom of the architectural studio SIAL, which also participated on the project of the shopping centre Palladium and the J. E. Purkyně University in Ústí nad Labem, fits into the surrounding development. It respects the modern and clean appearance of the surrounding buildings of Prague 7, such as the nearby Mama Shelter Hotel (previously Parkhotel) and the Trade Fair Palace.

The building project received, in November, the Best of Realty 2019 award for the best building project of the year and 2<sup>nd</sup> place in the Shopping Centre category.

RED

RED

# Forthsite spoléhá na kreativitu a inovace

## Forthsite relies on creativity and innovation

**Firmu Forthsite lze – vzhledem k věku jejího zakladatele, ostatních členů týmu i délce její existence – bez rozpaků označit jako úspěšný start-up.**

**S** jejím zakladatelem Zbyňkem Blažkem (26) jsme hovořili o jeho plánech a cílech podnikání.

### Jaké byly vaše úplné začátky?

Po škole jsem začal jako obchodník a project creator na volné noze v Praze. Věnoval jsem se webovým projektům pro firmy, zakládal jim e-shopy. Mnoho klientů bylo ze stavebnictví, proto jsem přišel na myšlenku webového projektu Forthsite, kterou jsem začal rozvíjet.

### Co tedy projekt Forthsite nabízí?

Vytváříme webovky na míru, podle požadavků zadavatelů. Zpočátku jsme se orientovali na stavební společnosti, kde jsme měli nejvíce kontaktů, ale postupně jsme rozšířili záběr na hotely, strojírenskou výrobu nebo právnické kanceláře. Naší vizí je poskytnout klientům jiný úhel pohledu na věc. Při analýze jejich podnikání jsme často narazili na opakující se chyby, které společností brání v posunu určitým směrem, ve zviditelnění – aby získaly více zakázek.

### Takže nejste jen IT společnost, ale spíše výpočetní marketingová agentura?

Ano, naši klienti nás tak mohou označovat. Poskytujeme opravdu komplexní služby, používáme tzv. neuromarketing, což je vědecký směr zabývající tím, jak mozek reaguje na určité podněty obsažené v reklamě, značku apod. Pokouší se v mozku najít „spouštěč nákupu“ a nejrůznější podprahové signály. Využíváme i STDC model (*See, think, do, care/* vidět, přemýšlet, udělat, postarat se), nejnámější moderní koncept prodeje. Stavíme na kreativitu a inovacích, což jsou základní myšlenkové pilíře naší činnosti. Důležitý je důraz na detail a často hodně podceňovaná poslední fáze – „ponákní“ péče o zákazníka.

### Čeho chcete v nejbližší budoucnosti dosáhnout?

Zatím jsme ve fázi, kdy ještě musíme věci dělat bez automatizace a se vším si dát více práce, takže postup práce je pomalejší. Do budoucna bychom chtěli vyvíjet pro naše klienty aplikace – mobilní i počítačové. Těžíme z našich dosavadních znalostí. Už jsme dostali nabídku jeden náš projekt sdílet, či dokonce prodat. Momentálně spolupracujeme s největšími firmami v regionech, např. MARNEL STAVBY s.r.o. z Hradce Králové nebo PURSTAV Izolace s.r.o. z Olomouce; opravili jsme webové stránky stavebních firem v Uherském Hradišti a okolí, kde máme sídlo. Obory si po-



stupně selektujeme. Důležitý je marketingový systém, poněvadž bez něj většina projektů končí.

Zbyněk Blažek

### Jaké činnosti jste schopni klientům nabídnout?

Poskytujeme v podstatě všechny činnosti, které souvisejí s reklamou a marketingem – od grafického designu a webových prezentací přes online reklamu až po zajištění videoobsahu a rozhlasové reklamy, protože máme vlastní nahrávací studio a spolupracujeme s hlasovými profesionály, nebo přípravu marketingového plánu a nezbytného know-how. Nabízíme rovněž poradenské a konzultační služby a školení.

### Co chystáte v nejbližší době?

Připravujeme vlastní foto- a videobanku pro grafický obsah projektů, aby naši klienti měli jistotu, že jejich vizuál je

**FORTHSITE**

opravdu unikátní a nepoužije ho nikdo jiný. Často jezdíme fotit po Evropě, třeba do Španělska nebo Alp, ale i do exotičtějších destinací v Indickém oceánu.

#### Jak velký je váš tým?

Celkem má sedm stabilních členů a vedle nich podle potřeby najímáme externí spolupracovníky. V letošním roce naše firma tento rok nepřesáhne obrát 2 mil. Kč, protože jsme věnovali hodně času technické stránce, což je základní předpoklad, aby v budoucnu všechno fungovalo bez problémů.

PR

### The company Forthsite can be – with regards to the age of its founder, other team members' and the duration of its existence – described as a successful start-up.

**W**e were talking to its founder, Zbyněk Blažek (26), about his business plans and goals.

#### How were your beginnings?

After school, I commenced as a businessman and freelance project creator in Prague. I attended to web projects for companies and founded e-shops for them. Many clients came from the building segment and that gave me the idea for the web project Forthsite, which I started developing.

#### What does the Forthsite project offer?

Forthsite creates tailor-made websites according to its clients' requirements. Firstly, we focus on building companies where we have most contacts but have gradually expanded our focus on hotels, engineering production and law

offices. Our vision is to provide clients with a different point of view on the subject. When analysing their business activities, we often encounter the same mistakes that prevent companies progressing in any particular direction – making themselves visible – and therefore to obtain more contracts.

#### So, you are not just an IT company but more a computing marketing agency, is that right?

Yes, our clients see us as that. We provide comprehensive services, utilize so called neuromarketing, which is a scientific trend that deals with the knowledge as to how the brain responds to certain impulses present in advertising, brands and others. It seeks to find 'a shopping trigger' and various subliminal signals in one's brain. We also utilize the STDC model (See, think, do, care), the best-known modern concept of sales. We build on creativity and innovation, the basic mental pillars of our activities. What is important is the emphasis put on detail and the often-underestimated last phase – 'post-purchase customer care'.

#### What would you like to achieve in the near future?

We are at the moment, in that phase when we still need to do things without automation and put more effort into everything, which makes progress slower. In future, we should develop mobile and computing applications for our clients. We draw on our current experience. We have already received an offer to share one of our projects and even to sell. We currently co-operate with the largest companies in the regions, for instance MARNEL STAVBY s.r.o. from Hradec Králové and PURSTAV Izolace s.r.o. from Olomouc; we corrected websites of building companies in Uherské Hradiště and surrounding areas where we are based. We gradually select the segments. A marketing system is important as most projects end without one.

#### What activities can you offer your clients?

We basically provide all activities that are associated with advertising and marketing – from graphic design and web presentations through online advertising to securing video content and radio advertising as we have our own recording studio and co-operate with voiceovers, or the preparation of a marketing plan and the required necessary knowledge. We offer consulting and advisory services and training, as well.

#### What are you planning in the near future?

We are preparing our own photo and video bank for the graphic content of projects in order to assure our clients that their visual is really unique and no one else can use it. We often take photographs around Europe, for instance Spain or the Alps, as well as to more exotic destinations in the Indian Ocean.

#### How big is your team?

Our team comprises a total of seven permanent members and then we can hire free-lancers when necessary. This year, our company will not exceed a turnover of CZK 2 million as we paid a considerable amount of time to technical issues, which is the basic prerequisite for everything working without problems in the future.

PR



# Jak zabránit vzniku brownfieldů druhé generace

## How to prevent the origin of second-generation brownfields

**Kvalitní architektura a mix funkcí, to jsou nástroje, které zabrání vzniku brownfieldů druhé generace. Shodli se na tom odborníci na konferenci Šetrné budovy 2019, kterou Česká rada pro šetrné budovy uspořádala v Praze.**

**V**mnoha západních zemích, v USA, ale také v historii naší země jsme se setkali s tím, že monofunkčně zastavěné velké území po čase přestává sloužit.

### UDRŽITELNĚ, V SOULADU S PŘÍRODOU

„Dnes je třeba města budovat v souladu s přírodou, udržetelně,“ uvedl na konferenci hvězdný americký urbanista Mark Johnson. „Podstatné je, jak mohou naše nové zásahy do brownfieldů pomoci znovu interpretovat existující městskou strukturu a přinést novou identitu,“ poznamenal další z klíčových řečníků (keynote speakers) konference britský architekt Bernard Storch z ateliéru PLP Architecture. Ten stojí za jednou z nejzelenějších budov světa, amsterdamskou centrálou Deloitte, The Edge. „Vytváříme skutečné prostředí pro skutečné lidi a v takovém případě je třeba integrovat do měst přírodní prvky, aby se v nich lidé cítili dobře,“ vysvětlil.

Při revitalizaci zanedbaných území je – podle obou hvězd zahraniční architektury – třeba klást velký důraz právě na šetrné technologie, co největší podíl zeleně, rozumnou hustotu zástavby, vegetační střechy a šetrné hospodaření s dešťovou a odpadní vodou. Na současných brownfieldech totiž budujeme města pro budoucnost. Mark Johnson při jejich revitalizaci klade velký důraz také na sociální rozměr. Např. na velkém brownfieldu po uzavřeném letišti Stapleton, dnes v zeleném, živém městě žije 50 000 lidí hlavně díky tomu, že se všichni zainteresovaní včetně vedení města shodli na tom, že do místa chtějí přilákat především mladé rodiny – a tomu Johnson uzpůsobil celý urbanismus nové čtvrti.

### ZELENÉ STŘECHY A HOSPODAŘENÍ S VODOU I V PŘÍPADĚ PRŮMYSLOVÝCH STAVEB

Šetrně dnes přitom nepřemýšlejí jen urbanisté a architekti, ale dokonce i největší developer průmyslových hal Panattoni. Využívá přitom dostupná řešení, která příliš nezvýší náklady, a přitom zajistí, aby ohřívání vzduchu nad střechami průmyslových hal bylo podstatně nižší, než je např. ohřívání vzduchu nad plochami sklizených polí. „Zásahy do volné krajiny děláme větší, než bychom chtěli. Regulace v ČR nás nutí zabírat zbytečně velké plochy. To je ale třeba



změnit a regulaci přiblížit západní Evropě,“ řekl generální ředitel Panattoni Pavel Sovička.

Zcela vizionářský přístup k řešení svých budov uplatňuje například firma Liko-S, která na svých kancelářských budovách, ale i výrobních halách využívá nejen zelené střechy, ale také zelené vertikální stěny. „Dnešní stavby jsou připravené na úplně jiné teploty, než jaké nás v blízké budoucnosti čekají, a to je třeba změnit a změnit to revolucí,“ řekl majitel firmy a zastávce zeleno-modré výstavby Libor Musil. Střechy všech budov v ČR dnes celkově – podle odhadů – vyzárají v teplém počasí energetický výkon srovnatelný s jadernou elektrárnou Temelín.

### MODERNIZAČNÍ FOND NABÍDNE AŽ 120 MLD. KČ – TAKÉ NA REVITALIZACI BROWNFIELDŮ

Ke konci loňského roku bylo v Praze přibližně 1 400 ha nevyužitých brownfieldů. Ty se těší velké pozornosti ze strany developerů, kteří zde plánují vybudovat převážně rezi-

*Mark Johnson, americký architekt a urbanista na konferenci Šetrné budovy 2019  
Mark Jonson, American architect and urban planner at the conference Green Building 2019*

denční a kancelářské budovy. Na budoucnost těchto částí měst mají vliv nejen developéři, kteří ve většině případů dosud investovali s krátkodobým výhledem, ale také architekti a projektanti staveb. Kvalitní a stavebně hodnotné budovy mohou přežít několik generací.

Náměstkyně ministra průmyslu a obchodu Silvana Jirotková představila *Národní strategii regenerace brownfieldů*, jejímž cílem je nabídnout jednotný přístup státu k revitalizaci rozvojových území především s ohledem na nadcházející plánovací období EU a její Modernizační fond. Z toho by ČR mohla vyčerpat až 120 mld. Kč z emisních povolenek. Problémem na straně státu, který brzdí větší revitalizaci brownfieldů, je roztržité podpora. Právě tu by měla odstranit Národní strategie. „Politici a jejich strategie ne vždy udržují krok s množstvím změn, které dnes zažíváme,“ poznamenal M. Johnson s tím, že USA má bohaté zkušenosti s revitalizací brownfieldů a podstatná je při ní hlavně spolupráce všech aktérů. To se však zatím v ČR úplně neděje.

CZGBC.ORG

**Quality architecture and a mix of functions are the tools that will prevent the origin of second-generation brownfields. Specialists agreed on that at the Green Buildings 2019 conference organized by the Czech Green Building Council in Prague.**

**W**e have, in many western countries and the USA, as well as our own country history, encountered the fact that a large area developed multifunctionally tends to stop working overtime.

#### SUSTAINABLY, IN COHERENCE WITH NATURE

“Cities nowadays need to be developed in coherence with nature, sustainably,” said the prominent American urban planner, Mark Johnson, at the conference. “What is fundamental is how can our newly interference with brownfields help to reinterpret the existing urban structure and bring a new identity,” pointed out another of the keynote speakers at the conference, the British architect Bernard Storch from the PLP Architecture studio. He is behind one of the greenest buildings of the world, the Deloitte headquarters The Edge in Amsterdam. “We create a real environment for real people in such cases as it is necessary to integrate natural features in towns and cities so that the people feel well,” he explained.

When revitalizing dilapidated areas, both of the stars of foreign architecture believe that it is necessary to put a significant emphasis on green technologies, the largest share of greenery, sensible density of development, vegetation roofs and green rainwater and wastewater management for we are building cities for the future in existing brownfields. During their realization, Mark Johnson also puts an emphasis on the social extent. The large brownfield left after Stapleton airport ceased operations, for instance, now provides housing environment in a green and lively city for 50,000 people and mainly does so thanks to the fact that

all involved parties, including the city council, agreed that they primarily want to attract young families – and Mark Johnson adjusted the whole urbanism of the neighbourhood to that.

#### GREEN ROOFS AND WATER MANAGEMENT IN THE CASE OF INDUSTRIAL BUILDINGS

Nevertheless, it is not just urban planners and architects who think green nowadays. It is also the largest developer of industrial halls, Panattoni. Whilst doing so, they manage to utilize available solutions that don't increase costs much and at the same time ensure the air heated above the roofs of the industrial halls to be considerably lower than is the heating of air above the areas of harvested fields, for instance. “We intervene with nature more than we would want to. Regulations in the Czech Republic make us take up unnecessarily large areas. That needs to be changed and regulation needs to be approximated to western Europe,” said Pavel Sovička, General Director at Panattoni.

An entirely visionary approach to the solution of buildings is, for instance, exercised by Liko-S, which utilizes green roofs as well as green vertical walls on their administrative buildings and production halls. “Nowadays buildings are prepared for entirely different temperatures than we are to expect in near future and that needs to be changed and to do so via revolution,” said the company owner and supporter of green-blue development, Libor Musil. It is estimated that the buildings of all roofs in the Czech Republic now radiate within hot weather energy comparable with the nuclear power station Temelín.

#### MODERNIZATION FUND WILL PROVIDE UP TO CZK 120 BILLION – ALSO FOR BROWNFIELD REVITALIZATION

By the end of last year, there were approximately 1,400 ha of unutilized brownfields in Prague. Those enjoy significant attention from developers who are mainly planning to build residential and administrative buildings there. The future of these city districts is influenced by developers, who have, so far, mostly invested with short-term prospects, as well as architects and planning engineers. Quality buildings that are of great value from a structural point of view can survive several generations.

The Permanent Secretary to the Ministry of Industry and Trade, Silvana Jirotková, introduced the *National Strategy of Brownfield Regeneration*, whose aim is to offer the state's unified approach to the revitalisation of development areas, especially with regard to the following EU planning period and its Modernization Fund. The Czech Republic may also be able to draw up to CZK 120 billion from issuing permits. The problem the state faces and which slows down larger brownfield revitalization is the fragmentation of support. And that is what the National Strategy should do away with. “Politicians and their strategies don't always keep up with the volume of changes we tend to experience nowadays,” pointed out Mark Johnson with the fact that the USA has abundant experience with brownfield revitalization and what is fundamental is co-operation by all involved parties. That does not happen in the Czech Republic just yet though.

CZGBC.ORG

# V Mníšku pod Brdy plánují nejen stavbu radnice

## Mníšek pod Brdy plans more than a construction of a town hall

**Na původní staré stezce, která sloužila jako důležité spojení mezi Čechami a Bavorskem, leží jihozápadně od Prahy Mníšek pod Brdy s 5 800 obyvateli.**

**H**istorické jádro města má status památkové zóny a převážně jednodenním návštěvníkům má co ukázat. V současné době hledá možnosti, jak udržet ve městě mladou generaci, která odchází do 27 km vzdálené Prahy. O plánech urbanistického rozvoje s cílem vytvořit chytré město s námi hovořila starostka Mníšku pod Brdy Mgr. Magdaléna Davis, PhD.

### S jakými záměry jste přišla na radnici?

Deset let jsem žila v zahraničí a po návratu se mi zdálo, že rozvoj zde nemá ani hlavu, ani patu. Bylo to pokaždé takové záplatování, postrádala jsem dlouhodobou vizi, strategické plánování. To bylo mou hlavní motivací vstupu do politiky. Základním plánem bylo, abych – ať už moje působení tady bude jakkoli dlouhé – položila základy dlouhodobému směřování rozvoje města. Je samozřejmě podstatné, co tu bude za čtyři roky, ale ještě podstatnější je, jak to tady bude vypadat za 20 nebo za 50 let.

### Právě jste na radnici rok, co se zatím podařilo?

Povedlo se dokončit nějaké věci rozpracované v minulém volebním období. Takže jsme dotáhli velkou přístavbu školy za téměř 110 mil. Kč. Z dlouhodobého hlediska se nám daří příprava různých dotačních titulů, aby se město mohlo dále rozvíjet. Zatím jsme neměli pasport místních komunikací, takže jsme ani nemohli žádat o dotace na místní komunikace, které jsou v katastrofálním stavu. Jejich opravu vnímají všichni občané města jako prioritu. Podařilo se nám dotáhnout strategický plán, což je úspěch sám o sobě. Teď se chýlí ke konci příprava územního plánu, která se táhla od roku 2014. Věřím, že ho v nejbližších měsících schválíme. Svým způsobem je vlídnější k rozvoji průmyslové zóny pro lehký průmysl, logistiku a podobné činnosti.

**Mníšek pod Brdy má asi stejný problém jako podobná města v blízkosti Prahy. Jak se snažíte zamezit odlivu obyvatel?**

Důvodem, proč se Mníšek každý den přechodně vylidňuje, je dojíždění za zaměstnáním a – podle obyvatel – také ne-

dostatek dostupných služeb, protože většina lidí je využívá v Praze. Já vnímám jako obrovský problém hlavně odliv financí. Trendem budoucího rozvoje EU je decentralizace, tj. snaha vrátit se zpátky k menším, lokálním centrům. Tomu bychom chtěli vyjít vstříc. Už jsem zmiňovala průmyslovou zónu – a ta by měla být přívětivější k podnikatelům, kteří tu budou realizovat své záměry. Cílem je vytvořit pracovní místa, nikoli jen třeba logistické centrum se třemi lidmi a dokonalou automatizací. To samozřejmě lze také, ale v zájmu města je vytvořit pár stovek pracovních míst. Trend pokusit se přitáhnout lidi zpět do malého města se snažíme podpořit tím, že bychom se chtěli stát centrem mikroregionu. Mníšek je vlastně přirozeným centrem zhruba 25 obcí v této správní oblasti, máme tu i Svazek obcí Mníšeckého regionu. Hodně lidí by chtělo pracovat ať už z domova, nebo třeba ze sdílené kanceláře. Ale nemají prostředky, ani chuť investovat do svých kanceláří. Jedním z projektů, které bych ráda zahájila, je objekt sdílených kanceláří se zaměřením na začínající podnikatele nebo OSVČ s kvalitním zázemím, dobrým připojením k internetu...

### S tím zároveň souvisí i problém dopravy...

Jistě. V této chvíli se Mníšek v pracovní době vylidňuje, většinou lidé jezdí automobily nebo autobusy. Pokud by se přistoupilo k elektrifikaci a modernizaci železniční trati Dobříš – Mníšek – Praha, pak by tu vzniklo více dopravních možností. Dalo by se postavit odstavné parkoviště u nádraží s autobusovou linkou a doprava by mohla být pro lidi jednodušší. V Praze je stále těžší zaparkovat, jsou problémy s ovzduším atd. Pokud by do Prahy dojíždělo méně lidí, více by jich pracovalo v regionu nebo se z něj přesouvalo ekologičtější cestou, mělo by to všestranně pozitivní dopad.

### Má to reálnou naději?

Stát dlouhodobě kladl důraz na výstavbu dálnic, takže železnice jsou hrozně pozadu. To není něco, co může ovlivnit samospráva, ale může tomu jít vstříc, když se vláda rozhodne, že bude do železnic více investovat. Tento tlak je myslím v celé EU. Zelení to prosazují už dlouho. Pokud by vláda rozhodla, že



MAGDALÉNA DAVIS





bude obnovovat i kratší trasy, které směřují do centra Prahy, podpoříme to úpravou územního plánu, třeba kvůli tomu parkovišti... Zatím je železniční doprava velmi neuspokojivá.

#### Jak tedy chcete obyvatele Mníšku tady udržet?

Za prvé jde o bydlení a za druhé o práci. Práce díky blízkosti Prahy nikdy nebyla problémem, ale my bychom chtěli, aby se lidé nikam moc nestěhovali, nejezdili, abychom je tady udrželi. Pro mladé lidi je důležitá dostupnost technologií, aby měli pro práci na internetu komfort spolehlivého připojení optickým kabelem, aby měli přístup ke službám, jako jsou 3D tiskárny apod. Bytová otázka se tady dlouhodobě neřešila. Město disponuje 40 byty. Ty, které se tady nově stavějí, jsou v developerských projektech. Je tu velký tlak na sociální a hlavně na startovací byty. Pokud by se podařilo postavit novou radnici, z té stávající by mohly vzniknout startovací byty v kombinaci s občanskou vybaveností. To by byla akce města, na kterou by žádalo o dotace. Ale komukoli ze soukromých developerů, kteří mají zájem o bytovou výstavbu, vycházíme vstříc v rámci možností územního plánu.

#### Co konkrétně můžete developerům nabídnout?

V této chvíli hlavní boom developerů v Mníšku pod Brdy už proběhl. Vznikla tu úplně nová čtvrť – Mníšecký Eden, což je výsledek developerské činnosti za posledních 10 let. Myslím si, že co se týká bytové zástavby, tak pro bytové domy jsou pozemky prakticky vyčerpány. Máme tady ještě pozemky města, na nichž lze realizovat rodinné bydlení. Největší potenciál vidím v průmyslové zóně. Ta bohužel nepatří městu, ačkoli po listopadu 89 mohl například areál Kovohutí za jistých okolností městu patřit. V této chvíli je zóna v soukromých rukou, ale minimálně část vlastníků je ochotna se domluvit v případě, že přijde nějaký potenciální investor. Průmyslová zóna je stále z velké části nevyužitá, ačkoli je tam už od roku 1993, od původního územního plánu.

#### To znamená, že je to dnes území s brownfieldy?

Je to kombinace. Jsou tam brownfieldy, to je stávající areál Kovohutí, ale pak jsou tam plochy průmyslové zóny, což je vlastně zelená louka. Tam v této chvíli nic není, kromě nějakých dvou pozemků s ilegální navážkou, na které se nedá nic postavit. Většina plochy je původně orná půda vyčleňená pro průmyslovou zónu, která se nikdy ne realizovala. To území má rozlohu okolo 250 000 m<sup>2</sup>.

#### Asi příliš netoužíte po těžkém průmyslu?

Těžký průmysl je ve stávající průmyslové zóně určitým způsobem uchycený. Nicméně do budoucna chceme, aby další rozvojové plochy na zelené louce sloužily spíše pro ekologické zpracování odpadu, lehký průmysl, nějakou montovnu apod. Aby to byl ten ideální model s dostatkem pracovních míst a zároveň částečně zrobotizovaný, aby to byl poměrně čistý průmysl.

#### Jaké jsou požadavky města ohledně urbanistického plánu?

Návrh vychází z předpokladu, že Mníšek zůstane malým městem v zeleni, ale bude lépe plnit svou funkci přírodního centra mikroregionu. Chceme, aby do města přišly finanční prostředky – ať už dotační tituly, nebo od soukromých investorů – na vybudování infrastruktury navázané na chytré technologie. I my jako úřad máme zájem, aby procesy probíhaly v elektronické podobě, abychom měli nejnovější technologie od počítačů přes internet po vlastní síť. Musíme držet krok s nároky současné legislativy. K tomu přirozeně potřebujeme i odpovídající prostory. Oslovili jsme proto arch. Michala Postráneckého, aby navrhl urbanistickou studii nového chytrého centra města. Základní zadání bylo, aby to byl prostor, v němž jsou sdíleny některé funkce. Chceme budovy, které jsou vzájemně propojené; co se týká hospodaření s energiemi nebo vodou, musejí být co nejspornější. Součástí komplexu by měla být i nová radnice, která je správním centrem nejen pro mníšecké občany, ale i pro mikroregion. Stávající budova je naprosto nevyhovující, navíc všichni pracovníci se sem ani nevejdu, takže někteří zaměstnanci sídlí v jiných budovách.

#### Co nová urbanistická studie zahrnuje?

Na začátku dobrého projektu musí být kvalitní zadání. Po minulém vedení jsem zdělila projekt nové radnice, která je nevhodně umístěna do prostoru. Vizual mě neuráží, ale samotný projekt je špatný, protože od začátku bylo špatné zadání. Je to formou: Chybí nám radnice, tak ji dáme sem, sem se vejde. Ale že už se okolo nevejdou další stavby, které třeba jednou budou nutné potřeba, nikdo neřešil. Chybí tam úvaha nad budoucností města za 20, 50 nebo 100 let. Při každém rozvoji by mělo být zohledněno dlouhodobé využití konkrétního území. Prostor, který navrhl architekt Michal Postránecký je optickou spojnici mezi zámkem a centrem, kde dnes jsou dva brownfieldy v podobě starých budov, které nelze opravit. Od 70. let tam bylo kulturní středisko, takže obyvatelé jsou zvyklí je využívat ke společenským a kulturním setkáním. Součástí návrhu architektka Postráneckého je v první etapě týkající se občanské vybavenosti a nové radnice právě komunitní prostor. Další etapou jsou sdílené kanceláře a třetí tvoří konkrétní technologie, které

původně pan architekt umístil do jakési věže, která je součástí chytrého centra. To právě prochází připomínkovým řízením občanů, zastupitelů, památkářů.

ARNOŠT WAGNER / FOTO: ARCHIV

**Mníšek pod Brdy, with a population of 5,800 people, is situated south-west of Prague, on an original historic route, which used to serve as an important connection between Bohemia and Bavaria.**

The historical centre of the town has the status of a historic zone and has plenty to show, especially to one-day visitors. The town's leaders are currently looking for ways to retain the members of the younger generations, who tend to leave the town for the 27 km distant Prague. We were talking about the plans for urban development and creating smart town with the Mayor of Mníšek pod Brdy, Magdaléna Davis, MSc, PhD.

#### What plans did you bring with you to the town hall?

I lived abroad for ten years and upon my return to Mníšek I found that development here doesn't make any sense to me. It was always about some way of patching up. I missed a long-term vision, strategic planning. That was my main motivation for becoming a politician. I wanted to lay solid foundation to the long-term direction of the town's development, no matter how long my involvement. A four-year plan for one election period is important, off course, but more fundamental are the steps and decisions that will pre-determine what this place should look like in 20 or 50 years.

#### It has been a year since the elections. What have you achieved so far?

We managed to complete several projects that had been commenced by the previous administration. The most important one was a large extension of our primary school for almost CZK 110 million. From a long-term point of view, we have done well with regards to the preparation of various subsidy titles in order for the town to continue developing. We completed a passport of the local road network, because without it we were unable to apply for any subsidy funding for road reconstruction. Our roads are, indeed, in a desolate condition and most town's residents see their repair as a priority. Also, the new urban plan, which has been in a state of preparation since 2012, is now in its final stage. I believe that it will sail through the approval process relatively smoothly in the next couple months. It is, in a way, friendlier to the development of the industrial zone with regards to light industry, logistics and small business activities.

#### Mníšek pod Brdy probably faces the same problem as other towns near Prague. How are you trying to prevent the outflow of residents?

The reason why Mníšek becomes depopulated on a daily basis is residents commuting to work, and also a lack of some services which most people use in Prague. What

I see to be a huge problem is the outflow of finance. The trend of future EU development is decentralization – an effort to support smaller, local centres. We would like to accommodate that. I have already mentioned the industrial zone, it should be friendlier to entrepreneurs who are to realize their projects there. The aim is to create job opportunities, not just empty logistics centres with three staff and perfect automation. Those are also possible, off course, but the main interest is to create a few hundred jobs. We are trying to support the trend of attracting people back to our small town by our effort to become the centre of the microregion. Mníšek is, in fact, a natural centre of approximately 25 municipalities, we also have the Union of Municipalities of the Mníšek Region. Many people in the region would like to work from home or perhaps from a shared office as they don't have the facilities nor the will to invest in their own offices. One of the projects that I would like to commence is building shared offices with quality background facilities and a good internet connection for start-up entrepreneurs or sole traders.

#### This is also associated with transportation issues...

Certainly. Mníšek currently becomes depopulated during work hours. People usually travel to work by car or bus and the highway becomes congested regularly. If the railway line Dobříš – Mníšek – Prague was electrified and modernized, there would be more transport possibilities and options. It would be possible to construct a Park & Ride lot near the station, or perhaps run a shuttle bus from the centre. It is more and more difficult to park in Prague and there are also problems with the air pollution, etc. If there were less people to commute to Prague, more of them would work within the region or at least travel in a more sustainable, ecological way. Both would have a universally positive impact.

#### Is there any chance?

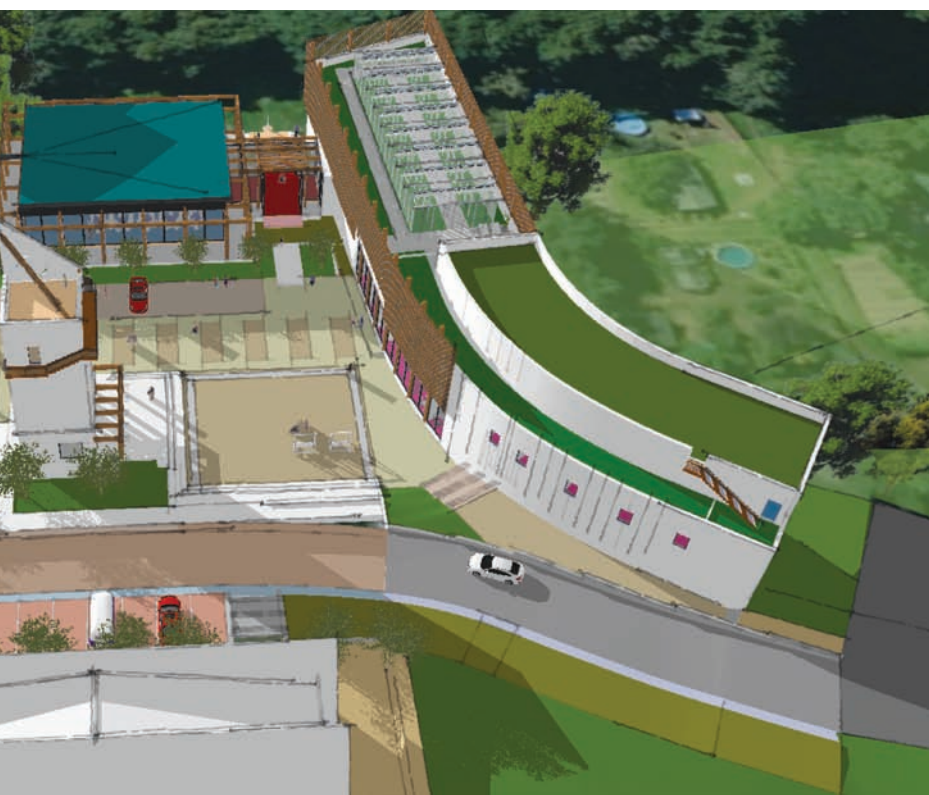
The Czech government has been fixed on constructing new motorways for too long, leaving the development of railways well behind. It is not something that can be influenced by local administration, but we can certainly help if the government decides to invest more into railways. I believe this is the future trend in the whole EU. The Green Party has been urging for this for a long time. And if our government decides to revitalise even the shorter routes to Prague, we – the municipalities – will support it with modifications to our urban plans. At the moment, railway transportation in Mníšek region is particularly unsatisfactory.

#### How do you want to persuade residents of Mníšek to stay then?

Firstly, it is about housing and secondly about work. Work was never been a problem thanks to the vicinity of Prague, but we would prefer people not to move away or commute that much. We would like to keep them here. Young people need access to technologies, internet connection via optical cable, access to services such as 3D printers, etc. The housing issue has not been addressed here over a long period of time. The town disposes with 40 apartments



*Nová radnice podle návrhu architekta Michala Postráněkého (vizualizace)*



A new town hall designed by architect Michal Postránecký (visualization)

only. Newly built apartments are part of private development projects. However, we register significant demand for social housing and, in particular, starter apartments. If we build a new town hall as part of the new town centre, we can turn the old town hall building into starter apartments, in combination with civic amenities. That would be the towns' investment for which we would seek subsidy funding. Also, when it comes to private developers who are interested in housing development, we are forthcoming within the framework of our urban plan's possibilities.

#### What can you offer particularly to developers?

The main boom of housing developers has probably passed over in Mníšek pod Brdy as land available for housing blocks is practically exhausted. There is an entirely new district now, Mníšecký Eden, which is the result of development activity over the past 10 years. There is some potential in family housing development, some land that belongs to the municipality is still available. However, I think that the greatest potential lies in the industrial zone. It does not belong to the municipality, unfortunately, although the Kovohutě complex could have been transferred to the municipality after November 1989. The zone is currently privately owned. Fortunately, a number of owners are willing to come to an agreement in case there is a potential investor. The industrial zone is still unutilized to a greater extent, even though it's been there since 1993, that is since the times of the original urban plan.

#### Does it mean that it is now an area with brownfields?

It is a combination. There are brownfields in the existing complex of Kovohutě, but there are also industrial zone areas that are just green meadows. The land is empty, with an exception of two small plots with illegal landfill. Most of the area was originally arable land earmarked for an industrial zone that has never been realized. This area is about 250,000 sq m large.

**You probably don't long for heavy industry much do you?** Heavy industry is, in some way, established in the existing industrial zone. Nevertheless, we would prefer the development zone to be used for ecological recycling and processing of waste, light industry, assembly halls and others. We want it to be a good model where man's labour is combined with smart and automated technologies so there are job opportunities as well as a relatively clean industry.

#### What are the town's requirements with regards to the urban plan?

Mníšek is to remain a small town in the greenery but needs to better fulfil its role as a natural centre of the microregion. We encourage financial resources to come to the town – whether they are from grants or from private investors – for development of the infrastructure connected to smart technologies. We, as a council, are also supportive of the state-of-the-art technologies and processes, from computers, usage of internet to our own networks and new applications. We have to keep up with the demands of current legislation. Naturally, we also need appropriate premises. That is why we approached the architect Michal Postránecký and asked him to design an urban study for a new smart town centre. The basic assignment required an area with certain shared functions. We want buildings that are interconnected with regards to energy and water management. They must be as economical as possible. The complex should also include a new town hall, which represents an administrative centre for the citizens of Mníšek as well as for the microregion. That is why the existing building is totally inadequate. Moreover, it doesn't even provide sufficient capacity for all our employees so some of them have to be based in other buildings.

#### What does the new study include?

At the beginning of any project there must be quality assignment. We took over the project for the new town hall from the previous administration, but we were unhappy with the placement of the building. The visual side did not bother us, it was the lack of foresight. The approach seemed to be: "We need a new town hall, so... we'll build it... there!". It lacks a clear vision with regards to the town's future in 20, 50 or 100 years, the needs of future generations. I believe each development should take into consideration the long-term utilization of a particular area. The area designed by architect Michal Postránecký represents an optical connection between the chateau and the centre, including two brownfields in the form of old buildings that are beyond repair. There is also a cultural centre built in the 1970s and residents are, therefore, used to using this area for social and cultural gatherings. The project by architect Postránecký is divided into several stages. The first one includes civic amenities and the new town hall, including a community area. The next stage covers shared offices and the third comprises centre of modern technologies that the architect located in some sort of a tower. His proposal is currently undergoing an objection process with residents, council representatives and conservationists.

ARNOŠT WAGNER / PHOTO: ARCHIV

# S Václavákem to vypadá nadějně

## The situation with Wenceslas Square looks hopeful

**Pražští radní schválili aktualizovaný projekt rekonstrukce Václavského náměstí, jednoho z klíčových a nejvíce zanedbaných veřejných prostranství v hlavním městě. Dokončena by mohla být do roku 2023.**

**N**ež se prvomájové manifestace přesunuly na Letenskou pláň, kráčely tudy dějiny. A než začalo fungovat metro, jezdily tudy tramvaje. Dnes je Václavské náměstí místem, kde se slušný Pražan raději dlouho nezdržuje. Magistrát hlavního města a radní Prahy 1 slibují, že do tří let se to změni.

### JEDINÝ BULVÁR

Možná nebude od věci připomenout, že Václavské náměstí, druhé největší v Praze i v České republice, je původně také jediný pražský bulvár – 750 m dlouhé a 60 m široké prostranství, určené k procházkám, korzování, potloukání a poflakování se, nákupům, setkávání a tak.

Bylo založeno Karlem IV. jako Koňský trh, který se táhl od Koňské brány v horní části podél Vínohradského potoka k rybníčku, jenž se nacházel v místech dnešního Můstku. V roce 1875 byla Koňská brána spolu s hradbami zbořena. Koňský trh se tak okamžitě stal jednou z nejdůležitějších lokalit pro reprezentativní městskou výstavbu. Důležitost místa akcentovalo Národní muzeum, které bylo na místě bývalé brány vystavěno podle návrhu architekta Josefa Schulze v letech 1885–90. Od roku 1885 vedla podél náměstí koněspřežná tramvaj a v roce 1895 se mu dostalo elektrického osvětlení.

Tramvaje po stranách náměstí jezdily až do roku 1927, kdy byly při přestavbě koleje přesunuty do středního pásu a po okrajích náměstí byla zřízena parkovací místa pro automobily. Tramvajový provoz v podélném směru byl ukončen v prosinci 1980. Nahrazuje ho trasa metra A, která se u muzea kříží s trasou C a v dolní na Můstku s trasou B.

Horní částí původně dominoval pomník svatého Václava, který dal náměstí jméno, v podobě jezdecké sochy. Ta byla dílem barokního sochaře Jana Jiřího Bendla. Na náměstí (tehdy ještě na Koňský trh) byla umístěna v roce 1680, dnes je její kopie umístěna na Vyšehradě. Sousoší se sv. Václavem na koni, které je na náměstí dnes, je od J. V. Myslbeka a stojí tu od roku 1913. Toto dílo společně s průčelím honosné budovy Národního muzea tvoří korunu jednoho z nejkrásnějších (kdysi) bulvárů v Evropě.

Náměstí je lemováno řadami architektonicky pozoruhodných domů, většinou památkově chráněných. Připo-

meňme alespoň tři budovy z období vrcholné secese na rohu Václavského náměstí a Štěpánské ulice z let 1912–16 (Šupichovy domy), Grandhotel Evropa nebo dům Antonína Wiehla s výzdobou od Mikoláše Alše. Ale ani modernější architektura náměstí neublížila. Opět jen pro připomínku: palác Astra, první funkcionalistická stavba v Praze z roku 1927, nebo Baťův obchodní dům, první železobetonová konstrukce, z roku 1929, nebo třeba palác ČKD na Můstku a řada dalších. Součástí domů a paláců jsou důmyslné i okouzující pasáže s obchody, restauracemi a kavárnami.

Běžný život se z náměstí začal vytrácet po roce 1990 se změnou vlastnických poměrů k okolním domům. Postupně zanikaly tradiční obchody a gastronomické provozy. Noví majitelé a nájemci komerčních prostor ve snaze využít silný potenciál místa přizpůsobili obchody a služby turistickému ruchu, dennímu i nočnímu.

### RADNÍ VĚŘÍ TRAMVAJI

Hlavní město v roce 2005 vyhlásilo urbanisticko-architektonickou soutěž na revitalizaci Václavského náměstí. Zvítězil projekt studia Cigler-Marani Architects (dnes Jakub Cigler Architekti), které má se stavbou v centru města zkušenosti, projektovalo např. multifunkční budovu Quadrio ve Spálené ulici nebo komplex Florentinum poblíž Masarykova nádraží. Spoluautorem návrhu rekonstrukce Václavského náměstí je ještě Atelier DUA. Součástí návrhu bylo zavedení tramvajové trati zpět na náměstí. Tento záměr byl potvrzen mj. tím, že v souvislosti s rekonstrukcí Národního muzea při úpravách okolí byly položeny koleje do Vínohradské ulice mezi historickou budovu muzea a novou budovu (dříve Federální shromáždění).

Nyní byl projekt aktualizován, došlo ke změnám v úpravě horní části náměstí. V původním návrhu byla trať vedena středem bulváru, jako tomu bylo dříve. Nový návrh umožní vést tramvajovou trať horní částí náměstí po stranách dvěma jednosměrnými tratěmi, a ve středu vytvořit promenádu pro pěší. I nadále v návrhu zůstává rozšíření chodníků, nové stromořadí, samostatný pruh pro cyklisty a snížení počtu parkovacích míst. Na aktualizaci návrhu se podílí Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy (IPR).



## ZELEŇ I TRASA PRO CYKLISTY

Kromě vedení tramvajové trati k dalším výrazným úpravám nedošlo a prostorové uspořádání náměstí vychází z původního soutěžního návrhu. I nadále se počítá se snížením počtu parkovacích míst, což umožní výrazné rozšíření chodníků. Nové stromořadí, již zmiňovaná promenáda a nový pruh pro cyklisty v každém směru patří mezi další plánované úpravy horní části Václavského náměstí.

„Je pro nás prioritou, aby úprava Václavského náměstí přestala být pouze projektem na papíře. Dolní část náměstí se začne měnit již na jaře příštího roku. Dali jsme si za cíl proměnit k lepšímu významná pražská náměstí. Po



Malostranském, Karlově, Vítězném a Mariánském přichází konečně na řadu i Václavské,“ uvedl první náměstek primátora Petr Hlaváček.“

Město nyní musí připravit novou dokumentaci a požádat o územní rozhodnutí a stavební povolení. „Očekávám, že na konci roku 2021 bychom mohli mít všechna potřebná povolení. Na začátku roku 2022 bychom mohli začít stavět a na přelomu let 2022 a 2023 by mohlo být hotovo,“ řekl náměstek primátora Adam Scheinherr. Náklady se odhadují na 250 mil. Kč. Na jaře příštího roku by měla začít rekonstrukce spodní části náměstí od křížení s Vodičkovou a Jindřišskou ulicí směrem na Můstek.

## HROZÍ ZPOŽDĚNÍ

Ponecháme-li stranou složitá administrativní řízení, která Prahu čekají, je třeba vzít v úvahu, že pod plánovanou tramvajovou tratí vedou složité inženýrské sítě, které rovněž potřebují obnovu. Na jaře před tímto faktem varoval Oldřich Dajbych, vedoucí odboru výstavby Úřadu městské části Praha 1. Konkrétně jmenoval dva kolektory, kanali-

zační stoku a litinový vodovod. Podle náměstka Hlaváčka jsou však kolektory v pořádku.

Další komplikace mohou způsobit obyvatelé Prahy 1 a podnikatelé z provozů kolem Václavského náměstí. Se znovuzavedením tramvajové tratě většinou nesouhlasí. „V rámci správního řízení máte na Václaváku více než sto vlastníků nemovitostí, a to jsou všechno účastníci řízení, jsou tam banky, obchody, zasahujete do jejich obslužnosti, to budou námitky,“ řekl O. Dajbych pro server city-dog.cz.

Že skepse není samovolná naznačuje spor ohledně územního rozhodnutí k rekonstrukci spodní části náměstí. Krátce poté, co se začalo stavět, rozhodl soud o zrušení územního rozhodnutí k dolní části náměstí. Důvodem byly procesní chyby při zohledňování námitek během řízení o územním rozhodnutí. Došlo až na kasační stížnost u Nejvyššího správního soudu.

JAN FERENC / VIZUALIZACE: JAKUB CIGLER ARCHITEKTI

**Prague councillors approved the updated project for the reconstruction of Wenceslas Square, one of the key and most neglected public areas in the capital. It could be completed by 2023.**

**B**efore the May Day demonstrations were relocated to Leteňská pláň, this was the way history travelled. And before the underground was built, it was the way trams went. Today, Wenceslas Square is the place where a Prague resident does not spend much time. The council for the capital city of Prague and councillors from Prague 1 promise that will change within three years.

## THE ONLY BOULEVARD

It might be right to remember that Wenceslas Square, the second largest square in Prague as well as in the Czech Republic, is originally also the only boulevard in Prague – a 750 long and 60 m wide area intended for walks, strolling, roaming about and idling around, shopping, gathering, etc.

It was founded by Charles IV as a Horse Market, which ran from Horse Gate in the top part along Vinohradský Brook to a small lake situated in the place of today's Můstek. In 1875, the Horse Gate and city walls were demolished. The Horse Market became immediately one of the most important locations for representative city development. The importance of the location was further accentuated by the National Museum, which was built in the place of the former gate in accordance with the project by architect Josef Schulz between 1885 and 1890. A horse-drawn tram ran along the square from 1885 and in 1895 was fitted with electric lighting.

Trams ran along the sides of the square until 1927, when they were relocated during the reconstruction of the lines into a central strip and the sides of the square were turned into parking places. Tram transportation ceased in the longitudinal direction in December 1980. It is replaced by the A underground route, which crosses with the C route

by the museum and with the B route at the bottom area of Můstek.

The upper part was originally dominated by St. Wenceslas' monument, which gave the square its name, in the form of a riding statue. This is the work by Baroque sculpture Jan Jíří Bendl. It was erected in the square (at that time still the Horse Market) in 1680. Its copy is now at Vyšehrad. The sculptural group with St. Wenceslas on a horse, which is erected in the square now, was created by J. V. Myslbek and has been there since 1913. This piece of work and the frontage of the opulent building of the National Museum forms the crown of (at that time) one of the most beautiful boulevards in Europe.

The square is lined by a number of architecturally remarkable buildings, mostly listed. Let's remember at least three buildings from the times of the high Art Nouveau period on the corner of Wenceslas Square and Štěpánská Street from 1912–16 (Šupich's buildings), Grand Hotel Evropa and Antonín Wiehl House with decorations by Mikoláš Aleš. But the more modern architecture did not do any harm to the square. Just to remark: the Astra Palace, the first functionalist building in Prague from 1927 and Baťa's store, the first structure from reinforced concrete from 1929, or perhaps the ČKD Palace at Můstek and a number of others. The buildings and palaces also come with ingenious and fascinating arcades with shops, restaurants and cafés.

Ordinary life started disappearing from the square after 1990, which was associated with the change of proprietary relations to the surrounding buildings. Traditional shops and gastronomic operations gradually disappeared. New owners and tenants from commercial premises amended shops and services for both the daily and night tourist trade in order to utilize its strong potential.

#### COUNCILLORS BELIEVE IN TRAMS

The capital announced, in 2005, an urban-architectural tender for the revitalization of Wenceslas Square. The winning project is a project by the Cigler-Marani Architects Studio (now Jakub Cigler Architekti), which is experienced with building in the city centre as they, for instance, designed the multifunctional building Quadrio in Spálená Street and the Florentinum complex near Masarykovo Square. The co-author of the design of reconstruction of Wenceslas Square is Atelier DUA. The project also included bringing the tram line back to the square. This project was, amongst others, confirmed by the fact that railway lines were laid in association with the reconstruction of the National Museum between the historical building of the museum and the new building (previously the Federal Assembly, leading to Vinohradská Street).

The project has recently been updated, with changes made in the upper part of the square. In the original project, the line went through the centre of the boulevard as before. The new project will allow the tram line to run in the upper part of the square on the sides and in two one-direction lines. In the centre, there will be a promenade for pedestrians. The project still retains the widening of pavements, new parkway, an individual lane for cyclists and a reduced number of parking places. The updating of the

project was carried out in co-operation with the Prague Institute of Planning and Development.

#### GREENERY AND CYCLEWAY

Apart from the tramline, no other significant modifications were carried out and the special layout of the square stems from the original competing proposal. The plan to reduce the number of parking places, which will allow for a significant widening of pavements, still applies. The new parkway, the aforementioned promenade and the new cycleway in both directions belong amongst other modifications planned for the upper part of Wenceslas Square.

"For us, the priority for the modification of Wenceslas Square is to cease being just a project on paper. The lower part of the square will start changing next spring. Our aim is to change significant Prague squares for the better. It is finally Wenceslas Square's turn after Malostranské, Karlovo, Vítězné and Mariánské Squares," said Petr Hlaváček, the first Deputy Mayor.

The city must now prepare new documentation and apply for planning and building permits. "I expect that we could have all necessary permits by the end of 2021. At the beginning of 2022, we may well be able to commence construction and everything might be completed on turn of 2022 and 2023," said Adam Scheinherr, Deputy Mayor. Estimated costs are CZK 250 million. Reconstruction of the lower part of the square, from the crossroads with Vodičkova and Jindřišská Streets towards Můstek, should be commenced next spring.

#### THREAT OF DELAYS

If we leave aside difficult administrative procedures that Prague is to await, it is necessary to take into consideration that there are comprehensive utility services running under the tram line and those also need to be revitalized. Oldřich Dajbych, head of the construction department for the City Council of Prague 1, warned about this fact in the spring. In particular he pointed out two collectors, a canalization ditch and cast-iron water pipeline. But Deputy Mayor Hlaváček believes the collectors are all right.

Other complications may be caused by the residents of Prague 1 and entrepreneurs from operations around Wenceslas Square for they mainly disapprove of the re-introduction of the tramline. "Within administrative procedures, there are more than one hundred property owners in Wenceslas Square and they all are participants in the procedures. There are banks and shops and one then interfere with their access. They will object," said Mr. Dajbych for the server, city-dog.cz.

The fact that scepticism does not come spontaneously can also be seen in the case of a planning permit for the reconstruction of the lower part of the square. Shortly after construction commenced, the court decided to terminate the planning permit for the lower part of the square. The result of that was in a procedural error when taking into consideration objections raised during the procedure regarding the building permit. It went as far as the cassation complaint at the Supreme Administrative Court.

JAN FERENC / VISUALIZATION: JAKUB CIGLER ARCHITEKTI

100,000 m<sup>2</sup> of office space delivered and leased in 2019

# PORTLAND TRUST



Oregon Park, Bucharest  
Building C (25,000 m<sup>2</sup>) developed, leased and sold



Coral Office Park, Prague  
35,000 m<sup>2</sup> refurbished and leased



Expo Business Park, Bucharest  
40,000 m<sup>2</sup> developed and leased

**Developer & asset manager**

| [www.portlandtrust.cz](http://www.portlandtrust.cz)

# Ikonický hotel a jeho okolí čekají velké změny

## Iconic hotel and its surroundings await tremendous changes

**Prostranství před hotelem InterContinental na Starém Městě v Praze nezůstane v budoucnu nezastavěné.**

**N**a rozdíl od předchozích plánů ale záměr současných investorů nepočítá s výstavbou objemné kancelářské budovy, pouze se zatím blíže neurčenou prosklenou stavbou v jihovýchodní části přilehlého náměstí, nedávno pojmenovaného po zesnulém oscarovém režisérovi Miloši Formanovi.

### NEJVĚŠÍ HOTELOVÁ TRANSAKCE

Projekt zahrnuje rozšíření veřejných prostranství na piazzettě kolem stávajícího hotelu postaveného v minulém století ve stylu brutalismu, dále podzemní propojení Pařížské ulice s vltavským nábřežím a zlepšení dopravní situace. Jak uvedl ředitel investic společnosti R2G Jakub Dyba, v plánu je i stavba v jihovýchodní části náměstí Miloše Formana a rovněž rekonstrukce interiérů hotelu InterContinental.

Na přelomu letošního roku nemovitost koupili přes společnou firmu R2G tuzemští miliardáři Oldřich Šlemer, někdejší spolujatel České gumárenské společnosti, a spoluzakladatelé softwarové firmy Avast – Pavel Baudiš a Eduard Kučera. Prodávajícím byla slovenská skupina Best Hotel Properties. Byl to historicky největší obchod v oblasti hotelnictví v České republice.

Společnost R2G na novou podobu okolí InterContinentalu uspořádala architektonickou soutěž, v níž zvítězilo české studio TAK vedené Markem Tichým. Připravilo studii, na jejímž základě nyní vznikne dokumentace pro povolení stavby, o které chce investor požádat o nejdříve.

### Z PAŘÍŽSKÉ TUNELEM AŽ K ŘECE?

Podle Jakuba Dyby se první odhady nákladů pohybují kolem 765 mil. Kč, v přepočtu 30 mil. eur. Noví majitelé hotelu slibují, že oblast více propojí s Pařížskou ulicí a otevřou ji veřejnosti.

Projekt počítá s tím, že se stávající krytý bazén hotelu přesune a na jeho místě vznikne nové náměstí mírně pod úroveň Pařížské. To pak bude tunelem skrz val nábřeží propojeno s vltavským břehem. „Je to faktické prodloužení Pařížské až k řece,“ tvrdí J. Dyba.

Samotný prostor před vchodem do hotelu InterContinental má dostat podobu městské třídy s obchodním parterem. Na střeše přemístěného bazénu má vzniknout zelená terasa se zahrádkou nové restaurace. Dále projekt zahrnuje výstavbu zmíněného několikapodlažního objektu na nároží ulic Pařížská a Bílkova, poblíž Staronové synagogy. Projekt nových majitelů hotelu počítá s tím, že na novostavbu s půdorysnou plochou 380 m<sup>2</sup> budou navazovat další drobné objekty, ve kterých mají být obchody, kavárny či kulturní prostory.

### PAMÁTNÍK ČESKOSLOVENSKÉHO FILMU

Možnost zástavby piazzetty vyvolala před pár lety odpor odborníků a veřejnosti. Mohutná osmipatrová budova se po protestech nakonec nerealizovala. Bývalý starosta Prahy 1 Oldřich Lomecký (TOP 09) se před dvěma lety veřejně postavil proti jakékoli stavbě na piazzettě. Loni pak spolu s dalšími zastupiteli městské části souhlasil s tím, že v budoucnu by zde mohla vyrůst jednopodlažní stavba. Současný záměr však počítá s více podlažími.

Na náměstí Miloše Formana, které má podle projektu plochu 4 600 m<sup>2</sup>, chtějí investoři vybudovat památník československého filmu. Jedním z hlavních důvodů, proč společnost vybrala návrh architektů ze studia TAK, je podle J. Dyby rozšíření prostranství přístupných veřejnosti, a to až o 40 %. „Je to citlivé téma,“ připustil. Plán podle něho počítá s výsadbou zeleně, zelenými střechami a vodními prvky. Slibuje i zlepšení dopravy: „Návrh odklání vjezdy a výjezdy do garáží z náměstíčka, takže

doprava nebude obtěžovat lidi jako dosud. Řeší také chaotické parkování na piazzettě.“ Do garáží by se řidiči podle projektu měli nově dostat z Dvořákova nábřeží. Z náměstí má rovněž zmizet objekt ventilace garáží, který teď zabírá jeho velkou část.

### HOTEL ZMĚNÍ JMÉNO

Jakub Dyba do médií dále sdělil, že změny čekají také provoz hotelu. R2G podle něj v současné době dokončuje dohodu s novým operátorem hotelu. Pak přijde na řadu příprava projektu na rekonstrukci interiérů. Vzhledem k tomu, že noví majitelé nemovitosti chtějí





zachovat původní podobu brutalistické budovy z roku 1974, se změny nedotknou její vnější schránky. Podle časopisu *Forbes* by měl hotel provozovat luxusní řetězec Fairmont, který je součástí mezinárodní hotelové skupiny Accor. Součástí převzetí má být i změna názvu hotelu.

Záměr společnosti R2G má podporu z vedení Prahy. Návrh ocenil radní pro územní rozvoj Petr Hlaváček (TOP 09): „Těší mě, že tato vysoce kvalitní architektura od týmu architekta Karla Filsaka je znovu v českých rukách. Současní vlastníci jsou pro mne zárukou toho, že hotel nepotká stejný osud jako budovu Transgasu na Vinohradské.“

HOD / FOTO: WWW.ICPRAGUE.COM

## The area in front of the InterContinental Hotel at Old Town in Prague will not remain undeveloped in the future.

Compared with previous plans, the current investors' plan does not account with the construction of a large administrative building but only with an as yet not clearly determined glazed building in the south-eastern part of the adjacent square, which has recently been named after the deceased film director and Oscar winner, Miloš Forman.



### THE LARGEST HOTEL TRANSACTION

The project includes an expansion of public areas at the piazzetta around the existing hotel built in the past century in a brutalist style, the underground connection of Pařížská Street with Vltava Embankment and an improvement in the traffic situation. As the investment manager at R2G, Jakub Dyba, said, there is also a plan for a building in the south-eastern part of Miloš Forman Square and also for the reconstruction of interiors at the InterContinental Hotel.

At the turn of this year, the property was purchased via a joint venture by local billionaires, Oldřich Šlemr, former co-owner of Česká gumárenská společnost (the Czech rubber-making company) and co-founders of the software company Avast – Pavel Baudiš and Eduard Kučera. The seller was the Slovak group Best Hotel Properties. It was historically the largest transaction in the area of the hotel industry in the Czech Republic.

R2G organized an architectural tender for the new appearance of InterContinental's surrounding areas and the winner was the Czech studio TAK ran by Marek Tichý. They prepared a study, on the basis of which documentation for a building permit, for which the investor wants to apply as soon as possible, will be executed.

### FROM PAŘÍŽSKÁ ALL THE WAY TO THE RIVER IN A TUNNEL?

According to Jakub Dyba, the first cost estimates are about CZK 765 million, that is EUR 30 million. The new hotel owners promise to interconnect the area with Pařížská Street more and open it to the general public. The project accounts with the relocating of the existing indoor swimming pool and the creating of a new square slightly under the level of Pařížská. That will then be connected with the Vltava riverbank via a tunnel through the embankment. "It is a realistic extension of Pařížská all the way to the river," claims Jakub Dyba.

The area in front of the entrance into the InterContinental Hotel is proposed to be as a high street with a shopping parterre. On the roof of the relocated swimming pool, there is to be a green terrace with the garden of a new restaurant. The project also includes construction of the aforementioned several-storey building on the corner of Pařížská and Bílkova Streets, near the Old New Synagogue. The new hotel owners' project accounts with the fact that the 380 sq m ground plan of the new building will connect to other small buildings where there will be shops, cafés and cultural premises.

### MEMORIAL OF CZECHOSLOVAK FILM

The possibility to develop the piazzetta evokes both specialists and the public's defiance a few years ago. The huge eight-storey building was eventually not realized after the protests. Two years ago, the former Mayor of Prague 1, Oldřich Lomecký (TOP 09) publicly opposed any construction at the piazzetta whatsoever. Last year, he and other representatives for the city district agreed that there might be a one-storey building built there in the future. However, the current plan accounts with more storeys.

As for Miloš Forman Square, which is, according to the project, 4,600 sq m, the investors want to build a memorial to Czechoslovakian film. One of the main reasons why the company chose the project by architects from the TAK studio is, according to Jakub Dyba, that the area opened to the public is to be expanded by up to 40%. "It is a sensitive topic," he admitted. The project is, according to him, accounting with the planting of greenery, green roofs and water features. It also promises traffic improvement: "The project diverts entrances and exits from the small square to garages so the traffic will not bother people as it has done so up to now. It also deals with chaotic parking at the piazzetta." Drivers should now access their garages from Dvořák Embankment. The square should also be rid of the object of garage ventilation, which now takes up a major part of the square.

### THE HOTEL IS TO CHANGE ITS NAME

Jakub Dyba also said to the media that changes are also to affect hotel operation. R2G is, according to him, currently completing an agreement with the new hotel operator. Then comes the preparation of a project for interior reconstruction. With regards to the fact that the new owners want to retain the brutalist appearance of the building from 1974, then changes will not affect its external part. According to *Forbes*, the hotel will be operated by the Fairmont luxury chain, which is part of the international hotel group Accor. The takeover is also proposed to include a change of name.

R2G's intention has support from Prague council. The project was appreciated by the councillor for regional development, Petr Hlaváček (TOP 09): "I am happy that this high-quality architecture by architect Karel Filsak's team is in Czech hands again. The current owners are my guarantee that the hotel is not to experience the same destiny as the Transgas building in Vinohradská Street."

HOD / PHOTO: WWW.ICPRAGUE.COM

# Tituly za energetické a ekologické projekty

## Titles for the energetic and ecological projects

V úterý 19. listopadu byly v aule ČVUT – Betlémské kapli – slavnostně předány tituly a další ocenění v 17. ročníku celostátní soutěže Český energetický a ekologický projekt, stavba, inovace roku 2018.

Letošní ročník se uskutečnil se pod záštitou Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR, vlády ČR, ministerstev průmyslu a obchodu, životního prostředí a pro místní rozvoj a dalších institucí. Organizaci soutěže tradičně zajišťuje společnost TOP EXPO CZ.

Cílem soutěže je prezentovat projekty, stavby, technologie a inovace zaměřené na zvýšení energetické účinnosti a dosažení úspor energie ČR, podporu INICIATIVY PRŮMYSL 4.0 a programu SMART CITY, zvýšení konkurenceschopnosti a rozvoje průmyslu ČR, zlepšení životního prostředí ve městech, obcích a aglomeracích ČR a podporu zájmu o studium technických oborů na univerzitách v ČR.

Do soutěže mohly být přihlášeny projekty, stavby, technologie a inovace realizované na území České republiky od 1. ledna 2015 do 31. prosince 2018, pokud se v této soutěži ještě neprezentovaly. Byly uděleny tři rovnocenné tituly bez uvedení pořadí.

### TITULY ČEEP 2018

**Kategorie A** – Budovy a projekty: Celková přestavba a rozšíření ÚČOV Praha na Císařském ostrově – etapa 0001 – Nová vodní linka (příhlašovatel SMP CZ, a.s.)

**Kategorie B** – Energetika, průmysl, doprava: Fotovoltaická elektrárna s akumulací teplárny Planá nad Lužnicí (příhlašovatel C-Energy Planá s.r.o.)

**Kategorie C** – Inovace: Bateriová špičkovací stanice SAS (příhlašovatel FENIX GROUP a.s.)

Cenu poroty získal projekt rekonstrukce technologie Malé vodní elektrárny Štvanice (přihlášen v kategorii B – Energetika, průmysl, doprava, příhlašovatel Metrostav a.s.)

Součástí soutěže je tradičně i studentská kategorie. Je vyhlášována k podpoře studia technických oborů v ČR. Letošnímu ročníku udělili záštitu rektori 7 (ČVUT v Praze, VUT v Brně, VŠB-TU Ostrava, Technická univerzita v Liberci, Západočeská univerzita v Plzni, Če-

ská zemědělská univerzita v Praze, Univerzita Pardubice). Úspěšní studenti získávají ceny rektorů, děkanů a patronů soutěže.

RED

Titles and other prizes were handed out at the aula of the Czech Technical University – at Bethlehem Chapel – on Tuesday, 19<sup>th</sup> November, within the 17<sup>th</sup> year of the nationwide competition of the Czech Energetic and Ecological Project, Structure, Innovation of the Year 2018.

This year the competition was held under the auspices of the Chamber of Deputies of the Parliament of the Czech Republic, government of the Czech Republic, Ministry of Industry and Trade, Ministry of Environment and Ministry for Regional Development and other institutions. The organizing of the competition was traditionally secured by TOP EXPO CZ.

The aim of the competition is to present projects, structures, technologies and innovations that focus on energy efficiency and the achieving of energy savings in the Czech Republic, support of the INITIATIVE INDUSTRY 4.0 and the SMART CITY programme, increasing of competitive strength and development of industry of the Czech Republic, improving of the environment in towns, municipalities and agglomerations of the Czech Republic and support of the interest in the study of technical fields at universities in the Czech Republic.

The competition can be entered by projects, structures, technologies and innovations realized within the territory of the Czech Republic between 1<sup>st</sup> January 2015 and 31<sup>st</sup> December



2018, providing they didn't take part in the project before. There were three equal titles awarded without any particular order.

### TITLES OF ČEEP 2018

**Category A** – Buildings and Projects: Overall reconstruction and expansion of the Central Sewage Disposal Plant Prague at Císařský ostrov – stage 0001 – New Water Line (applicant SMP CZ, a.s.)

**Category B** – Energetics, Industry, Transportation: Photovoltaic Power Station with accumulation from the heating plant Planá nad Lužnicí (applicant C-Energy Planá s.r.o.)

**Category C** – Innovations: Battery Peaking Power Station SAS (applicant FENIX GROUP a.s.)

The Jury Prize was awarded to the project of reconstruction of the technology of the Small Water Power Station Štvanice (entered in the B category – Energy, Industry, Transportation; applicant Metrostav a.s.)

The competition traditionally has also a Student Category. It is announced in support of the study of technical fields in the Czech Republic. This year of the competition was under the auspices of seven rectors (the Czech Technical University Prague, Brno University of Technology, VŠB-Technical University of Ostrava, the Technical University in Liberec, the University of West Bohemia in Plzeň, the Czech University of Life Sciences in Prague, University of Pardubice). Successful students received prizes from rectors, deans and patrons of the competition.

RED

3/2019

# FOCUS

## development & building

6  
Příležitost nejen pro korporáty

11  
Jak to chodí v HubHubu

14  
Trendem jsou flexibilní prostory



# TÉMA: COWORKING

# VYBAVUJEME KANCELÁŘE



## KANCELÁŘSKÝ NÁBYTEK



## SEDACÍ NÁBYTEK



## OSVĚTLENÍ



## DĚLÍCÍ PŘÍČKY



## AKUSTICKÉ DOPLŇKY



tel.: +420 608 222 486  
e-mail: [officity@officity.cz](mailto:officity@officity.cz)  
[www.officity.cz](http://www.officity.cz)

## NAVŠTIVTE NAŠE SHOWROOMY:

PRAHA (ulice 5. května 1746/22)

ČESKÉ BUDĚJOVICE (Fr. Ondříčka 417/52)

# obsah

Otazníky kolem coworkingu...4

Příležitost nejen pro korporáty...6

Coworkingy zamíří i do brownfieldů...9

Jak to chodí v HubHubu...11

Trendem jsou flexibilní prostory...14

Byznys klub Opero oživil prostory bývalé tiskárny...17

Židle pro maďarský Telecom byla naše největší zakázka...20



Na příloze **FOCUS development&building** 3/2019 spolupracovali:

Kamila Čadková, Jiří Hlinka, Alena Krupauerová, Renata Štípková, Arnošt Wagner.

Neoznačené foto je archiv redakce. Foto na titulu: Opero

Příloha je součástí měsíčníku Development news a je samostatně neprodejná. Webová verze: **Webová verze: ISSUU.COM → FocusDN.**

Vydává WPremium event., s.r.o.



# OTAZNÍKY KOLEM COWORKINGU

Tomáš B. Andrejsek, ELAN Interior  
Foto: archiv

Slovo coworking kolem sebe slycháme často. Mnozí nevědí, co vlastně znamená, mnozí o něm nepřemýšlejí. Ale i mezi těmi, kdo o jeho významu něco tuší, ne najdete jednotný výklad jeho významu. Pojďme se společně zamyslet nad tím, co je a co není coworking. A k čemu je, ale i k čemu není dobrý.

Sám výraz coworking je poměrně mladý. Různé zdroje se shodují v tom, že ve svém současném významu se poprvé objevil až v roce 2005 v San Francisku. V jeho skladbě lze rozklíčovat různá „co“ jako kolaborace či kooperace, zkratka spolupráce, a „working“ neboli práce v aktivní formě toho slova. Obojí je důležité, protože dává nenápadnému pojmenování mnohovrstevný význam. Ale je ještě jedno důležité „co“, na které nesmíme zapomenout. Totiž komunikace.

Vývoj pracovního místa a pracovního prostředí nabral v posledních dekadách velkou dynamiku. Nechci se pouštět do polemik stran open-space řešení pracovního prostředí, ale k jeho nesporným přednostem patří právě důraz na spolupráci a komunikaci.

Spolupráce a komunikace. Dva akcenty pracovního prostředí, bez něhož se žádné moderní řešení nedokáže a nemá obejít. A jsou to právě tyto akcenty, které v podstatě ukončily jepičí život fenoménu jménem home office. Práce z domova má totiž zcela zásadní nedostatek právě v nedostatečné komunikaci. Dřívější vize, že osobní kontakt nahradí elektronická komunikace a nejrůznější formy videohovorů jsou ve světle současných zkušeností a studií úsměvné. Tyto nástroje mají smysl tam, kde to lépe nejde, nic víc, nic méně. Například

při mateřské dovolené je home office skvělý nástroj, jak si udržet kontakt s firmou i týmem. Ale jako náhrada práce v kanceláři? Není náhodou, že firma Yahoo, kdysi největší průkopník práce z domova, v loňském roce home office zcela zakázala. Začali brzy, proto brzy pochopili...

Je však mnoho profesí, které nemohou, nebo nechtějí pracovat v pevně přidělených kancelářích. V první řadě je to armáda freelancerů v nejrůznějších profesích, jichž v době expanze IT sektoru, stejně jako díky příchodu nejmladších generací do pracovního procesu dramaticky přibývá. Tento trend vytvořil silnou poptávku po prostorách, v nichž by tito lidé mohli pracovat tam, kde chtějí a tehdy, kdy potřebují. Proto začala vznikat první coworkingová centra. Jejich nabídku ale brzy využili i klasičtí obchodníci nebo meziná-



toho, jak by takové centrum mělo vypadat. Dobře navržené coworkingové centrum by mělo nabídnout různé typy pracovišť, aby si člověk mohl vybrat, zda chce momentálně více komunikovat, či se více koncentrovat. Měl by mít možnost vybrat si pracoviště i v tiché zóně, měl by mít možnost najít místo, kde může v klidu telefonovat, aniž by byl rušen – a aniž by rušil ostatní.

Variabilita prostoru je tak na první pohled znakem kvality coworkingového centra. Tam, kde vám nabídnou jeden stůl na celý den se vám asi dobře pracovat nebude. Každý trend na sebe nabaluje spoustu balastu. O coworkingu to bohužel rovněž platí. Je namístě si proto říct i to, co coworking není. I u nás máme mnoho kancelářských center, která se hrdě nazývají coworkingová, protože marketing je mocná zbraň, ale s coworkingem nemají mnoho společného. Z toho, co jsem uvedl výše je zřejmé, že coworking se coworkingem stává právě ve chvíli, kdy je vaše pracovní místo součástí společného prostoru, popřípadě vám krátkodobě nabídne místo oddělené či dedikované, nicméně možnost využití společných prostor vám tím neodejme. Tam, kde vám však na měsíc pronajmou pracovní místo či malou

kancelář, mluvíme o krátkodobém pronájmu, ale coworking to věru není.

Samostatnou kapitolou je téma interního coworkingu, tedy přenos výhod tohoto způsobu práce dovnitř firmy, která má vlastní kancelářské prostory. Je to rozsáhlé téma, ale každá firma, která odpovědně řeší své pracovní prostředí, by o něm měla přemýšlet. Jak zařídit, aby spolu zaměstnanci více komunikovali, aby si lépe vyměňovali myšlenky, aby měli variabilní pracovní prostor, aby měli kde telefonovat... Je to komplexní téma, nesmírně zajímavé a důležité.

Patří k němu i téma desk-sharingu, proto jej alespoň na okraj zmiňme. Od coworkingových center se můžeme naučit, jak efektivně plánovat využití sdílených pracovních míst. Není totiž nic horšího, než špatně organizovaný desk-sharing.

Coworkingová centra tu jsou a budou. Různé zdroje nás ohromují různými čísly, jak velký podíl na kancelářských plochách budou zaujímat, ale můj odhad je střízlivější. Každý boom dosáhne svých limitů, a ani tento je nemá neomezené. Důležitým tématem je totiž i ekonomická stránka věci. Zveřejněné ztráty jednoho z coworkingových gigantů, které se počítají v miliardách dolarů, jsou v tomto ohledu významným varováním. Ukazuje se, že

rodní manažeři, kteří každý den pracují v jiném městě. A kromě návštěv svých klientů či kolegů potřebují mít i prostor pro koncentrovanou či kreativní práci. Kavárny jsou fajn, ale ke každodenní práci potřebujeme přece jen něco víc...

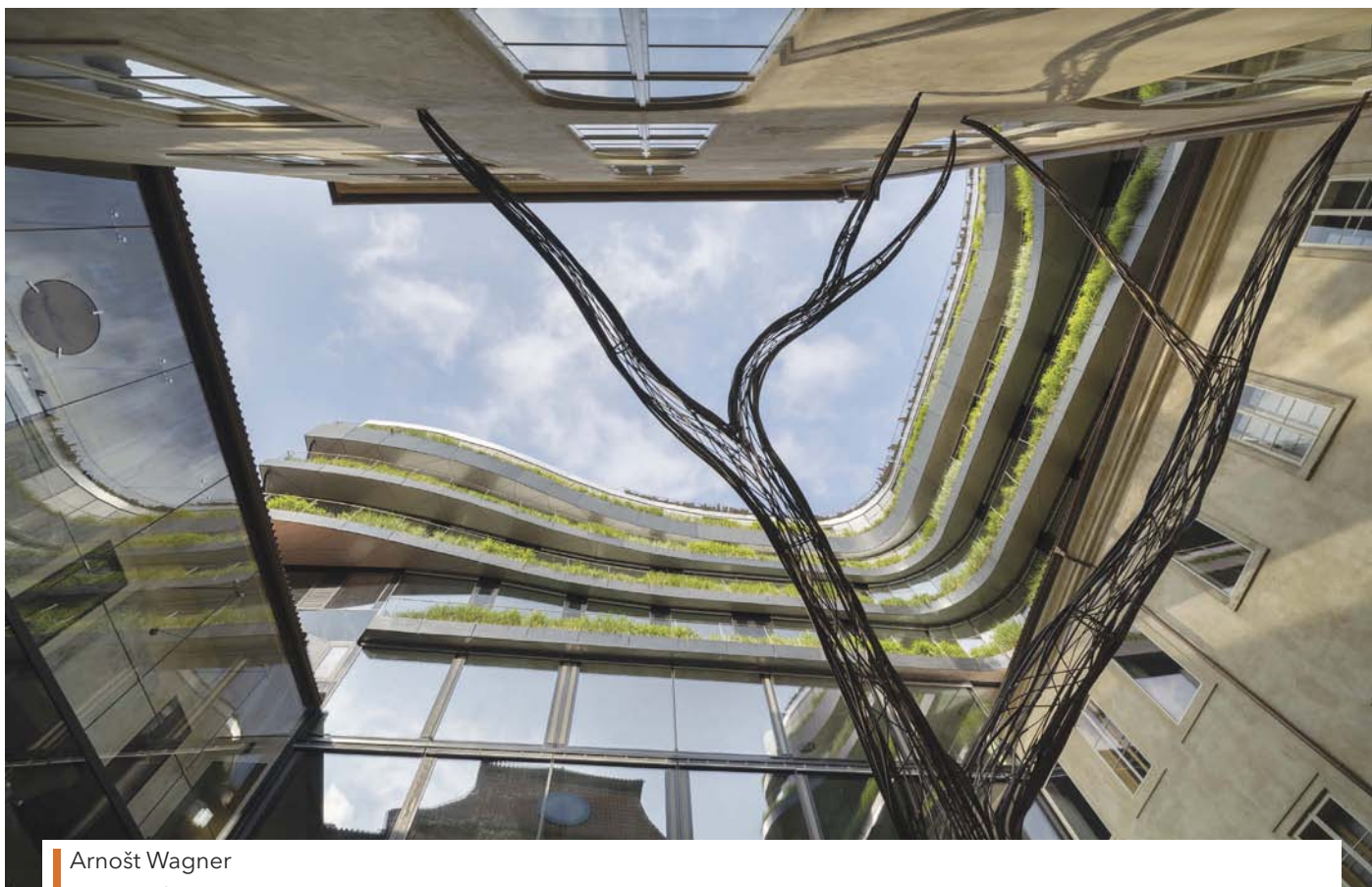
Brzy se ukázaly největší výhody podobně zaměřených center. Jednoduchá dostupnost, snadné plánování, kvalitní zázemí a... hlavně... společnost. Možnost navazovat kontakty, provětrat si hlavu v neformálních diskusích, hledat možnosti společného řešení problémů – a postupně dokonce možnost vyhledávat pracovní příležitosti, které se na podobná centra začaly nabalovat.

Když přemýšlíme o funkci coworkingových center, dostáváme i nástin



coworkingová centra nemusejí – a snad ani nemají – být v přízemí áčkových budov na atraktivních adresách, protože jejich klientela vyhledává jiné hodnoty. A ukazuje se nepochybně, že klientela coworkingu sice roste, ale ve střednědobém výhledu nehrozí, že by klasické kanceláře vymizely a všichni jsme se sešli v coworkingových centrech. Jako každému trendu, dejme i coworkingu čas, a s hodnocením vyčkejme. Osobně jsem toho názoru, že bude mít delší život než home office, ale zůstane okrajovým řešením. Nicméně jeho myšlenky a základní principy se budou více prolínat i do klasického pracovního prostředí. Ony jsou ty myšlenky a principy totiž docela dobré.

# PŘÍLEŽITOST NEJEN PRO KORPORÁTY



Arnošt Wagner

Foto: archiv a Fiala+Nemec s.r.o.

V současné době je Praze přes 60 000 m<sup>2</sup> coworkingových prostor, zatímco před dvěma lety to byla necelá polovina. Podle Lenky Hrudíkové, specialistky na coworkingová centra a flexibilní kanceláře v mezinárodní poradenské společnosti CBRE, nastal obrovský rozvoj, který bude pokračovat, protože se chystají otevřít další coworkingová centra.

## Lze současný stav považovat za boom?

Můžeme to nazvat boomem, ale není v takovém objemu jako v Evropě. V Americe je tento rozmach už dlouho. Neustále k nám přicházejí informace od operátorů, že budou otevřít dalších 2 000 nebo 3 000 m<sup>2</sup> tam a tam. V průběhu roku 2020 to bude velké číslo... Ale stále menší při

porovnání Prahy s Berlínem, který je nám nejbližší, a kde je 310 000 m<sup>2</sup> coworkingových prostor. V Berlíně je coworking ohromným trendem.

## Jak si stojíme v porovnání s dalšími zeměmi visegrádské čtyřky?

Coworkingu a servisovaným kancelářím se nejvíce daří ve Varšavě, která má 150 000 m<sup>2</sup>, což je oproti pražským 60 000 m<sup>2</sup> obrovský rozdíl. Co se týká plochy, tak jako u nás je to velmi podobné v Budapešti, ale působí tam trochu jiní provozovatelé než v České republice.

## A jak vychází srovnání cen?

Ceny jsou podobné. Když počítáme průměrnou sazbu za jedno pracovní místo,

jsou Varšava, Budapešť i Praha srovnatelné - vychází to zhruba na 300 eur na osobu a měsíc.

## Co je důvodem tak značných rozdílů v plochách coworkingových prostor?

My v ČR máme velkou nevýhodu v nedostatku zaměstnanců. Na rozdíl od nás mají v Polsku pořád co nabídnout, zatímco když se velká korporátní firma chystá přijít do Česka, jsme schopni jí poskytnout kanceláře, ale nemáme do nich lidi.

## Předpokládám, že nejvíce coworkingových prostor je v Praze a nemusí to být pouze v nově postavených objektech.

Ano. Jako příklad dobré praxe lze uvést třeba Opero. Sídlí v bývalé tiskárně, z níž



se jim podařilo udělat úžasný prostor se svébytným geniem loci a úžasnou atmosférou. Tím se opravdu liší od ostatních coworkingových center. Řekla bych, že Opero je jeden z těch operátorů, který zde má větší podíl sdílených prostor, kde se lidé setkávají a pracují, a menší část servisovaných kanceláří. Kanceláři mají pomálu, ale samozřejmě si podpronajímají další prostory a otevírají nové kanceláře. Když se podíváme, co se teď nejvíce otevírá, tak to jsou kanceláře typu Spaces, We-Work, Scott&Weber. Je to taková klasika s hezkými společnými prostorami, vlastně takovým pohodlným „obývákem“, a pak tam jsou servisované kanceláře, často prosklené, které tvoří základ. Ale už to není opravdový coworking jako právě v Operu, kde jsou velké společné prostory.

### **Využívají se v tomto ohledu i brownfieldy?**

Chodím často navštěvovat jednotlivé coworkingy nebo servisované kanceláře, abych se sama vcítila do atmosféry daných prostor a pobavila s lidmi, kteří je navštěvují. Zajdu tam třeba jen na den, abych viděla klienty a zjistila, jak to tam chodí. Někdy se mi podaří seznámit s majiteli – a ti se právě ptají, jestli nevím o nějakých brownfieldech, že by si chtěli otevřít krásný industriální coworking. Takže zájem je, ale výstavba na brownfieldech je bohužel stále dlouhodobý proces. Víme, že se na brownfieldech staví, ale je to zatím minimálně.

### **Co je v coworkingu důležité?**

To, že si klienti zaplatí určitou formu členství a na oplátku získají komunitu sobě podobných, a navíc ještě veškerou techniku a servis – kopírky, internet, kávu, čaj... Operátoři se také snaží poskytnout určitý pravidelný program, takže třeba každé pondělí pořádají společné snída-

ně, ve čtvrtek večerní drink, organizují kurz jógy nebo desetiminutové cvičení během dne. Zároveň se konají přednášky, které dávají šanci k prezentaci členům, firmám. Právnik například udělá přednášku o GDPR, což dnes každého zajímá – a zviditelní se tím. Pak tam mohou být třeba dva „ajťáci“, kteří ukážou, jaké poskytují služby. A tak se začnou mezi sebou propojovat. Anebo se vzá-



jemně informují o svých kontaktech... KIWI, dnes jedna z nejrychleji rostoucích společností na světě, začínala v Operu – prý ve dvou, a teď jsou v Brně. Jakmile start-upy začaly růst, nabíraly lidi. A zjistily, že potřebují vlastní kancelář. Přitom se jim ale v coworkingových prostorech líbilo. Byl tam servis, nemusely se o nic starat. Takže se operátoři začali rozrůstat, podpronajímali si více prostor a nabízeli už i servisované kanceláře. Vznikly z toho hybridy – servisované kanceláře s coworkingem. A pokračuje to dále: servisované kanceláře jsou hlavně pro menší firmy, kde každý potřebuje hlavně svou kancelář, ale už ne tolik společného prostoru. Ten nicméně stále využívají, aby se lidé mohli mezi sebou propojovat.

### **Kdo jsou klienti těchto prostor?**

Primárně lidé, kteří potřebují pracovat z domova. To jim ale nemusí vyhovovat: někteří se mohou cítit odtržení od dění. Mají jen internet, ale nejsou mezi lidmi. Proto začaly vznikat coworkingy i tady v Praze. Jedním z nejstarších je Impact Hub nebo Locus Workspace na Vinohradech. V Impact Hubu je hlavně coworking – tedy sdílené plochy. Máte své místo u stolu, nebo hot

desk – a kde bude místo, tam se usadíte. Klientela, u níž poptávka roste, jsou korporace. To souvisí s trhem práce. Dnes je pro každou korporátní firmu strašně těžké najmout kvalitní lidi, především na pozici IT profesionálů – těch je málo, ale volných míst mnoho. Už nezabírá plat, benefity, ale právě coworkingové prostory, jako třeba WeWork. Tam mají příslušné firmy pronajatou kancelář – a to je benefit. IT specialista buď bude jezdit na druhý konec Prahy do obyčejné kanceláře, nebo bude pracovat v centru na Národní třídě, v krásné budově s nádhernou terasou, kde mají výbornou kávu a pohodlné prostory. Tak to dnes opravdu funguje.

### **Bez tak úžasných benefitů už tedy nelze sehnat kvalitní lidi?**

Měla jsem klienta – zahraniční farmaceutický řetězec, který hledá prostory pro pobočku v Praze. Zadání bylo najít něco pěkného, protože potřebují najít lidi. Řekla jsem mu, jak vypadá tradiční kancelář, kolik budou muset zainvestovat. Anebo se může podívat na něco úplně jiného. Vzala jsem ho do servisovaných kanceláří – a on už nic jiného nechtěl vidět. Po půl roce jsem se ho ptala, jak se mu tam líbí, jestli využívá komunitní akce, společné prostory. Byl nadšený, že našel 10 lidí. Měl plán, že je najde v průběhu roku, ale našel je už po půl roce. Děkoval mi, že to splnilo účel a že společné prostory využí-

vá, na komunitní akce nechodí, ale do budoucna to má v plánu. Řekla bych, že je to o emocích. O tom, že v coworkingu se člověk cítí příjemně, pohodlně. Není to jako v korporátu, kde je open space, všechny židle stejné, pořád stejné prostředí. Lidem chybějí stimuly, je to den po dni totéž. V coworkingu je to pokaždé jiné, jsou tam různí lidé, nové podněty... Tam spolupráce probíhá úplně jinak.

### Jsou nějaké nástrahy pro provozovatele coworkingu a servisovaných kancelářů?

Rizika tu jsou. Například: při otvírání nového coworkingu hrozí vždy skluz. Klienti mají ve smlouvě, že mají začínat v září, coworkingové centrum se otvírá v říjnu, ale v říjnu to ještě pořád není hotové. Firma s tím počítá – a teď nemá kam jít. Pronajímatel tak může přijít o klienta, anebo to musí nějak vykompenzovat. Další otázník vidím v tom, jak vše bude fungovat, až nebude takový boom. Až poptávka po kancelářích nebude tak vysoká, promítne se to i do coworkingových prostor. Není jasné, zda klienti z tradičních kancelářů nepůjdou raději do těchto flexibilních, kde se nebudou muset upisovat na pět nebo 10 let, ale jenom na rok dva. Zároveň tady máme hodně start-upů, které coworkingová centra přitahují. Ale pokud start-upy nepřezijí, tak coworkingové prostory přijdou o dost klientů. Ale jsou mezinárodní operátoři, kteří mají ve smlouvách s majitelem budovy nějakou formu partnerství, a pokud nevydělávají, nevydělává ani pronajímatel. Někdo to tak ale ošetřené nemá – a tam je riziko větší.

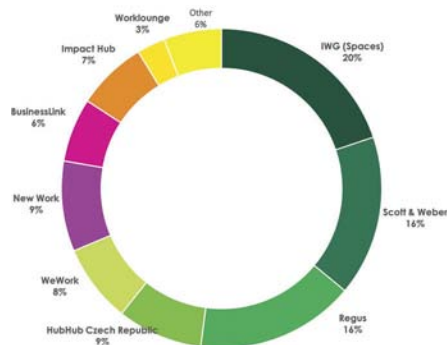
### Na jakou dobu uzavírají smlouvy operátoři coworkingových center?

Operátor si prostor pronajímá minimálně na pět a maximálně na 10–15 let, protože do něj investuje obrovské peníze ve formě špičkového vybavení, takže by se mu pronájem na dva roky nevyplatil. Někdy vybavení zaplatí dokonce majitel budovy, takže není v jeho zájmu, aby se to celé po dvou letech rozpadlo. Napří-

klad DRN v Praze na Národní je výjimečný tým, že většinu budovy má v pronájmu coworkingový operátor. Když jsme byli na konferenci ve Varšavě, setkali jsme se tam s investory jako Skanska, HB Reavis a dalšími, kteří měli přednášky o coworkingu ve svých objektech. Všichni to vnímají jako benefit pro nájemce. Všichni se shodli na tom, že je ideální, pokud máte šestipatrovou budovu, pronajmout první dvě podlaží – nebo alespoň jedno z nich – operátorovi coworkingů a servisovaných kancelářů. Když se firmy z vyšších

### ROZTRÍŠTĚNÝ TRH (PODLE PRONAJATÝCH METRŮ ČTVERECNÍCH)

Pražskému trhu flexibilních kancelářských prostor nedominují jeden nebo dva významní hráči.



Zdroj: CBRE Research, PRF Q2 2019

pater rozrostou, mohou využívat třeba kanceláře dole apod. Majitelé zjistili, že pokud mají coworkingové centrum v budově, je to pro ně benefit a přitahuje to nájemce. Přišlo na to hodně majitelů budov a hledají ty správné provozovatele.

### Je to i námět pro investory, kteří dokončují kancelářské projekty?

Určitě. S několika investory spolupracuji, prezentuji jim data a analýzy... Původně byla coworkingová centra vnímána jako jakási alternativa pro případ neobsazenosti, jako řešení pro méně úspěšná kancelářská centra. Ale teď jsme dostali k tomu, že jsou naopak vhodná i pro ta úspěšná, protože nabízejí mix. Renomované firmy jako trvalí nájemci budovy v nich mohou „ubytovat“ zahraniční týmy, které k nim přijdou, a nijak neomezí své zaměstnance.

### Lze vyhovět všem zájemcům?

O Praze víme, že má určité limity. Velká poptávka je třeba po Karlíně, jsou tam nádherná servisovaná centra a všechno je plné. Přála bych si, aby se stavělo víc, alespoň na brownfieldech. Poptávka, hlavně ve zmíněném Karlíně, na Pankráci a v centru je obrovská a prostory nejsou.

### A jak funguje nabídka v jiných částech Prahy?

Například v Holešovicích je celkem náročné zaplnit coworkingové prostory z důvodu chybějící infrastruktury. Například budova Visionary je nádherná, prostory coworkingového operátora Business Link také, služby vynikající. Ale jakmile vyjdete z metra, prostředí není nic moc a nemáte kam jít. V Karlíně mají lidé na výběr, nechodí pořád do stejné restaurace. Vybírají si z kaváren, pošta a banky jsou v sousedství...

### Jak si aktuálně stojí DRN na Národní třídě?

Mám informace, že DRN je z 85 % plný. Mají poslední tři volné kanceláře pro malé a středně velké firmy o velikosti 20–65 lidí. Zde má CBRE své klienty, jednoho z nich velkého. Hodně využívají kontakty, které mají v rámci řetězce. Vědí, jaké korporátní firmy jsou např. v prostorách WeWorku v Londýně – a těm to pak nabídnou. Zaplnili si prostory víceméně sami a nepotřebovali tady žádné velké PR, protože mají kontakty z londýnské centrály. Ale tak pracují všichni – nejen WeWork, ale i HubHub, prostě většina řetězců. Jakmile vyčerpají své kontakty, tak nastupujeme my.

### Podívejme se na budoucnost coworkingu...

Srovnám-li Prahu se 60 000 m<sup>2</sup> a Berlín s 310 000 m<sup>2</sup>, tak si pořád myslím, že máme co dohánět. Stále jsou majitelé velkých administrativních komplexů, kteří prostory pro účely coworkingu zatím neuvolnili. Možná mají tak vysokou obsazenost, že o tom ani neuvažovali. Problém je v tom, že v Praze nejsou vhodné budovy a lidi.

# COWORKINGY ZAMÍŘÍ I DO BROWNFIELDŮ



Red

Foto: archiv

Očekávané (a mnohými předpovídané) zpomalení realitního trhu povede k novému nádechu. Platí to také pro kancelářský trh. Developpeři i nájemci budou ještě mnohem více sledovat cenu a efektivitu. A docení širší centrum města s množstvím brownfieldů. „Rozvoj měst směrem dovnitř pokládám možná za mnohem důležitější krok než certifikaci budov,“ říká v rozhovoru Karel Bor, nový ředitel českého týmu BNP Paribas Real Estate, který je součástí jedné z největších finančních skupin v Evropě.

**Hned první otázkou tme možná do živého. Ředitelka Skanska Property se nechala nedávno slyšet, že nedostatek pracovních sil a obavy ze stagnace eko-**

**nomiky povedou k ochlazení poptávky po kancelářích. Sdíle tento názor?**

Sdílím. Přestože konkrétně my očekáváme rekordní čtvrtý kvartál v objemu uzavřených nájemních smluv. Nicméně vidíme, že obava z vývoje ekonomiky brzdí plány vedení firem na rozvoj a investice do lidí. Logicky pak odkládají stěhování do nových prostor nebo rozšiřování stávajících. Nedostatek pracovních sil souvisí s růstem, který zažíváme. Rozhodující vliv ale má nálada lidí samotných. Pokud dostanou strach, a je jedno, zda to jsou manažeři, investoři nebo koncoví zákazníci maloobchodu, bude to mít vždy vliv na vývoj jakéhokoli odvětví. Přesto si myslím, že je svým způsobem dobré, že pokles nastane. Korigace některých trendů je vždy třeba.

**Takže končí etapa, kdy většina nových kancelářských budov byla pronajata ještě před dokončením?**

To je samozřejmě výsledek poptávky, která dlouho převyšovala nabídku. Mnoho velkých, a dnes už i středních společností, má v situaci, kdy potřebuje nové nebo větší prostory, poměrně omezený výběr. Myslím, že s ochlazením ekonomiky dojde v některých odvětvích i k omezení plánů na expanzi nebo stěhování do nových prostor, a některé projekty tak mohou na své uživatele čekat déle. Neočekáváme ale skokový nárůst neobsazenosti.

**Nesehrává roli zdrženlivosti nájemců i výše nájemného? Minimálně v centru**

### **je patrný meziroční nárůst o 15 %...**

Za tím nehledíme jen poptávku, ale také růst stavebních a provozních nákladů. Z každodenní praxe vidíme, jak se ceny dodávek zvyšují, řádově o třetinu za poslední dva roky. I zde ale platí, že prostor k růstu existuje do doby, kdy jsou jej developeři, vlastníci a samozřejmě nájemci v podobě zvýšeného nájmu ochotni akceptovat a existuje dostatečně silná poptávka. S jejím již zmíněným ochlazením neočekáváme tak rychlý růst nájemného jako doposud.

### **Jak se do těchto nákladů a třeba i provozních poplatků promítnou konkrétní opatření sledující snížení produkce skleníkových plynů? To je nyní často diskutované téma...**

Provozní náklady jsou už dnes pod tlakem růstu cen služeb plynoucí hlavně z růstu nákladů na pracovní sílu. Ekologická opatření ovlivňují spíše pořizovací náklady související se zaváděním nových technologií.

### **Jaké vůbec jsou a budou hlavní trendy ve výstavbě kancelářských budov?**

Paradoxně se domnívám, že to bude hlavně tlak na cenu a efektivitu. A dále přetrvávající komplikovaná legislativa, riziko růstu stavebních nákladů a hledání kompromisu mezi tzv. trendy a realizovatelností projektu tak, aby dával smysl. Víím, že někteří developeři to již hodně zvažují a možná se brzy dočkáme odložení některých záměrů. Nebudou prostě v čase vycházet ekonomicky...

### **Dotkli jsme se adaptace na klimatickou změnu, ale vidíme i rozšiřující se sdílení prostor a změnu řízení práce, velké projekty na rozvojových územích... To bude další období rezonovat zdejším trhem?**

„Zelené“ kanceláře v nové výstavbě již patří ke standardu. Stejně tak se na českém trhu etabluje trend pro sdílení prostor a developeři si uvědomují nutnost nabízet nájemcům požadovanou flexibilitu a zahrnovat do svých budov část prostor coworkingového typu. Společenská odpovědnost a odpovědnost k životnímu prostředí se prolínají v mnoha činnostech západní společnosti a je dobře, že se snažíme vytvářet projekty



s co nejmenším dopadem na životní prostředí. Projekty na rozvojových územích, tedy brownfieldech, považuji za nutnost a je naší ostudou, že k nim stále nedochází tak, jak by mohlo. Rozvoj měst směrem dovnitř potřebujeme, pokládám to možná za mnohem důležitější krok než certifikaci budov.

### **Koresponduje s tím i nová obchodní strategie, s níž jste do pražské kanceláře BNP Paribas Real Estate nastoupil?**

Jednoznačně. Naším cílem je převzít část tržního podílu a udržet vysoko nastavenou laťku kvality. Trh nemovitostí chápeme z trochu odlišného úhlu než jiné poradenské společnosti. Je to pro-

to, že v západní Evropě působíme i jako developer a investor. Tým stavíme na lidech, kteří nejsou standardní konzultanti, ale lidé s praxí od koncových uživatelů, developeřů, bank apod. Preferujeme pak zaměření se na komplexní potřeby našich klientů a dlouhodobý osobní vztah. Vííme, že dobře rozumějí tomu, co dělají, a pouhý zprostředkovatel je pro ně už málo.

### **BNP Paribas RE jsou jedničkami na trzích v Německu, ve Francii nebo v Polsku. Plánujete užší spolupráci se svými kolegy v západní i východní Evropě třeba na bázi business developmentu?**

Business development už funguje a stále hledáme další cesty vzájemné pomoci a sdílení informací nebo kontaktů, resp. poskytování služeb nadnárodním klientům. Přivádíme na trh nové investory, ale také nájemce, máme dosah na výjimečné finanční produkty. Poukazujeme na trendy, jichž se dříve či později dočkáme i v České republice – například sdílené sklady, abych byl tematický. Nejedná se nicméně pouze o spolupráci

v rámci divize real estate. Úspěšně spolupracujeme v rámci celé skupiny, do níž kromě banky patří také firmy, jako je Cetelem resp. Hello bank!, Arval nebo BNP Paribas Cardif pojišťovna.

**V současné době** BNP Paribas Real Estate eviduje v Česku kolem 90 coworkingových center, z toho 40 v Praze. Od začátku letošního roku se v Praze otevřelo kolem 17 000 m<sup>2</sup> coworkingových prostor. Podíl coworkingových a servisovaných kanceláří na čisté realizované poptávce po kancelářích v Praze dosáhl letos 7,2 %.



# JAK TO CHODÍ V HUBHUBU

Vít Řezníček

Foto: BoysPlayNice a Jan Faulkner

Myslím si, že nepřeháním, když řeknu, že letošní a příští rok budou roky coworkingu. Od léta 2018, kdy jsme v Praze otevřeli první pobočku HubHub Na Příkopě 14, jsme se v Praze rozrostli celkově na plochu 6 200 m<sup>2</sup> a poptávka po coworkingu neklesá. Důkazem je i naše druhá pražská pobočka o 2 700 m<sup>2</sup> v nedalekém Paláci ARA, kterou jsme otevřeli letos v červnu, a už v říjnu v ní bylo volných jen několik kanceláří.

Situace je obdobná i v ostatních městech, kde HubHub působí - ve Varšavě, Bratislavě, Budapešti a Londýně. Žádná ze současných celkem osmi poboček nemá problém s tím, že by o členství nebyl zájem.

Coworking ve smyslu pracovního prostředí, kde se setkávají lidé z různých atraktivních start-upů a firem, odráží budoucí způsob přemýšlení o práci, která přestává být fixovaná na jedno

místo a důležitou roli při ní hraje flexibilita. Členové HubHubu mají ve všech pobočkách dveře otevřené - každý měsíc mohou v závislosti na typu členství strávit několik dní v jiném než svém domovském HubHubu bez příplatku. V létě jsme stejné podmínky dohodli

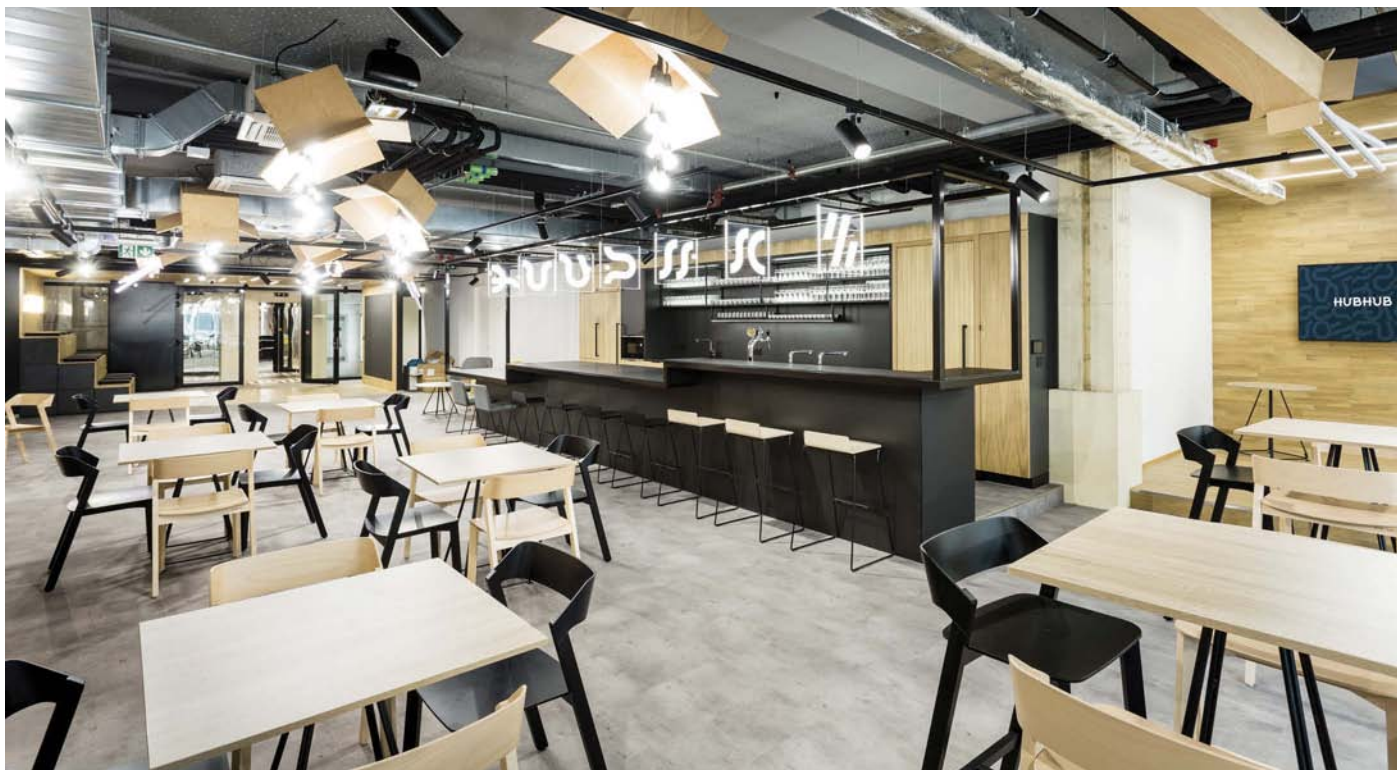
## HUBHUB by hbreavis

i s coworkingovými centry Cambridge Innovation Centre (CIC), která mají pobočky ve Spojených státech a v Nizozemsku.

Dovolím si ale tvrdit, že to, čeho si naši členové nejvíce cení, není mobilita. Z našeho interního průzkumu, který jsme realizovali letos na podzim v HubHubech napříč státy, vyplynulo, že to

jsou zejména skvělé lokality, kde HubHuby otevíráme, a hlavně komunity, jíž jsou součástí.

Ukázalo se tak, že náš dlouhodobý cíl, a to budovat a podporovat v HubHubech komunitu technologických start-upů a inovativních firem, se naplňuje. Nechtěli jsme nabídnout jen další banální servisovanou kancelář nebo coworking bez duše, ale dát členům velké plus v podobě celkem jasně zaměřeného typu firem, které budou v HubHubu potkávat a s nimiž budou moci networkovat a společně růst. A nezůstane jen u lokálního networkingu. Z interního výzkumu také vyplynulo, že by se naši členové rádi propojovali i napříč pobočkami a státy. To je výzva, kterou v nadcházejících letech budeme - vedle hledání dalších lokalit, kam HubHub rozšířit - v coworkingu intenzivně řešit.

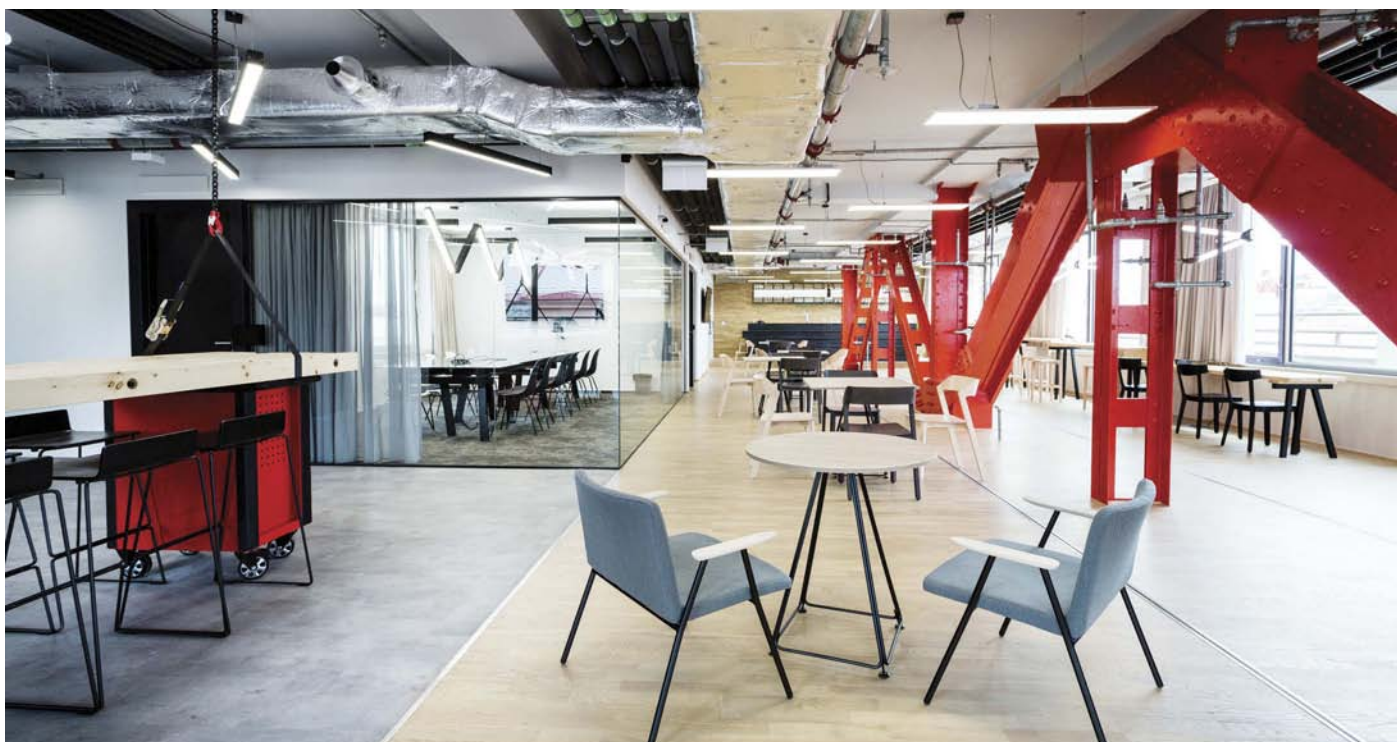


K vytvoření komunity nestačí, že lidé jezdí stejným výtahem. Musíme vynaložit nemalé množství energie a prostředků na pořádání různých eventů. Jako nejlepší se ukázaly různé vzdělávací akce, které běžně pořádáme my i členové pro ostatní členy a někdy i pro veřejnost. Velmi přirozeně tak všichni, kteří o to

mají zájem, zjistí, kdo co dělá a co umí. Je až překvapivé, jaký zájem mají naši členové se od ostatních učit a stejně tak své vědomosti předávat ostatním, ať už jde o programování, marketing pro start-upy, nebo využití nejnovějších technologií v byznysu.

V HubHubu v Paláci ARA jsme se tak roz-

hodli jedno patro nezaplnit dalšími stoly a kancelářemi, ale naopak ho celé věnovat eventovým prostorům a bistru, abychom my jako organizátoři i naši členové měli ideální podmínky pro pořádání společenských akcí. Některé jsou pouze pro členy, jiné i pro širší veřejnost. Cíl je však jasný – vzdělávat se a pomáhat růst





byznysu našich členů. Pravidelně zde pak bývají akce pražského Startup Grindu, Startup Weekend Prague nebo třeba společnosti Facebook. Kromě toho i naši členové pořádají různé hackathony a meetupy.

Budování komunity bylo jedním z kritérií zadaných architektonickým studiím Per-

spektiv a Reaktor, která interiéry pražských HubHubů navrhovala. Odráží se tak nejen v relax zónách a prostorných kuchyňkách, ale i v pracovním prostoru. Ten je v obou HubHubech rozdělen na uzavřené kanceláře, tzv. fix desky (dedikovaná místa v open space) a flexi desky (volné židle v open space).

Asi i díky takto komplexnímu pojetí coworkingu se pražská pobočka Na Příkopě 14 letos umístila ve finále soutěže Zasedačka roku, získala ocenění Best Rising Star v CIJ Awards Czech Republic 2018 a byla nominována i v soutěži Best of Realty 2018!





Red  
Foto: Spaces

# TRENDEM JSOU FLEXIBILNÍ PROSTORY

Coworkingový boom zasáhl celý svět. Dokladem je expanze celosvětového řetězce Spaces i do Prahy. Po Albatrosu na Národní třídě otevře další kanceláře v karlínském Nile House. A poté na Smíchově a na Pankráci. Není divu. Podle mezinárodní poradenské společnosti JLL bude tento typ prostor tvořit do roku 2030 až třetinu veškeré kancelářské nabídky. Lidé prostě chtějí být flexibilní. Pokud bychom rozdělili trh kancelářských prostor na konvenční a alternativní (flexibilní), roste segment těch flexibilních podstatně rychleji. Dynamika růstu především coworkingových prostor je

tak závratná, že je odborníky často přirovnávána k nástupu internetu na konci 90. let. Příběh sdílených pracovních prostor začal psát zakladatel společnosti Regus, Mark Dixon, již před 30 lety. Díky jedinečnému provoznímu know-how se za tu dobu podařilo vybudovat bezkonkurenční síť více než 3 500 center po celém světě a dnes je Regus podobně jako Spaces nebo Basepoint součástí skupiny International Workplace Group (IWG). Právě IWG za posledních pět let svou síť celosvětově téměř ztrojnásobila díky rozšíření portfolia značek s cílem nabídnout různá řešení pro různé pracovní

styly a potřeby. Kromě toho se v segmentu objevilo i několik dalších globálních a nespočet lokálních poskytovatelů. Trend realitní konzultanti dokládají na příkladu Londýna. Ačkoli zde flexibilní prostory zaujímají zatím jen 6 % celkové nabídky kanceláří, v posledních 12 měsících se jich týkalo 35 % všech obchodních transakcí.

Dobrou zprávou pro celý trh je fakt, že nájemci jsou připraveni kombinovaně využívat konvenční i flexibilní prostory podle vzoru již výše zmíněných korporací. Tato symbióza nabízí příležitost i majitelům budov, aby nabídku zatraktivnili.





### HLAVNĚ FLEXIBILNĚ!

Zájem nájemců a klientů jednoznačně koresponduje se změnou pracovního trhu a organizace práce. Flexibilní prostory vyhovují sektoru služeb a projektovému řízení. Celková filozofie navíc nahřívá požadavkům mladé i nejmladší generace pracovníků (s řadou špičkových talentů!) na life-work balance, tedy vyváženost práce a volného času, o němž si rádi rozhodují sami.

Firmám a klientům pak vyhovuje 100% kontrola nad náklady. Ve flexibilních prostorách typu Spaces nemusejí platit za místo nebo čas, pokud je nevyužijí. Efektivita využití prostoru souvisí s náklady, které generuje. Kultura pracovního prostředí, jež má významný vliv na výkon i spokojenost zaměstnanců. Infrastruktura lokality, ve které se prostor nachází. Flexibilita podmínek pro případ plánovaných i nenadálých změn. To vše je kombi-

natorika již dávno přesahující pouhé pronajmutí si metrů čtverečních. Klade vyšší nároky i na realitního agenta coby poradce s přesahem do oblastí HR a financí. „I nadále je důležitým faktorem setkávání se a profesní networking. Na trhu se pohybuje řada solitérů, nezřídka v seniorských pozicích. Z jejich zkušeností na projektech těží mladí profesionálové. A ve Spaces se často stává, že manažeři skládají projektové týmy z lidí nebo menších kolektivů, které v našich prostorech působí,“ doplňuje Karel Pelán, jenž řídí rozvoj Spaces v České republice a na Slovensku.

### CO CHTĚJÍ FLEXIBILNÍ?

Vliv pracovního prostředí na spokojenost a výkon zaměstnanců je dalším klíčovým kritériem při rozhodování zaměstnavatelů o pracovním zázemí pro firmu. Stále více firem umožňuje zaměstnancům pracovat tam, kde chtějí a jak chtějí. Práce na dálku, pružná pracovní doba, projektové zaměstnávání či zapojování externích spolupracovníků nabízejí dostatek flexibility firmě i lidem, kteří pro ni pracují.

V tomto mnohotvárném prostředí je pravidelné docházení do práce od devíti do pěti již minulostí. Nastupující generace mají o své pracovní angažovanosti odlišné představy. Generace Z představující blízkou budoucnost každé firmy již

v současnosti tvoří téměř pětinu pracovní síly a je nejvyšší čas zahrnout ji do strategických plánů.

Naštěstí tak již někteří zaměstnavatelé činí a potvrzují dobré zkušenosti. Dokládají to zjištění celosvětového průzkumu Global Workspace Survey z letošního roku, jehož se zúčastnilo 15 000 manažerů z celého světa:

- 81 % respondentů potvrdilo, že práce na dálku pomáhá zaměstnancům zlepšit poměr mezi pracovním a soukromým životem;
- 72 % respondentů využívá benefitu flexibilní práce při náborech k přilákání těch nejtalentovanějších pracovníků;
- 32 % věří, že díky flexibilní práci se jim podaří i zvýšit loajalitu zaměstnanců.

A co na to samotní zaměstnanci?

- 54 % z nich považuje lokalitu důležitější než práci pro prestižní společnost;
- 54 % ocení flexibilní práci více než příspěvek na dovolenou;
- 69 % dotázaných tzv. mileniálů by vyměnilo trendy pracovní zázemí za jakýkoli jiný zaměstnanecký benefit.

Změna, která je s konceptem coworkingu raženém Spaces spojována, se týká celkového hodnotového žebříčku tzv. mileniálů. Nedávno zveřejněná studie společnosti Cone Communications ukázala, že 75 % z nich by přistoupilo na

## BENEFITY FLEXIBILNÍ PRÁCE



75 %

respondentů se domnívá, že flexibilní práce se stává v podnikání novým standardem.



62 %

globálních firem v současné době zastává politiku flexibilních pracovišť.



85 %

respondentů si myslí, že díky flexibilní práci jsou jejich firmy produktivnější.

nižší finanční ohodnocení, pokud by měli jistotu, že jejich zaměstnavatel (nebo obchodní partner) se chová zodpovědně vůči životnímu prostředí. A celkově vůči společnosti.

„S tím souzní přístup Spaces, které nevznikají jen v centrech měst. Menší formáty fungují i v širším centru nebo rovnou na okrajích. Práce jde přímo za mladými pracovníky, kteří nemusejí zdlouhavě dojíždět,“ objasňuje Karel Pelán. Firmy tím vytvářejí vhodné podmínky co nejbližší domovu člověka, o jehož působení a výkon v rámci týmu stojí. To je ostatně stále aktuálnější také v rámci Prahy, kde hůře dostupné bydlení nutí řadu mladých lidí hledat alternativu v okolí metropole, nebo ve Středočeském kraji. Ostatně, není bez zajímavosti, že coworkingová centra fungují i v bývalých okresních městech jako Příbram, Nový Jičín, Chomutov, Teplice či Přerov.



# BYZNYS KLUB OPERO OŽIVIL PROSTORY BÝVALÉ TISKÁRNY



Bára Seidlová

Foto: Opero

Byznys klub a coworking v jednom byl záměrem zakladatelů projektu Opero již od prvního momentu. Dnes se pouze utvrzují v rozhodnutí, které padlo před více než třemi lety.

Trh sdílených kanceláří neustále roste a je třeba na něm zaujmout pevné postavení. Schopnost konkurovat velikánům typu Spaces nebo WeWork je zahrnuta v odlišnosti služeb a prostoru. Atypický dům, v němž Opero sídlí, byl postaven počátkem 20. století podle návrhu předního architekta Otakara Novotného a stal se ve své době nejmmodernějším tiskařským domem v regionu střední Evropy. Díky majiteli tiskárny

a nakladateli Janu Štencovi a jeho vůdčí roli ve spolku Mánes se zde scházely významné osobnosti kulturního a společenského života, rodila se zde zásadní díla české umělecké historie. Opero se rozhodlo na tuto tradici navázat a v roce 2016 se tu začaly psát moderní dějiny Štencova domu.

Tyto industriální prostory byly dlouhou dobu neobsazené, když investoři Pavel Bouška, Pavel Příkryl a Luboš Černý dostali možnost do nich nahlédnout. Záměrem bylo nalézt unikátní místo odpovídající požadavkům moderního pracovního prostoru a zároveň místa pro setkávání. Koncept, který těmto prostorám

dával smysl a propojoval historické dění se současností, byl realizován během několika měsíců. Dům prošel citlivou rekonstrukcí s cílem naplnit požadavky na vysokou kvalitu moderního vybavení při zachování původního záměru, ke kterému dům sloužil.

Ze Štencova domu se tak stala profesionální základna v centru města, dostatečně reprezentativní pro důležitá obchodní jednání a současně pohodlná pro chvíle mezi nimi. Tým Opera se inspiroval v zahraničí a vytvořil byznys klub moderního londýnského střihu, jehož cílem je propojovat širší komunitu lidí z různých oborů. „Členy jsou číňanové a zvědaví lidé,

vyspělí profesionálové, zástupci svobodných profesí a projektové týmy. To, co je spojuje je především byznys zkušenost a pokročilá kariéra. Jsou to profesionálové, jejichž zaměstnání se různí. Od finančních ředitelů přes kouče, překladatele, IT firmy až po vyspělé zakladatele vlastních projektů. Mezi členy najdeme

mnoho pražských i mimopražských podnikatelů, kteří prostor využívají pro obchodní jednání, workshopy svých týmů a networking,“ říká Pavel Příkrýl, jeden ze zakladatelů Opera.

Mnoho členů využívá prostor jako svou druhou kancelář, místo pro své schůzky s klienty v centru Prahy nebo jako záze-

mí, kde se mohou účastnit vzdělávacích, networkingových a jiných společenských akcí. Nejde pouze o pronájem pracovního místa, ale o širší přesah budování komunitního prostředí, které kypí energií, inspirací a tříbí se zde společenský život. Dnes čítá komunita Opera přes 230 členů.



Opero vnímá hodnotu právě ve vytváření dlouhodobých vztahů a příležitostí pro setkávání. Výjimečná je tu individuální péče o každého člena díky znalosti potřeb a zájmů každého z nich. Pod tím je možné si představit pravidelné setkání s komunitním, networkingovým či eventovým manažerem a např. napojení na relevantní kontakty či pomoc při organizování akcí. Samozřejmostí je přátelský tým recepce, který usadí návštěvu do zasedací místnosti nebo se postará o poštu. Součástí prostoru je i soukromá kavárna, která je k dispozici pouze čle-

nům a jejich klientům. „Celý prostor je propojen venkovním atriem, kde zurčí starobylá fontána a kde je možné si sednout na kávu ve společnosti či v klidu pracovat na svém projektu,“ dodává další ze zakladatelů Pavel Bouška.

K rozvíjení profesních vztahů i znalostí napomáhá Opero organizací různorodých akcí. Členové mohou navštěvovat uzavřené kulaté stoly, společné obědy nebo různé aktivity i mimo zdi Opera. Pro širší veřejnost je otevřen vstup na mnoho dalších akcí, u kterých je dbáno na obsah a aktuálnost tématu. Přední

korporace a instituce zde pořádají eventy pro své klienty, novináře i veřejnost. Je to místo, kde se dozvíte důležité věci, potkáte zajímavé lidi a příležitosti. Opero své úspěchy přičítá nejen významu pracovních propojení, ale i počtu členů, jejichž úspěchy přerostly hranice naší země nebo účastníkům, kteří si rozšířili vědomosti díky vzdělávacím akcím. Návštěvníci Opera se rádi vracejí, jelikož v nich genius loci toho prostoru vzbuzuje nekončící inspiraci. A možná právě v tom tkví jedinečnost Opera.



# ŽIDLE PRO MAĎARSKÝ TELECOM BYLA NAŠE NEJVĚTŠÍ ZAKÁZKA

Arnošt Wagner

Foto: LD seating

Boskovická soukromá firma LD seating funguje na trhu 26. rokem a v současné době dodává své výrobky i do coworkingových center. Jaké jsou plány a cíle úspěšné společnosti, která v současnosti rozšiřuje výrobní kapacity, nám prozradil jednatel společnosti Jakub Huráb.



trh nebyl podle nás zpočátku dost silný, ale začíná se velice slibně rozjíždět v obrazech a objednávkách, takže jsme přesvědčeni, že naše strategie je nastavena správně.

## A jak fungují ostatní trhy?

Na západ to jde také

dobře, protože jsme na začátku roku přijali nového zahraničního obchodníka, který má na starost Rakousko, Francii, Švýcarsko, částečně Itálii a částečně Německo. Pro nás to jsou již zavedené trhy, kde fungujeme dobře delší dobu, nicméně nová posila má za úkol ještě více podpořit v těchto zemích naše obchodní aktivity, obzvláště ve Francii. Na západ se zaměřujeme více a prostřednictvím nového obchodníka jsme více zainvestovali, takže jsem přesvědčen, že naše hlavní budoucnost bude stále Německo, Rakousko, Anglie. Tedy trhy, které jsou pro nás stále velice zajímavé.



## Spolupracujete také s italskými designéry. Je to záruka, že se na jejich trh dostanete snadněji?

Na začátku to bylo velmi obtížné, v současné době už začíná být situace poněkud lepší. Italové se začínají více otevírat zahraničním firmám, ale i nadále to znamená, že uspět na tamním trhu je velmi náročný boj.

## Vraťme se na domácí trh. Jak tady hodnotíte letošní rok?

Na českém trhu už jsme stabilně, tomu odpovídá i růst a těžko se nám s ním víc hýbe. V posledním období dochází k nárůstu v zahraničním obchodě. Z pohledu



úspěšnosti produktů se nám už tradičně nejvíce daří s křesílký měkkého sezení do relaxačních zón. Minulý rok touto dobou byl ORGATEC, což je pro nás nejdůležitější veletrh pořádaný v Kolíně nad Rýnem. Na něm jsme prezentovali Melody meeting a Melody chair, které doplnily řadu Melody. Idea je taková, že vzhledem k podobnému designu si zákazník může vybavit kanceláře kompletní řadou Melody v různých typech prostor. Některé modely jsou určeny pro pracovní místa, další jsou křesílká pro návštěvnické sezení, jiná pro relaxační zóny, ale design je velmi podobný. Idea je taková, že si zákazník může kancelář

vybavit kompletně jednou designovou řadou, s různými modely. A takových řad - nebo rodin - máme více, ale Melody si získala mezi zákazníky největší oblibu.

#### **Která zakázka pro vás byla v poslední době stěžejní?**

V historii firmy byla jednou z největších loňská zakázka pro maďarský Telecom. Tam jsme dodávali celkem asi 7 000 židlí. Z toho i v tomto roce stále běží doobjednávky na 4 000-5 000 dalších židlí. Zakázku jsme vyhráli minulý rok a mělo to víceméně skončit, nicméně oni stále doobjednávají různé typy sezení do dalších prostor. Je to přesně ten typ projek-

tu, který pro nás znamená to nejlepší. Jedna obří zakázka - a pak se průběžně pokračuje i další rok.

#### **Jste schopni tak velkého klienta kapacitně uspokojit?**

Vždycky si jednoduše spočítáme, kdy máme termín dodání a jaké datum je nyní. Z toho si rozdělíme procentuální část výroby, která se tomu bude věnovat. Třeba na Telecom a jejich 7 000 židlí jsme měli velmi krátký termín. Na druhou stranu to bylo přes prázdniny, kdy zakázek bývá méně. Vyčlenili jsme na to část výrobní kapacity. Nechtěli jsme samozřejmě znevýhodnit další klienty. Po-

tom nastala radost i „neradost“ v tom, že přišly další objednávky. Židlí mělo být původně 5 000, nakonec jich bylo 7 000, což jsme úplně nečekali, museli jsme trochu dohánět, ale podařilo se nám to všechno stihnout v termínu.

### **Jaké cíle máte nastavené na příští rok?**

Zjistili jsme, že naše produkty jsou na určité úrovni, ale naše prezentace je na jiné úrovni. Chceme to dorovnat tak, aby to, co prezentujeme, odpovídalo tomu, jak se prezentujeme. Aby náš web, naše katalogy a prezentace celkově držely jednotnou linku, vypadaly stejně, měly stejný design a působily na člověka stejným dojmem, což tak v současnosti není. Máme jiné stránky, jiné katalogy - tohle musíme změnit, aby se kvalitou přiblížily našim výrobkům. Někdy je to těžké, protože naše výrobky jsou opravdu na velmi vysoké úrovni. Ale pak se někdo podívá na naše stránky, vezme si katalog do ruky - a ony tomu neodpovídají. A když se nemůže přijet podívat k nám do firmy a nemůže si osahat naše výrobky, vychází pouze ze stránek, což většinou bývá první kontakt, nepůsobí to moc dobře. Cílem redesignu je i to, abychom vytvořili určitou ideu, která se bude celým redesignem prolínat. Což je myšlenka jak zdravě sedět, jak zdravě fungovat v kanceláři, kterou chceme prezentovat, o níž chceme mluvit. Myšlenka, s níž se ztotožňujeme, a bude znázorněná i přímo v samotné grafice.

### **Kdy mohou vaši zákazníci změnu zaregistrovat?**

Novou podobu redesignu plánujeme prezentovat na akci v první polovině roku 2020 v Boskovicích, kam budeme zvat naše domácí i zahraniční partnery. Plánujeme jim přímo v závodě vysvětlit, co děláme, proč to děláme, jak to vypadá a co to bude znamenat i pro naše zákazníky. Podobnou akci jsme pořádali před rokem - k 25. výročí firmy - a měla







mezi návštěvníky velmi pozitivní ohlas. V tomto duchu bychom akci rádi zopakovali, ovšem hlavním tématem nebudou narozeniny, ale představení nového designu a zároveň prohlídka nových výrobních prostor firmy.

### **Investovali jste do rozšíření výrobního areálu?**

Kromě redesignu, což je část vně firmy, kterou zákazníci uvidí, se hlavní změny a investice uskutečnily uvnitř firmy, kde rozšiřujeme produkci o kovovýrobu a lakovnu. Také značně rozšiřujeme část, kde vyrábíme ve formách polyuretánovou pěnu do sedáků a opěráků. To jsou, řekl bych, dvě nové výroby a jedna rozšířená. Z tohoto důvodu přibyl i nový objekt v areálu, který právě v současné době otevíráme.

### **Současným trendem je coworking, zaměřujete se i na tento segment?**

Pochopitelně, rozmach coworkingových projektů sledujeme a velice nás obchodně zajímá. Máme za sebou například realizaci v pražském coworkingovém centru Opero, kde jsme letos pořádali setkání pro naše zákazníky v rámci letošního Design bloku. Realizace Opero je zároveň i ukázkou naší kvalitní produkce.



**Společnost LD seating** vyrábí sedací nábytek v Boskovicích od roku 1993. V posledních letech si kvalitní a moderní designové kancelářské židle našly své zákazníky nejen doma, ale i směrem na západ od našich hranic - a zároveň se slibně rozvíjí i východní trh. Firma sází na svou vlastní výrobu, takže postupně rozšiřuje výrobní areál, aby uspokojila náročné požadavky domácích i zahraničních odběratelů. Své produkty představuje zákazníkům nejen v showroomu v Boskovicích, ale také v Brně a v Praze.

nejlepší chvíle mají něco společného



svoji novou vášeň potkáte na

[eshop.dpcoffee.cz](http://eshop.dpcoffee.cz)

# ATELIER TSUNAMI má Stavbu roku

## ATELIER TSUNAMI with the Building of the Year

**Ve Velkém Poříčí na Náchodsku mají výjimečnou stavbu – Učiliště požární ochrany s výcvikovým polygonem pro činnost ve výšce a nad volnou hloubkou.**



**Z**ískala jeden z titulů Stavba roku 2019 a Cenu veřejnosti s více než 45 000 hlasy. Projekt je dílem společnosti ATELIER TSUNAMI s.r.o., generálním dodavatelem stavby byla společnost Stylbau s.r.o. Hradec Králové.

Učiliště požární ochrany ve Velkém Poříčí je organizační složkou HZS Královéhradeckého kraje. V roce 2002 dostalo úkol vést základní a pravidelnou odbornou přípravu hasičů – in-



strukturů pro práci ve výšce a nad volnou hloubkou. Tehdejší trenážery kapacitně neumožnily rozšíření odborné pří-

pravy. Navíc byly všechny umístěny venku a nebyly nijak kryté či chráněné.

Před sedmi lety čeští hasiči navštívili firemní polygon firmy Petzl v Crolles nedaleko francouzského Grenoble. Kryté prostory pro výcvik zde eliminovaly závislost tréninku na rozmarech počasí. Jak však přenést myšlenku výcvikového areálu z francouzských Alp do českého prostředí? Ke konzultacím byli přizváni projektanti a architekti z ATELIERU TSUNAMI s.r.o. Po celou dobu práce na projektu byly zapracovávány i konkrétní požadavky hasičů. Vznikl tak objekt, který je v České republice unikátní.

Vybudování polygonu si vyžádalo investici téměř 54 mil. Kč včetně DPH. Dotace z Integrovaného regionálního operačního programu pokryla 85 % nákladů, zbytek byl hrazen ze státního rozpočtu. V polygonu je umístěna lezecká stěna, cvičná studniční šachta, trenážery stísněných prostor i kmen stromu s větvemi. K výcviku slouží i střecha objektu, která umožňuje simulaci zásahů při silném větru nebo v přívalech sněhu. PR / FOTO: PETRKOSTAL.CZ

**At Velké Poříčí in the Náchod region, there is an exceptional building – a Vocational School of Fire Rescue with training polygon for work at heights and over open spaces.**

It was awarded with one of the titles of Building of the Year 2019 and the Public Prize with more than 45,000 votes. The project was designed by ATELIER TSUNAMI s.r.o. and the general contractor of the building was Stylbau s.r.o., Hradec Králové.

The Vocational School of Fire Rescue in Velké Poříčí is an organizational body of HZS of the Hradec Králové Region. In 2002, it was entrusted to run basic and regular specialist preparation of firemen – instructors working at heights and over open spaces. The capacity

of the old simulators did not allow for the expansion of a specialist preparation. Moreover, they were all located outside and were not covered or protected.

Seven years ago, Czech firemen visited the corporate polygon of Petzl in Crolles, nearby Grenoble, France. Indoor premises for training eliminated a dependence on the vagaries of weather. How to transfer the idea of a training complex from the French Alps to a Czech environment though? The consultations were held with invited planning engineers and ar-

chitects from ATELIER TSUNAMI s.r.o. The firemen's particular requirements were incorporated into the project throughout the project preparation. This gave origin to a building that is unique in the Czech Republic.

Construction of the polygon required an investment of almost CZK 54 million, including VAT. Grants from the Integrated Regional Operational Programme covered 85% of costs and the rest was paid from the state budget. The polygon includes a climbing wall, training well shaft, simulators of cramped areas as well as a tree trunk with branches. The roof of the building, which allows for simulation of work during high winds or heavy snowfall, is also used for training.

PR / PHOTO: PETRKOSTAL.CZ

# Realitní projekty roku 2019

## Real estate projects 2019

V kategorii absolutního vítěze zabodovaly dva pražské projekty.



Sky Rezidence Bohdalec



Top' Rezidence Pomezí

Cenu veřejnosti získala společnost KKG za projekt Top' Rezidence Pomezí, který stojí v pražských Košířích, cenu odborné poroty a současně i cenu za architekturu získala Sky Rezidence Bohdalec od developera Conti Development.

### VYROVNANÁ KONKURENCE

Slavnostní vyhlášení devátého ročníku celostátní soutěže rezidenčních developerských projektů se uskutečnilo jako tradičně na Realitním kongresu v Praze za účasti více než 600 zástupců realitních kanceláří, developerských firem a dalších realitních profesionálů z celé České republiky. Přihlášeno bylo více než 60 rezidenčních projektů a v některých regionech byla skutečně velká konkurence. V Praze 5 získaly Cenu odborné poroty hned tři projekty. „Stalo se to poprvé v historii soutěže, že se členové poroty nemohli shodnout a tři projekty tak získaly shodný počet hlasů,“ řekla pořadatelka soutěže Dana Hradecká.

Jasným trendem jsou jak u veřejnosti, tak i u odborné poroty nízkoenergetické a k životnímu prostředí šetrné budovy. „Stále více se u přihlášených projektů setkáváme s důrazem na šetrnost, ekologickou ohleduplnost, udržitelnost a energetickou úsporu. Rezidenční development v současnosti prochází dramatickým vývojem v přístupu k používání materiálům a chytrým technologiím. Základní jsou při investici v těchto kritériích stále náročnější,“ upřesnila Dana Hradecká.

### O SOUTĚŽI REALITNÍ PROJEKT ROKU

Největší celostátní soutěž rezidenčních developerských projektů Realitní projekt roku se koná každoročně od roku 2011. Projekty usilují o ocenění ve třech kategoriích: Cena veřejnosti, Cena odborné poroty a Cena architektury. Slavnostní vyhlášení probíhá vždy na konci roku na Realitním kongresu za účasti několika stovek makléřů a realitních profesionálů z celé České republiky. *Development News* byl v letošním roce Zlatým partnerem soutěže.

RED

**The category of absolute winner went to two projects in Prague.**

The Prize of Public was awarded to KKG for the Top' Residence Pomezí project, which is situated in Košíře, Prague, and the Prize of the Experts' Jury as well as the Prize for Architecture was awarded to the Sky Residence Bohdalec by Conti Development.

### BALANCED COMPETITION

The festive announcement of the ninth year of the nationwide competition of residential development projects was held, as is tradition, at the Real Estate Congress in Prague with the participation of more than 600 representatives of real estate offices, development companies and other



real estate professionals from the Czech Republic. There were more than 60 residential projects entered and the competition was really large in some regions. In Prague 5, there were three projects awarded with the Prize of the Expert Jury. "It was the first time in history that committee members couldn't arrive at an agreement and the three projects then received the same number of votes," said the organizer of the competition, Dana Hradecká.

Low-energy and environmentally friendly buildings represent a clear trend amongst the general public as well as with the Jury. "What we also see more and more with the entered projects is the emphasis put on the environment, ecological consideration, sustainability and energy saving. Residential development is currently going through a dramatic development with regards to the approach to utilised materials and smart technologies. Clients tend to

be more and more demanding with regards to the criteria in these investments," specified Dana Hradecká.

#### ABOUT THE REAL ESTATE PROJECT OF THE YEAR COMPETITION

The biggest nationwide competition of residential development projects, the Real Estate Project of the Year, has been held annually since 2011. Projects endeavour for their awarding in three categories: The Public Prize, the Specialist Committee Prize and Prize for Architecture. The festive announcement is always held at the end of the year at the Real Estate Congress with the participation of hundreds of brokers and real estate professionals from the whole of the Czech Republic. *Development News* was the Gold Partner of the competition this year.

RED



# MANAGEMENT VLASTNÍ CESTOU

Manažerská akademie, která celý rok žije s vámi a přizpůsobuje se vašim aktuálním požadavkům a situacím. Akademii vede manažer a lektor s 25letou praxí a týmem specialistů Vlastní cesty.

**TRÉNINK: 1x měsíčně / 72 hodin za rok + 12 hodin PORADENSTVÍ NAVÍC + ONLINE PODPORA KDYKOLIV**

LEDEN  
2020

PROSINEC  
2020

SPECIALISTÉ  
VLASTNÍ  
CESTY



MICHAELA  
OPLETALOVÁ  
řízení kapacit



TOMÁŠ  
JANŮ  
lean, automatizace



PETR  
HLUŠIČKA  
HR, psychologie



MAREK  
MITÁČEK  
bezpečnost informací

URČENO PRO:



JUNIORY  
začínající  
manažery



POKROČILÉ  
s praxí  
2-4 roky

LOKALITY:



...A DALŠÍ NA PŘÁNÍ

Nemáte zájem účastnit se akademie?  
**OTESTUJTE NAŠI UMĚLOU INTELIGENCI AI**  
[www.jak-chvalit-karat.cz](http://www.jak-chvalit-karat.cz)

**SEZNAMTE SE S HLAVNÍM LEKTOREM  
JIŘÍM STŘELCEM +420 737 279 917**  
svě požadavky запиšte do [dotaznik.vlastni-poznani.cz](http://dotaznik.vlastni-poznani.cz)



# Modernizace portfolia CPI Hotels

## CPI Hotels' portfolio modernization

**Největší česká hotelová skupina CPI Hotels, pokračuje v modernizaci svých hotelových komplexů podle nejnovějších celosvětových trendů.**

**S**polečnost při rekonstrukci a redesignu myslí nejen na pohodlí zákazníků, kteří mohou využívat nejmodernější technologie, ale zároveň aktivně uvažuje o ekologicky šetrném provozu.

### EKO A TRENDY

V nově zrekonstruovaném hotelu Mamaison Residence Downtown Prague\*\*\*\*, jehož déle než rok trvající přestavba si vyžádala náklady téměř 400 mil. Kč, je ekologické uvažování společnosti asi nejvíce patrné. Hotel byl po rekonstrukci otevřen letos v říjnu a přináší mnohé ekologicky laděné změny. V hotelu používají „bezobalové“ čisticí prostředky nebo úsporná LED světla. Papírové tiskoviny, ubrousky i toaletní papír jsou z recyklovaného materiálu, vstupní karty jsou místo z plastu ze dřeva. „Po vzoru Mamaison Residence Downtown je ekologicky šetrný provoz zaváděn i do ostatních hotelových provozů a záměrem společnosti je v obdobných krocích pokračovat a nabídku ekologicky šetrných řešení rozšiřovat,“ uvádí Jan Kratina, generální ředitel a předseda představenstva CPI Hotels.

Díky rekonstrukci byla kapacita hotelu zvýšena na 173 ubytovacích jednotek (85 pokojů a 88 apartmánů s plně vybavenými kuchyněmi). Součástí služeb je mj. samoobslužná prádelna v každém patře, rodinná křídla až se třemi ložnicemi, herna, 24/7 market na nákup drogerie a potravin i terasy s výhledem na Prahu a Pražský hrad.

### INOVACE A MODERNIZACE I V DALŠÍCH HOTELECH

Dalším z hotelů, kde jde o zvýšení standardu ruku v ruce společně s plánovaným udržitelným provozem a chytrým využitím technologií, je Comfort Hotel Prague City East\*\*\*, který bude po kompletní přestavbě bývalého Hotelu Fortuna City ve Strašnicích otevřen koncem letošního roku a chce oslovit zejména mileniály. V portfoliu CPI Hotels představuje novinku, typ „limited service“ hotelu, kde hosté využijí v běžném provozu různé samoobslužné služby. Pro hosty jsou připraveny např. check-in/out automaty, recepci zastupuje barception, tedy kombinace recepce a baru s drobným občerstvením. V hotelu není klasická restaurace, hosté mohou posnít v knihovně, studovně nebo letní terase s výhledem do parku. Otevírání pokojů bude možné pomocí smartphonů, dále bude k dispozici samoobslužná prádelna. Klienti mají možnost třídit



odpad na pokojích, redukce gastro odpadu bude vyřešena kompostéry. V hotelu budou i vyhrazená parkovací stání a dobíjecí stanice pro elektromobily.

Inovaci a změn se dočkají po 11 letech kongresové prostory jednoho z největších a nejmodernějších kongresových hotelů v ČR – Clarion Congress Hotel Prague\*\*\*\*. Novou tvář dostaly také všechny veřejné společenské prostory hotelu. Do rekonstrukce bylo investováno přes 160 mil. Kč a nejvíce patrná je v prosvětleném interiéru a v inovaci gastroprovozu na tzv. livecookingtable. Rekonstrukce ubytovací části bude zahájena v následujících týdnech.

V rekonstrukci je také Mamaison Hotel Riverside Prague\*\*\*\*, který dostane novou, modernější podobu začátkem roku 2020. Modernizací projde také hotel Holiday Inn Brno\*\*\*\*, který v létě rozšířil portfolio hotelů CPI Hotels. Hotel bude zařazen do sítě Quality Hotels, a tím i přejmenován na Quality Hotel Brno Exhibition Centre.

### MĚNÍ SE I LOGO

Ruku v ruce s modernizací hotelů jde i změna loga a korporátní identity společnosti, která byla dokončena v září. Koncept z dílny kreativního brněnského studia David Geč, je založen na pastelových barvách a má odrážet útulnost

a pocit pohody, kterou společnost klientům nabízí. Uživatelsky přístupnější je také nový moderní web [cpihotels.com](http://cpihotels.com).

RED / FOTO: CPI HOTELS

**The largest Czech hotel group CPI Hotels continues in the modernization of their hotel complexes in accordance with the latest global trends.**

**W**hen reconstructing and redesigning, the company takes into consideration the comfort of clients who can use the latest technology and also actively considers ecologically friendly operation.

**ECO AND TRENDS**

The newly reconstructed hotel Mamaison Residence Downtown Prague\*\*\*\*, which more than one-year reconstruction required costs of almost CZK 400 million, probably demonstrates the company's ecological thinking most. The hotel was opened after reconstruction this October, and brings many ecologically harmonized changes. At the hotel, they use 'packaging-free' cleaning products and economical LED lights. Paper printed material, serviettes and toilet paper are made from recycled material, entry card areas made of wood in place of plastic. "In the manner of Mamaison Residence Downtown, it is an ecologically friendly operation, which is also being established in other hotel operations and the company's intention is to continue in similar steps and to expand their portfolio with ecologically friendly solutions," says Jan Kratina, Managing Director and Chairman of the Board at CPI Hotels.



Reconstruction permitted the capacity of the hotel to increase to 173 accommodation units (85 rooms and 88 apartments with fully equipped kitchens). Services also include a self-service laundry room on each floor, family wings with up to three bedrooms, a playroom, 24/7 market for chemist's products and food, and a terrace offering views of Prague and Prague Castle.

**INNOVATION AND MODERNIZATION IN OTHER HOTELS AS WELL**

Another hotel where the increasing of standards goes hand in hand with a sustainable operation and smart utilization of technologies is the Comfort Hotel Prague City East\*\*\*. An hotel, which is to be opened after comprehensive reconstruction of the former Fortuna City Hotel in Strašnice at the end of this year, primarily wants to approach Millennials. It is a new item in CPI Hotel's portfolio, a 'limited service' type of hotel where guests can use various self-service services during their everyday operation. There are, for instance, automatic check-in/check-out machines prepared for guests, reception is represented by a bar reception, that is a combination of reception and bar with light refreshments. The hotel does not have a classic restaurant. Guests can have breakfast in the library, study or summer terrace with a view of the park. One will be able to un/lock doors via smart phones and there will also be a self-service laundry room. Guests have a chance to recycle in their rooms and gastro waste reduction will be solved via composters. There will also be designated parking places and charging stations for e-cars.

The congress premises of one of the largest and most state-of-the-art congress hotels in the Czech Republic – Clarion Congress Hotel Prague\*\*\*\* – will, after 11 years, live up to innovations and changes. All public social hotel premises received a new coat. Reconstruction costs were more than CZK 160 million and is mainly evident in its well-lit interior and innovation of gastro operation into the so called 'livecookingtable'. Reconstruction of the accommodation section will be commenced in the following weeks.

The Mamaison Hotel Riverside Prague\*\*\*\* is also undergoing reconstruction and is to be bestowed with a new and more up to date shape at the beginning of 2020. The Holiday Inn Brno \*\*\*\*, which expanded CPI Hotel's hotel portfolio in the summer, will also undergo modernization. The hotel will be included in the Quality Hotels network and will therefore also be renamed the Quality Hotel Brno Exhibition Centre.

**LOGO IS ALSO CHANGING**

The change of the logo and company's corporate identity, which was completed in September, also goes hand in hand with the modernization of the hotels. The concept, by the creative studio David Geč from Brno, is based on pastel colours and is proposed to reflect cosiness and a feeling of comfort and well-being, which it offers to clients. Their new [cpihotels.com](http://cpihotels.com) website is also far better user accessible.

RED / PHOTO: CPI HOTELS

# MOV má v Lausanne nové sídlo

## IOC has new headquarters in Lausanne

Letos v červnu bylo v Lausanne slavnostně otevřeno nové sídlo Mezinárodního olympijského výboru, které bylo postaveno hned vedle historické budovy Pierra de Coubertina.

Oba objekty společně poskytují pracovní prostředí pro 500 zaměstnanců této mezinárodní sportovní instituce. Budova podle návrhu konsorcia architektů 3XN/IttenBrechtBühl se pyšní hned třemi environmentálními certifikáty (mezinárodním LEED Platinum s vysokým hodnocením 93 bodů a dvěma švýcarskými) a mnoha inovativními technologiemi, díky nimž se řadí k nejšetrnějším na světě. Náklady na více než dvouletou výstavbu se vyšplhaly na 145 mil. švýcarských franků, tj. přes 3 mld. Kč.

### ČTYŘI KONCEPTY V ARCHITEKTONICKÉM NÁVRHU

Podle požadavků Mezinárodního olympijského výboru vycházelo architektonické řešení ze čtyř základních konceptů:

- Integrace budovy do okolního prostředí. Na střeše a fasádě budovy je trávník o rozloze 2 500 m<sup>2</sup> a budova díky tomu opticky plynule navazuje na okolní park. V lokalitě bylo vysázeno 50 nových stromů.
- Atleti v centru pozornosti. Lomená fasáda byla inspirována sportovci v pohybu. Výsledný návrh vhodně zapadá do okolní zástavby a přivádí do budovy více světla.
- Mír. Na střeše budovy jsou umístěny solární panely ve tvaru holubice, která pomyslně mříří do parku.
- Jednota. Centrální schodiště ve tvaru olympijských kruhů propojuje jednotlivá podlaží a přirozeně podporuje pohyb zaměstnanců a návštěvníků po budově a splňuje nároky na tzv. aktivní architekturu.

Interiéry byly navrženy maximálně flexibilně, aby bylo možné dispozice měnit podle toho, jak budou jednotlivé týmy potřebovat. Pracoviště jsou rozdělena na různé zóny podle principů tzv. activity based workplace.

### CIRKULÁRNÍ EKONOMIKA

Původní budova Mezinárodního olympijského výboru byla zbourána a 95 % odpadu bylo re-



cyklováno na beton, z něhož vznikla nová budova Olympic House. Na stavbě bylo použito dřevo z místních ekologicky certifikovaných lesních provozů. Kvůli snížení uhlíkové stopy a podpoře lokální ekonomiky byli z 80 % vybráni místní dodavatelé stavebního materiálu.

### VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Budova se nachází poblíž Ženevského jezera a využívá tento vodní zdroj především ke svému ochlazování. Z hloubky 60 m je čerpána voda o stálé teplotě 5 °C, která je vedena do budovy, kde slouží k zajištění tepelné pohody v interiéru. Dešťová voda ze střechy je soustředována na pozemku a používána k závlaze zeleně a ke splachování toalet. Díky tomu se v denním provozu ušetří až 60 % pitné vody.

### SOLÁRNÍ PANELE

Na střeše Olympijského domu se nacházejí solární panely, které vyrobí 200 MWh ročně, což představuje roční spotřebu přibližně šesti švýcarských domácností. Tato energie se používá ke svícení, ochlazování, k běžnému provozu budovy včetně jeho tepelných čerpadel. Na fasádě budovy byly použity materiály, jež pohlcují sluneční záření, aby se zamezilo vzniku tzv. tepelného ostrova i přehřívání interiéru.



### KVALITA VNITŘNÍHO PROSTŘEDÍ

Téměř všechna pracovní místa mají výhled ven do přírody. Osvětlení interiéru je zajištěno úsporným LED osvětlením ve vysoké kvalitě (s vysokým tzv. high-colour rendering indexem), což znamená, že se blíží hodnotě přirozeného denního světla, a šetří tak oči zaměstnanců i návštěvníků budovy. Součástí interiéru jsou žaluzie, které chrání před oslňujícím slunečním zářením. Čerstvý vzduch zajišťují stropní difuzéry, které v jednotlivých zónách každou hodinu vyměňují vzduch.

Pracovní prostředí bylo pojato jako aktivní a dynamické. Zaměstnanci nemají pevná pracovní místa, mohou využít prostory podle toho, jaké pracovní prostředí vyžaduje daný pracovní úkol, ať už jde o týmovou práci, nebo naopak hluboké, individuální soustředění. K přirozenému pohybu vybízí rozmístění jednotlivých oddělení napříč budovou, kterou propojují již zmíněné schody ve tvaru olympijských kruhů. V budově je k dispozici fitness centrum a k relaxaci vybízejí také mnohé terasy a chodníky v parku přímo na pozemku.

### ALTERNATIVNÍ DOPRAVA

Mezinárodní olympijský výbor podporuje elektromobilitu – před budovou jsou dobíjecí stanice pro elektromobily a zastávka autobusu



na elektrický pohon. Pro cyklisty je k dispozici kompletní vybavení v podobě 135 stojanů na kola, sprch a skříňek pro cyklistické potřeby.

MARKÉTA MIKOVÁ / FOTO: ARCHIV MOV

**The new headquarters of the International Olympic Committee (IOC), which were built next to the historic Pierre de Coubertin Building in Lausanne, were inaugurated this June.**

**B**oth buildings provided a work environment for 500 employees of this international sports institution. The building, based on a project by the consortium of architects 3XN/IttenBrechtBühl, prides itself for three environmental certificates (the international LEED Platinum with a high evaluation of 93 points and two Swiss certificates) and many innovative technologies that make it one of the most environmentally friendly building in the world. Costs for this more than two-year lasting construction came to 145 million Swiss Francs, that being more than CZK 3 billion.

**FOUR CONCEPTS IN AN ARCHITECTURAL PROJECT**

The architectural projects stemmed, in accordance with the International Olympic Committee's requirements, from four basic concepts:

- The building's integration within the neighbouring environment. The roof and façade of the building are covered by a 2,500 sq m lawn and the building connects optically and fluently to the neighbouring park. There were 50 new trees planted within the location.
- Athletes at the centre of attention. The pointed façade was inspired by bodies of sport engaged athletes. The resulting project fits nicely within the surrounding development and brings more light into the building.
- Peace. The roof of the building is fitted with solar panels in the shape of a dove, which is imaginarily flying into the park.
- Unity. The central staircase, in the shape of Olympic rings, interconnects the individual storeys and naturally supports employees and visitors' movement around the building and meets demands on the so-called active architecture.

Interiors were designed with maximal flexibility in order to enable their dispositions to be changed according to the needs of the indi-

vidual teams. Work areas are divided into various zones in accordance with the principles of the entitled activity-based workplace.

**CIRCULAR ECONOMY**

The original building of the International Olympic committee was demolished and 95% of the debris were recycled to concrete, which



is utilised for the construction of the new building of Olympic House. The wood used for the construction came from local and ecologically certified forestry operations. In order to reduce the carbon footprint and support the local economy, 85% of suppliers of building materials were drawn from the local sources.

**WATER MANAGEMENT**

The building is situated near the Lake Geneva and mainly utilizes this water resource for cooling. Water with a stable temperature of 5 °C is drawn from a depth of 60 m and is then conducted into the building and used for securing of comfort heating within the interior. Rainwater from the roof is concentrated within the land area being used for irrigation and toilet flushing. That helps save up to 60% of drinking water in daily operation.

**SOLAR PANELS**

The roof of the Olympic House is fitted with solar panels, which produce 200 MWh a year, and which represents an annual consumption of approximately six Swiss households. This energy is used for lighting, cooling, everyday operation of the building, including its heat pumps. The façade of the building was made from materials that absorb sunlight in order

to prevent the formation of a so-called heat island and interior overheating.

**QUALITY OF INTERIOR ENVIRONMENT**

Almost all working areas come with a view of nature. Interior light is secured with energy saving high quality LED lighting (with the entitled high-colour rendering index, which means that

it is nearing the value of natural daylight and therefore saves both staff and visitors' eyes. The interior is also fitted with blinds, which protect one from blinding sunlight. Fresh air is secured through ceiling diffusers, which exchange air in the individual zones every hour.

The work environment was approached as an active and dynamic one. Staff are not allocated with fixed workplaces and can use the premises in accordance to what environment this or that particular task requires, whether it is about teamwork or if it, on the other hand, requires deep individual concentration. Distribution of the individual departments throughout the building, which is interconnected by the aforementioned staircase in the shape of the Olympic rings, invites one to natural movement. The building also includes a fitness centre and an abundant number of terraces and pavements within a park inviting one for relaxation.

**ALTERNATIVE TRANSPORT**

The International Olympic Committee supports e-mobility – in front of the building there are charging stations for e-cars and an electricity-powered bus stop. Cyclists' facilities include 135 bike stands with showers and lockers for cycling equipment.

MARKÉTA MIKOVÁ / PHOTO: IOC ARCHIVES

# Čeští developeři mají v Gruzii šanci

## Czech developers have a chance in Georgia

**Gruzie, země o velikosti Česka s necelými 4 mil. obyvateli na rozhraní Evropy a Asie, především v poslední dekádě svou vnitřní i vnější politikou směřuje k integraci s evropskými bezpečnostními a hospodářskými principy.**

Její liberální prostředí také přitahuje stále více podnikatelů a investorů, kteří zde mohou najít příznivé podmínky napříč celým spektrem služeb i výroby, stavební činnosti nevyjímaje. Nejen v metropoli Tbilisi, ale i v dalších hospodářských a turisticky atraktivních uzlech developerské aktivity dnes do slova vzkvétají. Podle oficiálních informací v zemi působí tři desítky zahraničních investorů, kteří majoritně cílí na bytovou, administrativní i průmyslovou výstavbu.

### ŠIROKÉ MOŽNOSTI V ADŽARSKU

Jednou z developersky exponovaných lokalit je Adžarsko – autonomní republika na jihozápadě Gruzie s dvousettisícovým hlavním městem Batumi. Bezmála 10 % jeho obyvatel reprezentují expati, které přilákalo relativně zdravé a bezpečné prostředí, jež mnohdy ve svých domovských zemích s přebujelými legislativními imperativy a narůstající fiskální zátěží ztratili. Tbiliská federální vláda i místní správní úřady tu skutečně podporují příliv investic i kvalifikované pracovní síly, včetně podpory developerům, kteří v širokém kvalitativním pásmu budují novou infrastrukturu a rozšiřují bytové a komerční prostory.

Zdařilým příkladem hospodářské a dopravní výstavby je nedávná rekonstrukce a rozšíření hydroelektrárny na řece Čoroch nebo vybudování mezinárodního letiště na okraji adžarské metropole gruzínsko-tureckým joint-venture. Na dalších projektech se podílejí investoři z mnoha zemí Evropy, včetně Ruska a Běloruska, z USA, Japonska anebo z arabských zemí.

### INVESTIČNÍ PŘÍLEŽITOSTI

Čeští a slovenští developeři letos také vstoupili na zdejší scénu a zahájili výstavbu rozsáhlého projektu Green Resort na černoomořském pobřeží v blízkosti města Kobuleti. Měl by být dokončen v roce 2022. Pod mnohamiliardovým rozpočtem se skrývá organický komplex luxusních vil a hotelu provázaný veškerou občanskou vybaveností včetně zařízení pro volnočasové aktivity s golfovým hřištěm o plném počtu jamek. Přes narůstající zájem o dovolenou v Gruzii, který mezi českými a polskými turisty překonává i velmi opti-



mistická očekávání, je prozatím zájem Čechů o nákup bytů či komerčních prostor vzácný; nákupní vlnu však lze téměř s jistotou očekávat. Ceny malých bytových jednotek v Batumi aktuálně začínají na necelých 0,5 mil. Kč a už za 100 000 eur lze pořídit velmi pěkný a prostorný byt na klíč v atraktivní lokalitě. Poplatky za energie a služby spojené s vlastnictvím a užíváním takové nemovitosti přitom nepřekročí poloviční rozpočet obvyklý pro identický prostor v Česku.

### CENY NEMOVITOSTÍ ZVOLNA ROSTOU

Za zmínku také stojí, že podle doposud platné legislativy získává takřka automaticky povolení k trvalému pobytu v Gruzii a potažmo k podnikání každý subjekt, který investuje do nemovitostí nebo jiných podniků více než 70 000 USD. Proto není překvapením, že podle dostupných statistik bylo jen v loňském roce v Adžarské autonomní republice dokončeno bezmála 5 000 bytových jednotek a vedle průmyslových objektů bylo zkolaudováno přes 28 000 m<sup>2</sup> komerčních prostor. Situace kolem nebytových prostor, především kancelářů, obchodních a gastronomických provozů se několik let po sobě odráží v jejich cenách. Výše pronájmu i kupní ceny těchto celků se rychle přibližují stře-





obyvateli i jejich jazyková vybavenost – zatímco ve vnitrozemí se vedle gruzínštiny v alternativní komunikaci uplatňuje a silně převažuje ruský jazyk, jihozápad Gruzie lze již dobře oslovit angličtinou. Příznivý je také přístup k moři pro osobní i nákladní lodní dopravu a blízkost tureckých hranic pro pozemní logistiku.

Administrativní a právní služby zde operují bezproblémově a pořízení všech náležitostí k vlastnímu podnikání je snadno dostupné z finančního i časového hlediska. To může bez zaváhání potvrdit i autor tohoto příspěvku, který se v letošním roce přestěhoval do této oblasti a připravuje vlastní projekt v oblasti cestovního ruchu.

PETR LAPŠANSKÝ / FOTO: AUTOR

**Georgia, a country of the size of the Czech Republic and a population of almost 4 million people, is situated on the boundary of Europe and Asia and has, mainly in the last decade led, with its internal as well as external policy, to integration with European security and economic principles.**

doevropským parametrům. Přesto je ještě stále užitečné se takový podnik pokusit získat, neboť existuje vysoká pravděpodobnost návratnosti a zhodnocení investice ve střednědobém výhledu. Občanské služby v této oblasti se teprve rozvíjejí a příležitost k nájemnímu i vlastnímu provozu komerčních celků v nejbližší době rozhodně nebude ubývat.

Výhodou adžarského regionu je vedle nízké ceny a dostupnosti kvalifikovaných lidských zdrojů mezi místními

Their liberal environment also attracts more and more entrepreneurs and investors, who can experience positive conditions throughout the whole spectre of services and production, including building activity. Activities are now literally blooming in its metropolis Tbilisi as well as other junctions of development activity attractive from an economic and tourist point of view. Based on official information, there are three dozen foreign investors who primarily aim at residential, administrative and industrial development there.

#### BROAD POSSIBILITIES IN ADJARA

One of the locations prominent from a development point of view is Adjara – an autonomous republic situated in the south-west of Georgia with the capital Batumi with a population of two hundred thousand people. Almost 10% of the population is represented by expats, who were attracted there by a relatively healthy and safe environment, which they often lack in their home countries with rampant and excessive legislative imperatives and increasing fiscal burdens. The federal government and local administrations in Tbilisi really do support the inflow of investment and qualified labour, including support for developers who build a new infrastructure and expand the residential and commercial premises within a broad qualitative zone.

A successful example of economic and transport development is the recent reconstruction and expansion of the hydroelectric power station on the Çoruh River or the construction of an international airport on the outskirts of the Adjarian metropolis via a Georgian-Turkish joint-venture. Other projects are participated on by investors from many European countries, including Russia and Belorussia, from the USA, Japan and other Arabic countries.





#### INVESTMENT OPPORTUNITIES

Czech and Slovak developers also entered the local scene this year and commenced the construction of the extensive project Green Resort, situated on the coast of the Black Sea, near the city of Kobuleti. It should be completed in 2022. The multi-billion budget conceals an organic complex of luxurious villas and an hotel interwoven with entire civic amenities, including facilities for leisure activities with an 18-hole golf course. Despite increasing interest in holidays in Georgia, which exceeds highly optimistic expectations amongst Czech and Polish tourists, Czech interest in buying apartments or commercial premises there remain rare; however, a purchasing wave can certainly be expected. Prices of small residential units in Batumi currently commence at almost CZK 0.5 million and a very nice and spacious apartment built to key in an attractive location can be acquired already for EUR 100,000. Costs for energy and services associated with the ownership and utilization of such property is, however, not to exceed half the budget which is commonplace for an identical area in Czech.

#### PROPERTY PRICES ARE SLOWLY ON THE INCREASE

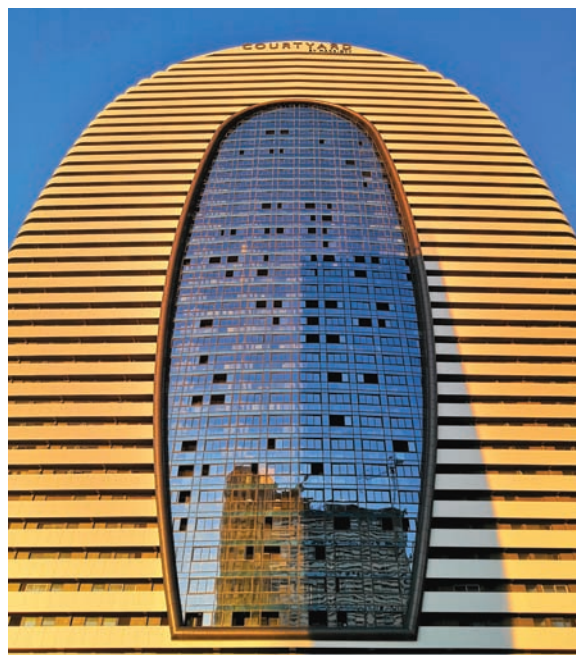
What is also worth mentioning is the fact that, according to still valid legislation, every entity that invests in a property or other enterprise with more than USD 70,000 almost automatically gains a permanent stay in Georgia and subsequently also permission to conduct business. Therefore, it is not surprising that, based on available statistics, the number of residential units completed in the Autonomous Republic of Adjara last year didn't even reach 5,000 and apart from industrial buildings, there were more than 28,000 sq m of commercial premises that underwent final building approval. The situation associated with non-residential premises, especially offices, retail and gastronomy operations, has been reflected in their prices for several years. The level of rents and purchase prices for these complexes draws near the Central European parameters. Yet, it is still useful to try to acquire such enterprises for the prob-

ability of a good investment return and appreciation of the investment in a medium-term outlook is high. Civic amenities are just being developed and the number of opportunities for rental as well as one's own operation of commercial complexes will certainly not commence falling.

Apart from low prices and the availability of qualified human resources amongst local citizens and their language abilities, the advantage of the Adjarian region is that the south-west of Georgia can also be addressed in English, whilst inland, the dominating language, apart from Georgian, is Russian. What is also positive is access to the sea, both for private and cargo shipping transportation and the vicinity of the Turkish borders for overland logistics.

Administrative and legal services operate without any problems here and the acquiring of all those necessities for one's business activities is easy to access from both a financial and time point of view. The author of this article can also confirm this without hesitation as he has moved to this area this year and is preparing his own project in the tourist trade area there.

PETR LAPŠANSKÝ / PHOTO: AUTHOR



# Realitní portál s inzercí zdarma

## Free advertising real estate portal

**Cincink je nový realitní portál, který kupujícím i prodávajícím v oblasti realit nabízí nejkomplexnější služby v České republice.**

Cincink je start-upem Komerční banky. Na realizaci portálu se podílela společnost IdeaSense. Zadání inzerátu je bezplatné – pro jednotlivce, kteří chtějí nemovitost prodat či koupit sami, i pro realitní kanceláře. „Cílem je vytvořit portál, kde zájemce o prodej nebo nákup nemovitosti najde úplně vše, co potřebuje, a to od bezplatné inzerce, odborného poradenství, právních služeb přes výhodné financování, energetický štítek až například po stěhovací službu, zápis do katastru, převod energií, zkrátka až po první zacinkání klíčů nebo skleniček v novém domově. Odtud také vznikl název Cincink. To vše pod záštitou a garancí jedné z největších bank v ČR – Komerční banky,“ uvedla Kateřina Stehlíková CEO Cincink.

Cincink představuje prostředí, které na rozdíl od stávajících portálů kombinuje samo-inzerci s nabídkou inzerátů a služeb ověřených realitních kanceláří. Klientům je k dispozici tým zákaznické péče složený z odborníků na realitu, právo i finančních konzultantů, který nabízí bezplatné poradenství zejména těm, kteří se rozhodnou koupit či prodat nemovitost bez realitní kanceláře a nemají s tím dostatek zkušeností. Cincink pomáhá šetřit peníze, čas a garantuje kvalitu nabízených služeb.

„Nákup nebo prodej nemovitosti je pro naprostou většinu lidí největší finanční událostí v životě. Nelze se tedy divit, že je s tím spojeno obrovské množství strachu a nejistot. Platforma Cincink má ambici stát se jedinečným a důvěryhodným místem na realitním trhu, kde se lidé těchto pocitů zbaví a jejich obchody zde dopadnou úspěšně. Jsme moc rádi, že můžeme být u toho,“ řekl Rudolf Čihák, CEO společnosti IdeaSense.

Portál Cincink bude rozsah služeb postupně rozšiřovat. Nyní např. nabízí odhad ceny ne-

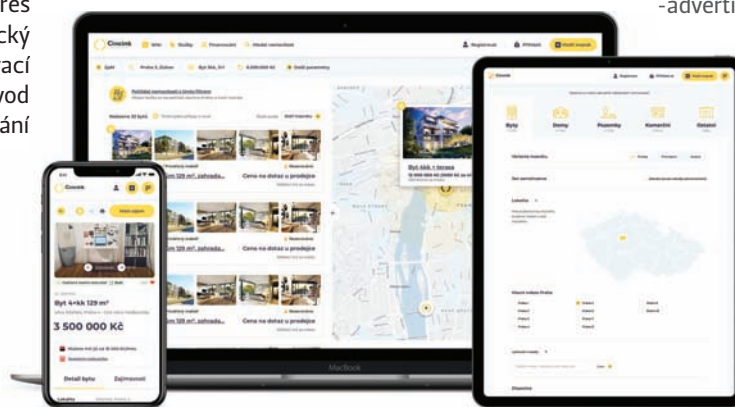
movitosti, právní služby, profesionální fotografie a textaci inzerátů, vizualizaci interiéru a 3D plánek, technickou podporu, zajištění hypotéky nebo daňové poradenství. Během podzimu se nabídka rozšíří o převody energií, zajištění energetického štítku, pronájem dodávek ke stěhování apod.

first jingle of keys or clinking of glasses in a new home. Hence the name Cincink (Clinkclink). All this is held under the auspices and guarantees of one of the large banks in the Czech Republic – Komerční Banka,“ said Kateřina Stehlíková, CEO at Cincink.

Cincink represents an environment which, contrary to existing portals, combines self-advertising with advertisements and services verified by real estate agents. There is a team of customer care personnel available for clients, offering free of charge consultancy services, especially for those who decide to buy or sell property without a real estate agent and do not have sufficient experience in this field. Cincink helps to save money, time and guarantees the quality of provided services.

“Purchasing or selling a property represents one of the biggest financial events in one’s life for the majority of people. One cannot wonder then that it is all associated with a significant amount of fear and insecurity. The Cincink platform has the ambition to become a unique and credible place in the real estate market where people can get rid of these feelings and where their deals will be successful. We are really pleased that we can take part in this,“ said Rudolf Čihák, CEO at IdeaSense.

The Cincink portal will gradually expand the extent of their portfolio. They are now, for instance, offering the valuation of property, legal services, professional photographs and text of the advertisement, interior visualization and 3D plan, technical support, mortgage security and tax advisory services. The offer is to be expanded during the autumn by energy transfer, securing of an energy efficiency label, leasing of removal vans, etc.



**Cincink is a new real estate portal which offers both buyers and sellers from the real estate arena the most comprehensive services in the Czech Republic.**

Cincink is a start-up from Komerční Banka. Realization of the portal was participated by IdeaSense. Placing an advertisement is free of charge – that is for those individuals who want to sell or buy property themselves, as well as for real estate agents. “The aim is to create a portal whereby a client interested in selling or buying can find virtually everything he needs, from free of charge advertising, professional consultancy services, legal services through suitable funding, an energy efficiency label for removal services, entry in the land office, energy transfer... Simply all the way to the

RED

RED

# Češi a Slováci v Británii versus brexit

## Czechs and Slovaks in UK at Brexit time

**Nekonečné hašteření mezi poslanci britského parlamentu způsobilo vysoký stupeň nejistoty nejen v řadách britských podnikatelů a široké veřejnosti.**

**A**ni premiér Boris Johnson neví přesně, kdy k brexitu dojde, pokud vůbec. Češi a Slováci pracující v Británii nejsou o nic chytřejší. „Život v dobách brexitu je jeden z nejtěžších,“ řekl mi britský kamarád, zatímco jeden český kamarád žijící v Praze, dokonce vymyslel přezdívku *brexshit*.

### TROCHA STATISTIKY

Podle oficiálních britských údajů je v Británii nyní zhruba 40 000 českých občanů, ale podle odhadu českého velvyslanectví jich je až 100 000. Většina z nich pracuje ve službách a v dalších odvětvích, platí daně atd. České ministerstvo zahraničí nemá údaje o počtu českých občanů ve Velké Británii, protože čeští občané se nemusejí registrovat u českých úřadů v zahraničí. Podle britských statistik žije většina „ostrovníků“ Čechů v Anglii, na druhém místě je Skotsko, následují Wales a Severní Irsko. Mnozí z Čechů, kteří přišli do Velké Británie po druhé světové válce nebo po sovětské invazi v roce 1968 jsou držiteli britských i českých pasů. Na rozdíl od Slováků, jimž není dvojitá občanství umožněno, jak říká Peter Duriš, slovenský občan, který v Anglii pracuje už 15 let. Měl by zájem požádat o britské občanství, ale slovenské zákony to nedovolují. Když jsem kontaktoval konzulární oddělení slovenského velvyslanectví, abych si tuto informaci ověřil, bylo mi řečeno, že „získat britské občanství naturalizací znamená, že se musíte vzdát slovenského občanství.“ Avšak Slovák se může stát britským občanem narozením anebo po sňatku. V druhém případě si může ponechat obojí občanství. Takže celkově jsou Češi v lepší situaci, jelikož se mohou rozhodovat svobodně. Po pětiletém pobytu ve Velké Británii může kterýkoli cizinec požádat o britské občanství naturalizací, což byl 70. letech i můj případ. Ale většina Čechů o to dnes nemá zájem. Důvod? Od pádu komunismu v Československu v roce 1989 mohou cestovat

kamkoli po světě, zůstat tam, jak dlouho si přejí, a vrátit se domů bez jakýchkoli omezení.

### PŘÍJMY

Češi a Slováci přijíždějící do Velké Británie zjišťují, že minimální hodinová mzda osob ve věku 25+ je nyní 8,21 GBP (238 Kč), zatímco mladší dostávají méně, 3,90 GBP (113,43 Kč). Velká většina Čechů pracujících ve Velké Británii dostává více než minimální mzdu. Ti, kteří pracují déle, jsou placeni lépe, podle své profese a kvalifikace. Češi žijící v Británii od roku 1968 nebo už od roku 1948 pobírají kromě státního důchodu také firemní důchod. Oba britské důchody jsou zdaněny – na rozdíl od starobního důchodu v České republice. Ale průměrný britský důchod je mnohem vyšší než průměrná česká penze. Přitom podrobná kalkulace je obtížná, jelikož výše státního a firemního důchodu se liší případ od případu. Základní britský důchod činí nyní 129,20 GBP, tj. 3 758 Kč týdně. Britský firemní důchod je obvykle vyšší než státní, podle počtu odpracovaných let.

### POBYTOVÝ PROGRAM

Pokud jde o brexit, české a slovenské úřady ve Velké Británii doporučují svým občanům žijícím a pracujícím ostrovech, aby se zaregistrovali u britských úřadů a zažádali o *EU Settlement Scheme* neboli pobytový program EU. Všechny potřebné informace jsou zveřejněny na webových stránkách velvyslanectví.

České ministerstvo zahraničí ve snaze vypořádat se s neustále stoupajícím počtem žádostí o informace a pomoc otevřelo v březnu 2019 generální konzulát v Manchesteru. Vedle konzulárních úřadoven v Londýně a v Manchesteru existují také honorární konzuláty v Edinburgu, Belfastu a na Gibraltaru. Všechny tyto české úřady pomáhají občanům s většinou jejich problémů, ale žádosti o český pas se jen v Londýně a v Manchesteru. Většina Čechů



a Slováků přichází na velvyslanectví, jen pokud potřebují nějakou pomoc nebo jsou pozváni na recepci a různé kulturní akce pořádané ambasádami, které jsou v Londýně dosud příhodně situované pod jednou střechou.

### BREXIT A BUDOUCNOST

Značný počet přistěhovalců z postkomunistických zemí střední a východní Evropy s následným tlakem na britské veřejné služby byl důležitým faktorem ovlivňujícím většinové hlasování pro brexit v referendu v červnu 2016. Největší obavy vyvolávalo přistěhovalství Poláků, jejichž počet dosáhl jednoho milionu. Ochota polských pracovníků přijímat nižší odměny za práci také snižovala úroveň mezd v některých odvětvích, např. ve stavebnictví. Po referendu mnoho Poláků z Británie odjelo, takže se jejich počet se nyní odhaduje zhruba na 750 000.

Ačkoli zatím není přesně jasné, jak to s brexitem dopadne, konzervativci naznačují, že budoucí přistěhovalci ze střední a východní Evropy si budou muset zajistit zaměstnání, než dostanou povolení ke vstupu do Velké Británie. To ale nijak neovlivní situaci Čechů a Slováků usazených na ostrovech. Ale jedno je jisté – život v Británii po brexitu už nebude jako dosud.

MILAN KOCOUREK



**Never ending bickering among deputies of the British Parliament about Brexit has caused a huge degree of uncertainty not only in the ranks of British business and people in general.**

**E**ven the Prime Minister himself, Eton and Oxford educated Mr Boris Johnson does not know when exactly Brexit comes, if at all. Czechs and Slovaks working in the United Kingdom are no wiser. “Life at Brexit time is one of the most puzzling ones,” I was told by an English acquaintance, and a Czech friend, living in Prague, has even coined the phrase Brexshit.

#### A LITTLE STATISTICS

According to official British figures there are about 40,000 Czech citizens in the United

Kingdom. However, according to the Czech Embassy estimates there are as many as 100,000, most of them working in services and many other branches of British life, paying taxes, etc. The Czech Ministry of Foreign Affairs do not keep statistics on numbers of its citizens in the UK, because Czech citizens are not obliged to register with the Czech authorities abroad. According to British statistics most Czechs are in England, followed by Scotland, Wales and Northern Ireland. Many of the Czechs who came to the United Kingdom after the WWII or after the Warsaw Pact invasion of Czechoslovakia (1968) hold both Czech and British passports. Unlike Slovaks, who are not allowed to hold both passports, says Peter Duriš, a Slovak citizen who has been working in the United Kingdom for 15 years. He would be interested in applying for British citizenship, but Slovak regulations do not allow it. When I contacted the Consular Section at the Slovak Embassy to get confirmation of this point, I was told that ‘obtaining the British citizenship by naturalization means that you have to give up the Slovak citizenship’. However, a Slovak can become a British subject by birth or through marriage. If a Slovak citizen becomes a British subject after marriage, he or she can keep both. So, overall the Czechs are in a better situation because they can make up their mind freely. After a five year sojourn in the United Kingdom, any foreigner can apply for British citizenship by naturalization, which was my case back in 1970s. Most Czechs nowadays are not interested in this. The reason? Since the final death of Communism in Czechoslovakia in 1989 they can travel easily anywhere in the world, stay however long they wish, and come back home without any restrictions.

#### INCOMES

Czechs and Slovaks coming to the United Kingdom discover that minimum hourly wage is now GBP 8.21 (CZK 238) for adults at 25+, while the younger ones get less (down to apprentices at GBP 3.90 /CZK 113.43). A vast majority of Czechs working in the United Kingdom get paid more than minimum wage and those working many years are getting much more, depending on their profession and qualifications.

Czechs living in the UK since 1968 invasion or even since 1948 have been getting their company’s pension as well as British state pension. Both British pensions are taxed, unlike retirement pension in the Czech Republic. However, an average British pension is much higher than an average Czech pension, with

exact details difficult to calculate, since state and private pension rates differ from one case to another. Basic British state pension now is GBP 129.20, i.e. CZK 3,758 per week. British private (or company) pension is usually higher than British state pension, depending on the years of employment.

#### SETTLEMENT SCHEME

As far as Brexit is concerned, the Czech and Slovak authorities in the United Kingdom recommend their citizens living and working in the United Kingdom to register with the British authorities and apply for EU Settlement Scheme. All the necessary information is published on the respective Embassies’ websites.

To cope with an ever rising numbers of queries and requests for assistance, the Czech Foreign Ministry opened the General Consulate in Manchester in March, 2019. Apart from consular services in London and Manchester there are also Czech honorary consulates in Edinburgh, Belfast and Gibraltar. All these Czech offices assist the citizens with most of their problems, but applications for a Czech passport are dealt with only at the Embassy in London and GK in Manchester. Most Czechs and Slovaks come to their embassies only when they need some assistance or when they are invited to a reception or various events organized by these institutions that in London happen to be conveniently situated under one roof.

#### BREXIT AND FUTURE

High rate of immigration from post-Communist states of Eastern and Central Europe, with resulting pressures on British public services has been a major factor behind the majority vote for Brexit in the referendum on EU membership of June, 2016. The biggest concern has been the immigration of Poles, whose numbers reached one million. Polish workers with their readiness to accept lower remuneration for their work were also undercutting local wage rates in some areas, such as the building industry in Bristol. Many Poles have left Britain since the referendum, so their numbers are now thought to be about 750,000.

Although the exact fate of Brexit is not at all clear at the moment, the Conservatives are suggesting that future immigrants from Central and Eastern Europe will have to be offered a job before they get permission to enter the United Kingdom. This will not affect the position of Czechs and Slovaks already settled in Britain. However, one thing is clear: life in Britain after Brexit will never be the same.

MILAN KOCOUREK

# Praha se pustí do družstevní výstavby bytů

## Prague will proceed into the construction of co-operative apartments

**První prezentace, při níž družstva Praze nabízela partnerství při výstavbě městských bytů, se odehrála na magistrátu v roce 2008. Letos Praha nabídku družstev asi přijme.**

Hlavní město se odhodlává k řešení tíživé bytové situace. Nedávno skupina radních předložila plán spolupráce města s bytovými družstvy. Schéma je zhruba takové, že město poskytne vhodné pozemky pro rezidenční výstavbu. Společně s vybraným bytovým družstvem založí družstvo, které si pozemky dlouhodobě pronajme a postaví zde byty. Město bude členem družstva s přibližně 30% podílem. Bude tak moci disponovat adekvátním počtem nových bytů. Na každý bytový projekt by mělo vzniknout zvláštní družstvo. „Praha by se měla stát jedním ze členů družstva a měla by mít dispoziční právo k části (např. k jedné třetině) bytů, které by dále podpronajímala. Jako člen družstva bude samozřejmě hradit základní členský vklad či další členské vklady a splácet úvěr. Poté, co budou splněny všechny závazky, splacen úvěr, bude možné, aby bytové družstvo získalo pozemek do vlastnictví,“ potvrdila Hana Kordová Marvanová, zastupitelka, radní a předsedkyně komise Rady hl. m. Prahy pro dostupné družstevní bydlení.

### DRUŽSTEVNÍ OŽIVENÍ

Družstevní stavění je v Praze (a ve městech obecně) tradičním způsobem opatřování bydlení. Například první pražské sídliště Solidarita postavilo v letech 1947–51 družstvo Solidarita. Ještě starší, z let 1926–29, je zahradní město Spořilov v Praze 4, které stavělo stavební družstvo Spořilov Městská spořitelna založené v roce 1924. Družstevním způsobem byla ve 20. letech minulého století vystavěna i vilová čtvrť Ořechovka.

Stavební bytová družstva se později, zejména v 70. a 80. letech 20. století, podílela na výstavbě prakticky všech pražských sídlišť, ať už to byly Pankrác, Prosek, Jižní Město a další. Počty družstevních bytů šly do tisíců. V 90. letech minulého a na počátku tohoto století se družstevní byty převáděly do osobního vlastnictví a družstva se soustředila na správcovské služby. Nová družstevní výstavba se téměř zastavila.

Podobnou historii zažily i podnikové byty, stavěné dříve státními podniky pro jejich zaměstnance (nezřídka také družstevním způsobem), a byty obecní, patřící hlavnímu městu nebo později městským částem. Existující byty byly převedeny do osobního vlastnictví a nové se nestavěly.



Prakticky jediným zdrojem nových bytů se staly developerské projekty určené k prodeji do osobního vlastnictví. Ten se nyní ukazuje jako zcela nedostatečný jak co do kvantity, tak i cenově. Byt v hlavním městě si už nemohou dovolit ani ekonomicky dobře situované rodiny ze střední třídy. „Základní problém je, že se v Praze neustále více a více rozvírají nůžky mezi příjmy lidí a cenami bydlení. Bydlení se stává nedostupné i pro střední vrstvu a ostatně i ti bohatí narážejí na to, že se zároveň málo staví,“ říká H. Kordová Mar-



vanová. Lidé ekonomicky aktivní, ale nebohatí, se dostávají do pastí. „Nejsou na tom tak dobře, aby si mohli koupit byt za sto tisíc za metr čtvereční, ale nejsou na tom tak špatně, aby si mohli zažádat o městský byt,“ dodává radní.

Praha ještě v roce 1991 vlastnila bezmála 200 000 bytů. Dnes město a městské části dohromady vlastní zhruba 45 000 bytů. „Praha i ostatní města se dopustily chyby, že se stavbě bytů nevěnovala. Byla přesvědčena, že potřeby bydlení pokryje komerční výstavba pro vlastnické bydlení. Ale tak to není, musí pomoci město i družstva,“ říká František Sojka, předseda pražského stavebního bytového družstva Stavbař v rozhovoru pro *Development News*.

### NEZISKOVÉ BYDLENÍ

Kouzlo družstevního bydlení spočívá ve třech aspektech, které je ekonomicky odlišují od developerské výstavby pro osobní vlastnictví. V první řadě účelem družstev není vytváření zisku. Už to citelně snižuje ceny bytů, respektive náklady za jejich užívání. Druhým aspektem je ukazatel návratnosti. Družstva samozřejmě pracují s úvěrem, který musejí splácet, ale není to shodné s běžným podnikatelským ukazatelem návratnosti složeného kapitálu. „Úhrady za užívání družstevního bytu jsou ekonomické. Slouží ke krytí splátek úvěru, nákladů na provoz bytů a domu a na tvorbu fondu na opravy a rekonstrukce. Družstevní výstavba tak může být až o čtvrtinu levnější než výstavba do osobního vlastnictví,“ vysvětluje F. Sojka. K úvěrovému financování pak dodává, že banka, s níž družstvo spolupracuje, s nimi prošla všechny dosavadní projekty a považuje je za velmi bonitního a spolehlivého klienta. Úroky z úvěrů činí méně než 2 %.

Třetí aspekt není snadno ekonomicky měřitelný, týká se kvality provedení a kultury užívání. Odpovědnost za novostavbu nekončí kolaudací a uplynutím záruční lhůty (podle F. Sojky 60 až 84 měsíců). Družstevníci za byty zodpovídají v ideálním případě po celou dobu životnosti domu. Podle toho se také v ideálním případě k bytům a domům chovají.

### KDE TO VÁZNE?

Podle odhadu předsedy F. Sojky dnes v Praze chybí přibližně 50 000 bytů. Za tímto údajem se skrývá 150 000–200 000 nebydlících lidí. Problémy, které brání větší stavební aktivitě, jsou již dobře známé a chronicky neřešené. Začínají nedostatkem vhodných pozemků a pokračují zdoluhavým a nepřehledným úředním řízením. Stále je ještě na programu diskusí vznik hlavního stavebního úřadu pro město Prahu, který by řešil mj. bytové projekty nad 50 bytů.

Podle F. Sojky je však nejvážnějším problémem odpor obyvatel. „Největší překážkou před stavbou nového domu jsou sousedé,“ říká a upřesňuje: „Vždycky se najde dost lidí, kterým nový bytový dům v sousedství vadí, obávají se těžkostí s dopravou, parkováním, vadí jim zastavení doposud volných ploch. Já se jim nedivím. Ale musí se najít nějaký model, který přesvědčí všechny úřady a sousedy, že se chystá něco, co prospěje každému, i jim.“

V případě družstev se může vyskytnout ještě jedna překážka, a tou jsou družstevníci. Ti musejí novou družstevní výstavbu odsouhlasit. František Sojka připouští, že v některých odzstvech to opravdu může být problém. Nevyskytl se však v jím vedeném družstvu Stavbař. „Máme

1 600 členů a ti chápou, že je zapotřebí stavět nové byty. Máme za sebou řadu projektů, od roku 1990 jsme postavili přes 400 bytů,“ uvádí.

Podle dosavadních zkušeností se družstvu daří pořizovat nové byty přibližně o 20 % levněji, než za kolik se prodávají byty z developerské výstavby. Ale i družstvo, ačkoli není určeno k tvorbě zisku, je pod tvrdým ekonomickým tlakem. Hospodaření hlídají družstevníci, úvěrující banky a konec konců je trápí i rostoucí ceny stavebních materiálů a prací. I když v nedávno dokončených domech družstva Stavbař se cena za metr čtvereční udržela kolem 60 000 Kč, v budoucnu se asi podobně „levně“ stavět nepodaří. „V pořizovacích cenách se budeme těžko dostávat pod 80 000 Kč/m<sup>2</sup>,“ poznamenává F. Sojka.

### VÝBĚR PARTNERŮ UŽ V PŘÍŠTÍM ROCE

Pražský Institut plánování a rozvoje v současné době pracuje na výběru vhodných pozemků pro družstevní bytovou výstavbu. Magistrát zároveň zpracovává podrobné právní a ekonomické analýzy a dokumenty potřebné k vyhlášení výběrového řízení na partnerská bytová družstva. „V těchto dokumentech by mělo být specifikováno, jaké požadavky musí splnit potenciální partner města. Předpokládáme, že jedním z předpokladů bude zkušenost s družstevní bytovou výstavbou a správou družstevních domů,“ říká Hana Kordová Marvanová.

Na dotaz *Development News*, proč se Praha hodlá ve výběrovém řízení soustředit jen na družstva, paní radní odpovídá: „Projekt jsme konzultovali s celou řadou subjektů, jak s bytovými družstvy, tak bankami a developery, abychom zjistili, zda je proveditelné realizovat výstavbu družstevních bytových domů ve spolupráci s uvedenými subjekty. Tyto konzultace potvrdily zejména to, že družstevní bytová výstavba může probíhat na pozemcích, které poskytne hlavní město Praha na základě práva stavby.“ Z informací serveru IHNED.cz zřejmě nejdále je v současné době město-družstevní projekt ve Stodůlkách v Praze 13.

František Sojka odhaduje, že pokud nevzniknou nějaké vážné překážky, mohlo by město spolu s družstvy v prvních třech čtyřech letech zahájit 500 bytů každý rok, později by to mohlo být až 1 500 bytů ročně.

JAN FERENC / FOTO: DEPOSITPHOTOS

**The first presentation within the framework of which co-operatives in Prague offered their partnership in the development of urban apartments took place at the council in 2008. This year, Prague is probably going to accept their offer.**

The capital is resolving to deal with the solution of the difficult housing situation. A group of councillors have recently submitted a plan of co-operation between the city and housing co-operatives. The scheme is that the city is to provide suitable land for residential development. With the selected housing co-operative, they are then to find



a co-operative, which is going to lease the land in the long term and build apartments there. The city will be a member of the co-operative with a share of approximately 30%. That will allow them to dispose with an adequate number of new apartments. A specific co-operative should be found for every housing project. "Prague should become one of the members of the co-operative and should have the disposal rights to a part (for instance one third) of the apartments that they would subsequently lease. As a member of a co-operative, they are naturally to pay a basic membership deposit and other membership deposits and pay off a loan. Once all the obligations are met and the loan paid off, it will be possible for the housing co-operative to get the land into their ownership," confirmed Hana Kordová Marvanová, a council representative, Councillor and Chairman of the Committee for Affordable Co-operative Housing at Prague City Council.

#### **CO-OPERATIVE REVIVAL**

Co-operative development in Prague (and towns in general) represents a traditional way of securing housing. The first housing development in Prague, Solidarita, for instance, was built between 1947 and 1951 by the housing co-operative Solidarita. An even older one, from 1926–29, is the garden town of Spořilov in Prague 4, which was built by the building housing co-operative Spořilov Městská spořitelna founded in 1924. The villa district Ořechovka built in the 1920s was also developed in a co-operative manner.

Building housing co-operatives later, especially in the 1970s and 1980s, participated on the construction of practically all housing developments in Prague, whether it was Pankrác, Prosek, Jižní Město or others. The number of co-operative apartments went into the thousands. In the 1990s and at the beginning of this century, co-operative apartments were transferred into private ownership and housing co-operatives focused on asset management. New co-operative development has almost ceased.

Corporate apartments, which used to be built by state enterprises for their employees (often also in a co-operative manner) and municipal apartments, which belonged to the capital and later to individual districts, experienced a similar history. Existing apartments were transferred into private ownership and new ones were just not built.

The only source of new apartments was practically represented in development projects intended for sale into private ownership. This now demonstrates completely inadequacy with regards to quantity and pricing. Not even well economically situated families from the middle class can now afford an apartment in the capital. "The basic problem lies in the fact that the scissor effect between people's income and housing prices in Prague keeps on opening more and more. Housing is becoming unaffordable and inaccessible even for the middle classes and even the richer ones are faced with the fact that there is little development going on," says Hana Kordová Marvanová. Economically active, but none of the richer people are being snared. "They are not doing that well as to be able to buy a square metre for one hundred thousand but they are not doing that badly to apply for a municipal apartment," adds the councillor.

In 1991, Prague owned almost 200,000 apartments. Now, the city and city districts together own approximately 45,000 apartments. "Prague and other towns made the basic mistake that they didn't pay attention to the construction of apartments. They were convinced that housing requirements were to be covered by commercial development for proprietary housing. It's just not like that. The city and housing co-operatives must also help," says František Sojka, Chairman of the Prague Housing Co-operative Stavbař in the interview for *Development News*.

#### **NON-PROFITABLE DEVELOPMENT**

The magic of co-operative housing lies in three aspects, which differentiate them economically from development for private ownership. First of all, the co-operatives intention is not in the creation of profits. That alone reduces apartment prices considerably, or let's say the costs for their usage. Another aspect is the indicator of investment return. Co-operatives naturally work with loans they have to pay back, but it is not the same as in the case of the common entrepreneurial indicator of investment return on invested capital. "Payments made for the using of a co-operative apartment are economical. They are used to cover loan instalments, costs for the operation of apartments and the building and for the creation of a fund for repairs and reconstruction. Co-operative development can, therefore, be up to one fourth cheaper than development intended for private ownership," explains Mr. Sojka. As for loan finance, he adds that the bank that the housing co-operative co-operates with has been through all their existing projects with them and considers it a very credible and reliable client. Loan interest rates are less than 2%.

The third aspect is difficult to measure from an economic point of view. It refers to quality of execution and the culture of utilization. Reliability of a new building does not end with final building approval and the expiry of guarantee period (according to Mr. Sojka 60–84 months). Members of a co-operative society are ideally responsible for the apartments for the whole period of a building's lifespan. In accordance with that, they also look after and take care of the apartments and buildings.

#### **WHAT IS THE CATCH?**

Based on the estimate by the Chairman, Mr. Sojka, Prague lacks approximately 50,000 apartments. This number conceals 150,000–200,000 people without their own housing. The problems that prevent greater building activity are well known to all and chronically unattended to. They start with a lack of suitable land and continue in lengthy and non-transparent administrative procedures. The establishing of a central building office for the city of Prague, which would, amongst others, deal with housing projects with more than 50 apartments remains a part of discussion programmes.

However, the most serious problem is, according to Mr. Sojka, in residents' resistance or even defiance. "The biggest obstacle prior to the construction of a new building are neighbours," he says and specifies: "There are always plenty of people who object to a new building within their neigh-

bourhood. They worry about traffic issues, parking, etc. They object to building on to date vacant areas. I am not surprised but we do have to find some model that will convince all offices and neighbours that what is being prepared is something that is to benefit everyone, even them.”

As for the housing co-operative, there can be one more obstacle, members of the co-operative society for they themselves must approve new co-operative development. František Sojka admits that this might really represent a problem within some housing co-operatives. But it did not occur in the Stavbař co-operative he runs. “We have 1,600 members and they understand the necessity to build new apartments. We have been through a number of projects and have, since 1990, built more than 400 apartments,” he says.

Based on existing experience, the housing co-operative is managing to acquire new apartments for approximately 20% less than the apartments from which development construction are sold for. But the co-operative is also under hard economic pressure, even though it is not founded for the purpose of profit. Economic activities are monitored by members of the co-operative society and lending banks and they are, after all, also worried about the constantly increasing price of building material and work. Even though the price per square metre remained, in the recently completed buildings by the housing co-operative Stavbař, around CZK 60,000, future construction probably won't be that 'cheap'. “We will struggle to get under 80,000 CZK/sq m in purchase prices,” points out Mr. Sojka.

#### CHOICE OF PARTNERS NEXT YEAR

The Prague Institute of Planning and Development is currently working on the selection of suitable plots for co-operative housing development. The council is also executing detailed legal and economic analysis and documents necessary for the announcing of a tender for partner housing co-operatives. “These documents should specify which requirements must the potential partner of the city meet. We assume that one of the requirements will be experience with co-operative housing development and asset management with regards to co-operative buildings,” says Hana Kordová Marvanová.

To *Development News*' question as to why Prague only intends to focus on co-operative in the tender, the councillor said: “We discussed the project with a number of entities – with housing co-operatives as well as banks and developers – in order to find out whether it is feasible to realise the construction of co-operative housing blocks in co-operation with the aforementioned subjects entities. These consultations mainly confirmed the fact that co-operative residential development can proceed on land provided by the capital city of Prague on the basis of the right of construction.” According to information from the IHNEC.cz server, the city-co-operative project in Stodůlky, Prague 13, has, so far, probably reached the furthest point.

František Sojka estimates that if no serious obstacles occur, both the city and the co-operatives might be able to commence 500 apartments every year in the first three or four years and some 1,500 apartments a year later.

JAN FERENC / PHOTO: DEPOSITPHOTOS



Předplatné časopisu

## DEVELOPMENT NEWS

na rok 2020 za 800 Kč (10 vydání).  
Možné zasílání v tištěné, nebo elektronické podobě.

Ke každému předplatnému dárek  
v podobě výpravné knihy od  
**Vladimíra Šlapety – Adolf Benš,  
architektonické dílo.**

Akce platí do 31. 12. 2019,  
nebo do vyprodání zásob.

Objednávky na adrese:

Redakce@wpevent.cz, www.developmentnews.cz, případné telefonické dotazy: +420 604 269 828

# Českou cenu za architekturu získala éterická školka

## The Czech Prize for Architecture was awarded to an ethereal nursery school

**Ceny čtvrtého ročníku soutěžní přehlídky realizovaných staveb Česká cena za architekturu, kterou organizuje každoročně Česká komora architektů, byly předány v polovině listopadu v pražském Foru Karlín.**

**M**ezinárodní porota vybrala ze 186 přihlášených děl jako vítěze stavbu mateřské školy v Nové Rudě ve Vratislavicích od Petra Stolína a Aleny Mičkové. Členové poroty Imke Woelk (Německo), Teresa Borsuk (Velká Británie), Michael Jakob (Švýcarsko), Etan Kimmel (Izrael), Iván Nagy (Maďarsko), Julien Rousseau (Francie) a Michal Sulo (Slovensko) se sešli začátkem září v České republice, aby osobně zhlédli všech 34 staveb nominovaných do užšího výběru. Hovořili s klienty, uživateli i autory.

### PŘEVAŽOVALI SOUKROMÍ INVESTOŘI

Česká architektura je podle porotců poutivá, pokorná a umí pracovat se skromným rozpočtem.

Pro předsedkyni poroty Imke Woelk bylo největším překvapením velké množství docela nenápadných, drobných, ale zároveň velmi kvalitních projektů, které se na české scéně objevují. Sama je považuje za určitou alternativu k blahobytné společnosti, za „přístup k životu, který zdůrazňuje subjektivně vnímatelnou kvalitu života – za hranici povrchního hédonismu omezeného na materialistickou spotřebu“. Všichni porotci se shodli, že česká architektura je pečlivá, pokorná, má umělecký a technický talent a jasný smysl pro potřeby různorodé společnosti. Opakovaně si však kladli otázku, proč velká většina předložených prací měla soukromé investory, tedy proč se staví tak málo vynikajících zakázek financovaných z veřejného rozpočtu. „Překvapilo nás, že jsme viděli tolik projektů, které vznikly na základě individuální angažovanosti soukromých iniciátorů. Jednalo se o hybatele společnosti, jejichž architektonické hodnoty splňují holistický standard, jehož samozřejmou součástí jsou i společenské a ekologické požadavky,“ řekla Imke Woelk.

**VÍTĚZ ČCA 2019: MATEŘSKÁ ŠKOLA NOVÁ RUDA  
(PETR STOLÍN ARCHITEKTI – PETR STOLÍN,  
ALENA MIČKOVÁ, 2018)**

Hlavní cenu porotci udělili realizaci Mateřské školy Nová Ruda, která se projevuje svou jednoduchostí a zdrženlivostí v uspo-



řádání. Autoři navrhli novostavbu školky pro Vratislavice nad Nisou na limitovaném pozemku v těsném sousedství historické budovy střední školy a několika rodinných domů. Školka umožňuje dětem snadný pohyb mezi interiérem a exteriérem a její estetika je postavena na vrstvení průsvitných fasád. Sami autoři školky tvrdí, že chtěli děti „naučit vnímat architekturu prostoru v různých formách, jež jsou v budově přítomné, a také si tento prostor umět přizpůsobit podle sebe“.

Porotci obecně u všech českých staveb včetně nové školky ocenili způsob, jakým se architektům daří dosáhnout vysokého standardu při relativně skromném rozpočtu. Vítěznou školku pak podle názoru porotců „činí výjimečnou a úspěšnou precizní detaily, pečlivý a inovativní design interiéru

i chytré využití materiálů.“ Tedy trend, který je patrný u většiny českých prací.

#### FINALISTÉ ČCA 2019

Vedle vítězné stavby se do finále České ceny za architekturu 2019 dostalo pět dalších staveb:

#### Rekonstrukce hospody se sálem v Máslovicích (Atelier BOD Architekti – Vojtěch Sosna, Jakub Straka, Jáchym Svoboda, 2018)

Z architektonické soutěže uskutečněné v roce 2014 vzešel návrh přestavby zchátralého objektu autoservisu na návsi středočeských Máslovic. Architektonické řešení je podle porotců „ve všech ohledech vyvážené, jednoznačné a střídme. Je tak jednoduché, jak to jen jde, ale ne víc (jak řekl Einstein) ... Porota si dokáže představit, že prostor hospody a sálu bude dobře sloužit k aktivizaci místních obyvatel... V této hospodě se sice můžete připojit, ale v podstatě nikdo se v tomto prostředí není schopen úplně zpit, alespoň ne ten, kdo má cit pro architekturu a vystavené prostředí“.

#### Centrum současného umění DOX+ v Praze (Petr Hájek ARCHITEKTI – Petr Hájek, Tereza Keilová, Cornelia Klien, Benedikt Markel, Martin Stoss, 2018)

Porotu o své výjimečnosti přesvědčil také soubor budov DOX+ rozšiřující stávající Centrum pro současné umění DOX o prostory pro tanec, hudbu, film a také školu architektury ARCHIP. Porotce „fascinovala odvaha autorů a klienta umístit bez váhání v srdci živé městské čtvrti, v obytném bloku stávající zástavby, dva současné prvky. Dvě úžasné lodě plující v městském prostoru mohou být interpretovány jako experimentální místo díky svému tvaru, ale i svému vztahu k městu a času, své poloze v prostoru“.

#### Lávka přes Dřetovický potok ve Vrapicích u Kladna (Aoc architekti – Ondřej Císlar, Per Tej, 2018)

Drobným (ale nikoli svým významem) zásahem do krajiny a prostředí je lávka umístěná na pěší cestě ze vsi na hřbitov. „Socha a lávka spoluvytvářejí skvostný celek svými projevy zdrženlivosti... Zdá se, že se lávka díky své extrémně tenké formě vznášá. Člověk by měl návštěvu tohoto vzdáleného místa pojmut jako malou světskou pouť. Zjistil by, že současná architektura, inženýrství a sochařství mohou fungovat ve vzájemné symbióze a vytvořit estetickou krásu,“ nadchla se pro lávku porota.

#### Chata u rybníka u Vyklatnic (Atelier 111 architekti – Jiří Weinzettl, Michal Hamada, 2018)

Malá chata, inspirovaná tradičními rybářskými boudami, stojí na břehu rybníka v malebné krajině Vysočiny. Podle porotců je to „navýsost archetypální architektonický objekt“. Vyzdvihli, že „architektům se podařilo vytvořit prostor dokonale vyhovující základním tělesným i duchovním potřebám člověka“.

#### Usedlost Maneschowitz v Manešovicích (a1 architects – David Maštálka, Lenka Křemenová, Tereza Schneiderová, 2016)

Původní dvůr se dvěma staveními navrhli autoři doplnit o třetí – hostinský dům umístěný v podélné ose, který slouží pro ubytování hostů širší rodiny. Obnova a dostavba



FOTO: ALEXANDRA TIMPAU



FOTO: JIŘÍ STRAKA

usedlosti, je podle porotců „radostný a okouzující projekt. Důmyslný a skromný, nabízející spoustu potěšení pro naše smysly“.

**Výjimečný počín z oblasti architektury: Centrum současného umění DOX v Praze**

V rámci České ceny za architekturu jsou rovněž oceňovány výjimečné aktivity v oboru architektury. Nominace navrhlí členové Akademie a Grémia ČCA, akademici pak hlasovali na webovém portálu ceny. Za přínos pro architekturu a výtvarné umění bylo oceněno Centrum současného umění DOX.

Všechna oceněná díla Česká komora architektů vystaví od 12. do 22. prosince v Centru architektury a městského plánování (CAMP) v Praze.

Více informací [www.ceskacenaazaarchitekturu.cz](http://www.ceskacenaazaarchitekturu.cz)

MARKÉTA PRAŽANOVÁ

**Prizes for the fourth competition display of realized buildings, the Czech Architecture Award, which is organized every year by the Czech Chamber of Architects, were awarded in the Forum Karlín in Prague in the middle of November.**

The international jury picked the nursery school in Nová Ruda in Vratislavice by Petr Stolín and Alena Mičková as the winner. Members of the jury, Imke Woelk (Germany), Teresa Borsuk (Great Britain), Michael Jakob (Switzerland), Etan Kimmel (Israel), Iván Nagy (Hungary), Julien Rousseau (France) and Michal Sulo (Slovakia) met at the beginning of September in the Czech Republic to personally view all 34 buildings nominated for the shortlist. They spoke with clients and users as well as the authors.

**PRIVATE INVESTORS DOMINATED**

Czech architecture is, according to the jurors, honest, humble and knows how to work within a modest budget. What surprised the chairman of the Jury, Imke Woelk, most was the large number of quite unobtrusive, small yet very good quality projects that appeared in the Czech scene. For herself, she considers them to be a sort of alternative of a prosperous society, an 'approach to life, which subjectively points out the perceptible quality of life – beyond the boundaries of shallow hedonism restricted to materialistic consumption'. All members of the committee agreed that Czech architecture is thorough, humble and with artistic and technical talent and a clear meaning for the need of a diverse society. However, they kept asking themselves why most of the submitted projects were by private investors and why so few excellent procurements are financed from the public budget. "We were surprised to see so many projects that originated on the basis of private initiators' individual involvement. They were the initiators of society whose architectural values met holistic standards whereby social and ecological requirements come as a matter of course," said Imke Woelk.



FOTO: BOYSPLAYNICE



FOTO: DAVID MAŠTÁLKA

**THE WINNER OF THE CZECH ARCHITECTURE AWARD 2019: NURSERY SCHOOL NOVÁ RUDA (PETR STOLÍN ARCHITEKTI – PETR STOLÍN, ALENA MIČKOVÁ, 2018)**

Jurors awarded the main prize for the realization of the Nursery School Nová Ruda, which is characteristic for its simplicity and moderation in its layout. The authors designed the new building of the nursery for Vratislavice and Nisou on a restricted plot situated within the immediate vicinity of an historical college building and several family houses. The nursery allows children easy movement between the interior and exterior and its aesthetic features area based on the layering of translucent facades. The authors of the nursery themselves say that they wanted to 'teach children to see architecture in spaces in different forms that are present inside the building and also to be able to imagine this space according to their own imagination'.

What the jurors generally appreciated with all Czech buildings, including the new nursery school, was the way



in which the architects managed to achieve such a high standard with a relatively modest budget. They believe that what makes the winning nursery 'exceptional and successful are precise details, a thorough and innovative interior design and smart utilization of materials.' That is a trend that is evident with most of the Czech projects.

**FINALISTS OF THE CZECH ARCHITECTURE AWARDS 2019**  
Apart from the winning building, five other buildings reached the final of the Czech Architecture Awards 2019: **Reconstruction of a pub with a hall in Máslovice (BOD Architekti studio – Vojtěch Sosna, Jakub Straka, Jáchym Svoboda, 2018)**

The project for the reconstruction of the dilapidated building of a garage situated at the village green in Máslovice originated from an architectural competition held in 2014. Its architectural solution is, according to jurors, 'well-balanced, clear and moderate in all aspects. It's as simple as can be but nothing more (as Einstein said) ... The committee can imagine that the premises of the pub and the hall will serve the activation of local citizens well... You can get a little pickled in this pub but no one can get completely sloshed in this environment. At least not those with some sense of architecture and the constructed environment.'

**Centre of Contemporary Art DOX+ in Prague (Petr Hájek ARCHITEKTI – Petr Hájek, Tereza Keilová, Cornelia Klien, Benedikt Markel, Martin Stoss, 2018)**

The group of buildings DOX+, which expanded the ex-

isting Centre of Contemporary Art DOX by premises for dancing, music, film and the school of architecture ARCHIP, also convinced the committee about its exceptionality. The jurors were 'fascinated by authors and the client's courage to place two elements in the centre of a lively city district, in a housing block of existing development, at the same time and without hesitation. The two amazing ships sailing through the city area can be interpreted as experimental thanks to their shape as well as their relationship to the city and time and its position within the area'.

**Footbridge across the Dřetovický Brook in Vrapice by Kladno (Aoc architekti – Ondřej Císlar, Per Tej, 2018)**

The footbridge situated on a footpath from the village to a cemetery represents only a small interference into nature (but not with regards to its significance). "The statue and footbridge co-create a magnificent unit with their displays of moderation... It appears the footbridge hovers thanks to its extremely thin form. One should approach ones' visit to this remote place as a pilgrimage. They would discover that contemporary architecture, civil engineering and the art of sculpture can work in mutual symbioses and create aesthetic beauty," the Jury enthused.

**A cottage by a lake by Vyklantice (Atelier 111 architekti – Jiří Weinzettl, Michal Hamada, 2018)**

A small cottage inspired by traditional fishing huts is situated on the banks of a lake in the picturesque countryside of the Highlands. The jurors believe that it is 'an utterly archetype architectural building'. They point out that the 'architects have managed to create an environment that perfectly suits man's basics bodily as well as spiritual needs'.

**The Maneschowitz Homestead in Manešovice (a1 architects – David Mašálka, Lenka Křemenová, Tereza Schneiderová, 2016)**

The architects proposed to complement the original yard with two buildings by a third – public house situated within a longitudinal axis, which is used for the accommodation of guests from a wider family. Revitalization and completion of the homestead is, according to the jurors, a 'pleasing and charming project. It is sophisticated and modest and offers a great many pleasures for one's senses'.

**An exceptional work from the area of architecture: Centre of Contemporary Arts DOX in Prague**

What are also awarded within the framework of the Czech Architecture Awards are exceptional activities from the area of architecture. Nominations were proposed by members of the Academy and Gremium of the ČCA and academics then voted for the awards on a web portal. The Centre of Contemporary Arts DOX was awarded for its contribution to architecture and visual arts.

All the awarded works will be displayed by the Czech Chamber of Architects at the Centre of Architecture and City Planning (CAMP) in Prague between 12<sup>th</sup> and 22<sup>nd</sup> December.

For more information please see [www.ceskacenaazar-chitektru.cz](http://www.ceskacenaazar-chitektru.cz)

MARKÉTA PRAŽANOVÁ

# I při navrhování sportovní haly může architekt popustit uzdu kreativitě

## An architect can even let loose creativity... when designing a sports hall

**Bývalý režim byl pověstný budováním stadionů a sportovních arén, včetně těch opravdu velkých. Namátkou lze zmínit Stadion Evžena Rošického v Praze, stadion Za Lužánkami v Brně, městský stadion v Ostravě.**

**M**nohá sportoviště ale začala v novém režimu chátrat a na jejich rekonstrukce se peníze nacházejí jen velmi těžce. Prof. Ing. arch. Zdeněk Fránek, který působí mj. jako městský architekt Boskovic, zastává názor, že pořádnou tělocvičnu a knihovnu by mělo mít každé město. Poptávka po nich stoupá, obojí je pro architekty krásné zadání. Sportovní hala, která neklade takové nároky na provozní části, je příležitostí pro kreativitu, či dokonce experimenty. A může se stát i ikonou města. O tom více v rozhovoru...

**Jaká je podle vás role sportovišť a sportovní architektury v dnešním životě společnosti, a tedy v organismu města?**

Sport je od antiky nedílnou součástí kulturního života člověka. A už Tyrš říkal ve zdravém těle, zdravý duch, že. Řekl bych, že sport je pro Čechy zásadní. Když se ale podíváme na sportovní zázemí do zahraničí, máme co dohánět. Řekl bych, že sport je bit o něco méně než kultura. Oboje se teď ale mění, politici začínají myslet na fyzické i mentální blaho. A nejen ve velkých městech. Jako městský architekt Boskovic právě řeším novou sportovní halu, je prioritou radnice. Politici už před volbami řekli, že chtějí postavit halu a knihovnu.

**Budou finance na oboje, nebo budou volit mezi tělem a myslí?**

Já myslím, že dojde na oboje. Knihovnu jsem připravil už před dvěma lety, pro stadion se hledalo vhodné místo. Boskovicům hodně chybí velká tělocvična. Když jsem dostal podklady, překvapilo mě, kolik lidí tu sportuje. Ta stavba by si na sebe mohla vydělat.

**Je vůbec tělocvična, sportovní centrum či stadion pro architekta zajímavým zadáním?**

Je to krásné zadání. My teď v ateliéru řešíme několik tělocvičen, jednu například do Moravan u Brna, další do Bystřičky. A také několik knihoven. To jsou dvě instituce, které by mělo mít každé město.

**Nejde tedy jen o to překrýt ovál?**

Vůbec ne. Není to těžký úkol, protože překrýváte prázdný pro-



stor, jak říkáte, plus doplňujete nějaké funkce, ale určitě to není nuda, ani rutina. Knihovna je o něco náročnější, protože má složitější provoz, v obou případech je ale příležitost pustit uzdu kreativitě. U sportovní haly si může architekt díky tomu, že není tolik omezený provozními nároky, i dost zaexperimentovat.

**Viděl jste v poslední době nějakou takovou pěknou sportovní realizaci?**

Tak u nás to je určitě tělocvična v Dolních Břežanech – je krásná a měla obrovský úspěch. Dostala i nějaké architektonické ceny. Autoři zvolili formu, která se každému líbí, stříbrný obklad byl tak trochu sázka na jistotu a fakt se povedl. Ale pořád se držíme při zemi. Nechci se pořád ohánět zahraničím, ale tam vznikají velmi překvapivé stavby. Například lezecká hala v jihotyrolském Brunecku. To je architektonická extratřída.

**V Japonsku dokončují olympijský stadion. Původní návrh od Zahy Hadid ve tvaru cyklistické helmy nakonec nahradil jiný, o miliardu levnější...**

Některé stadiony mohou být opravdu neuvěřitelné... Ale ani ten současný od Kengo Komy nebude špatný. I tak obrovská stavba má hodně dřevěných prvků a bude hojně ozeleňená, spojená s přírodou, a to je dnes trend. Japonci



mají takové lesy ve městě rádi, před pár měsíci v Praze na konferenci Sdružení pro architekturu a rozvoj slavný japonský architekt Sou Fujimoto ukazoval stavby plné zeleně. Jednu takovou se stovkami stromů navrhl i na centrální bulvár v Paříži. Ale i stadiony se mohou stát ikonickými stavbami. Třeba když hvězdní švýcarští architekti z ateliéru Herzog & de Meuron navrhli v Mnichově stadion s „bublinami“ – dnes Allianz Arenu – působil jako zjevení. Sportovní hala může být zajímavou zakázkou i pro tu největší architektonickou elitu.

**Japonský stadion vyrostl na místě toho původního pro olympiádu v roce 1964. U nás olympiáda nebyla, ale spartakiáda (a původně sokolské slety) ano, takže jednoho obřího staříka máme také. Lze ještě Strahov zachránit, nebo by se měl bez sentimentu zbourat?**

Já si myslím, že se zachránit nedá, protože ta stavba je zchátralá a není podle dnešních norem. Už je to jen torzo. Je třeba ho zbourat a postavit tam nový, pořádný stadion nebo něco jiného. Ale třeba kdyby se pozval nějaký dobrý architekt, možná by vymyslel, jak by mohl ještě fungovat.

**Připadá mi, že začíná období sportovišť: Nový stadion bude mít Jihlava, Ostrava, v Brně se připravuje další za více než miliardu korun pro Kometu... Čím to je?**

Řekl bych, že lidé jsou už naštvaní. V minulých obdobích se cpaly peníze hlavně do inženýrských sítí, do dopravní infrastruktury. Nebo jsou otráveni z toho, že takové velké stavby ještě nejsou dokončeny a chtějí něco, z čeho by se mohli těšit. Také už trvá období blahobytu a ekonomického boomu pár let, a tak si i politici myslí, že by se nemusely všechny peníze dát pod zem nebo do dopravy a měly by postavit také nějaké veřejné budovy.

Knihovna Boskovice  
Boskovice library



**V Praze předloni – po mnoha letech – postavila soukromá firma nový zimní stadion a tvrdí, že by se měl zhruba do šesti let zaplatit. Měly by se do sportovních staveb investovat spíše veřejné, nebo soukromé peníze?**

To i to. Když půjde o soukromý projekt, bude o něj lépe pečováno, protože si každý pohlídá peníze, které do něj vloží. Ale nezřídka bych se ani veřejných investic. Zdravý životní styl by měli politici podporovat – podobně jako čtení nebo hudbu. A nakonec může jít i o nějaký průnik soukromé a veřejné investice. My teď v Boskovicích o jedné takové přemýšlíme. Projekt multifunkčního domu od chilského architekta Smiljana Radiće by měl dotvořit historickou část města a zároveň poskytnout další prostor pro společenské a občanské iniciativy.

**Smiljana Radiće, který se svým pavilonem pro galerii Serpentine zařadil vedle již zmiňované Zahy Hadid nebo Sou Fujimota, jste do Boskovic přivedl vy. Proč?**

Představitelům města jsem slíbil, že se o Boskovicích bude mluvit. Že Boskovice získají jakýsi „pel světovosti“. Zaslouží si to. Jsem přesvědčen, že byť i jedna významná stavba může zafungovat jako magnet v místě lokálního významu. Opravdu. V Krumbachu v Rakousku udělal Smiljan obyčejnou zastávku autobusu a Krumbach se stal slavný. Když vesnici lyžaři projíždějí na hory, hledají jeho zastávku a fotí se u ní. Boskovice takových světových potenciálů mají víc.

**Třeba bude takovou stavbou i boskovická sportovní hala. Očekáváte, že se soutěže bude účastnit hodně architektů?**

Chceme udělat vyzvanou soutěž. Abychom neplýtvali penězi architektů ani obce. Vyzveme jich pět. Přihlásit se bude moci, kdo bude chtít, na základě portfolií pak vybereme pět ateliérů. To se mi zdá fér.

**Jaké další funkce kromě komerční, rezidenční se v rámci našich měst stále relativně podceňují a zaslouží si větší pozornost?**

Tak určitě galerie, ale řekl bych, že sport nepředstavují jen tělocvičny a kulturu nepředstavují jenom knihovny. Každé město by mělo v případě těchto staveb rozvinout určitý systém dalších činností, aby tam rodina mohla strávit půlden nebo celý den – a byli spokojeni všichni její členové. Touto cestou jdou obchodní centra – snaží se nabídnout každému něco podle jeho zájmů – a lidé tam už zdaleka nechodí jen nakupovat.

**Jestli tedy nespojit sportoviště s knihovnou a ušetřit za jednu budovu...**

To asi ne. Ale třeba v Kremsu byla teď postavena supermoderní nádherná galerie od ateliéru Marte Marte a je v ní všechno. V tom domě můžete strávit celý den. Proto táhne lidi.

**Jak se díváte na rozvoj velkých nevyužívaných území v Brně, Praze, Ostravě? Konečně se začínají probouzet. Co by tam nemělo chybět?**

Na několika takových lokalitách spolupracujeme. Víte, asi budu mluvit trochu proti sobě, ale každá stavba je vždycky brutální zásah na povrchu země. Zalije se do země beton, zabere se kus přírody i kolem stavby. Musíme proto přemýšlet, jak to přírodě vynahradit. A nesmíme zapomenout, že stavíme

sice pro lidi, ale šetrně. Aby ten v poslední době pořád omílaný veřejný prostor ve finále neškodil. A nemyslete si, i taková sportovní hala může mít zelenou střechu, fasádu a kořeno-ovou čistírnu. Přesně takovou teď chtějí třeba v Moravanech.

MARKÉTA MIKOVÁ

**The former regime was well known for the construction of stadiums and sports arenas, including really large ones. For example, the Evžen Rošický Stadium in Prague, the Za Lužánkami Stadium in Brno and the City Stadium in Ostrava.**

Nevertheless, many sports grounds commenced dilapidating under the new regime and it is very difficult to source finance for their reconstruction. Prof. Ing. arch. Zdeněk Fránek, who, amongst others, works as city architect for Boskovice, believes that every town should have a proper gym and library. Demand for them is on the increase and both represent a significant assignment for architects. A sports hall, which does not put that much demand on its operation, represents a creative or even an experimental opportunity. And it can also become the icon of a city. More about that in the interview.

**What do you think is a sports grounds and sports architecture's role in today's life of society and thus in the organism of the city?**

Sport has, since antiquity, been an integral part of a human beings' cultural life. Tyrš said: A healthy spirit in a healthy body. I would say that sport is fundamental for Czechs. However, when we look at sports facilities abroad, we have a lot to catch up with. I'd say that sport suffers a little less than culture. Both is changing now, though, for politicians are starting to take into consideration both the physical and mental wellbeing of residents. And not only in large cities. As city architect for Boskovice, I am currently attending to the designing of a new sports hall, which is the council's priority. Before the election, politicians said that they wanted to build both a hall and a library.

**Will there be finance available for both or will they be choosing between body and mind?**

I think both will take place. I had already prepared the library two years ago and the stadium sought a location. Boskovice really lacks a large gym. When I received both data and materials. I was surprised to see how many people here participate in sports. The building should certainly earn sufficiently to pay for itself.

**Is a gym, a sports centre or a sports stadium an interesting assignment for an architect?**

It is a wonderful assignment. We are now dealing with several gyms in our studio. One is, for instance, for Moravany near Brno and another one is for Bystřička. And several libraries, as well. Those are two institutions every town should have.

**So, it's not just covering an oval?**

Not at all. It's not difficult as you are covering an empty area, as you said, plus you add certain functions, but it definitely isn't boring nor routine type work. A library is somewhat more difficult for its operation is more complex. However, in both cases you can let your creativity let loose. As for the sports hall, an architect can even experiment with a deal thanks to the fact that he/she is not being restricted by operational demands.

**Have you seen any nice realizations of such sports facilities lately?**

In our country, it is no doubt the gym in Dolní Břežany – it is beautiful and has experienced tremendous success. It has also been awarded architectural awards. The authors chose a format that people like and its silver cladding was a bit of a long shot but it did turn out well. But we still manage to keep our feet on the ground. I don't want to keep bringing up foreign countries all the time but those constructions that originate there are very surprising. For instance, the climbing wall in Bruneck in the South Tyrols. That is really premier class in architecture.

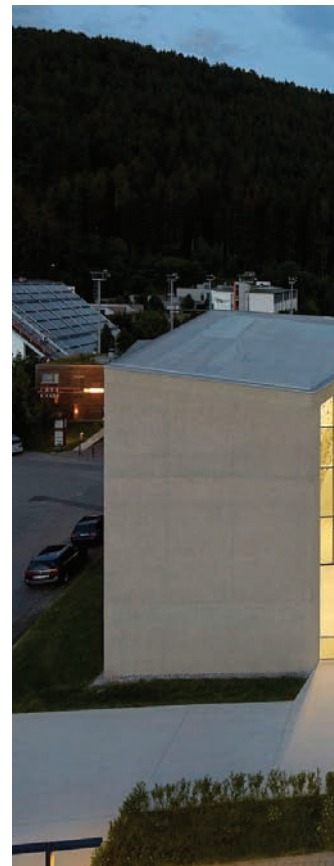
**In Japan, they are finishing an Olympic stadium. The original cyclist's helmet-shape design by Zaha Hadid was eventually replaced by another one, which comes in at one billion cheaper...**

Some stadiums can really be incredible... but the current one by Kengo Kuma won't be bad either. Even such a huge construction has a large volume of wooden features and will include an abundance of greenery. It will be connected with nature, which is a trend today. The Japanese like these sorts of woods in the city. A few months ago, the famous Japanese architect Sou Fujimoto presented buildings full of greenery at the Association for Architecture and Development conference in Prague. He also designed one like that, with hundreds of trees, for the central boulevard in Paris. But stadiums can also become iconic. For instance, when the famous Swiss architects from the Herzog & de Meuron Studio designed a stadium with 'bubbles' in Munich – now the Allianz Arena – it made the impression of an apparition. A sports hall can also represent an interesting assignment for the largest architectural elite.

**The Japanese stadium was built in the place of the original one built for the Olympic Games in 1964. We did not hold the Olympics but we had Spartakiads (originally the Sokol Festival), so we also have one huge oldie. Can Strahov still be saved or should it be demolished without any form of sentiment?**

I don't think it can be saved for the building itself is dilapidated and does not meet today's norms. It is just a torso. It needs to be pulled down and to build a new stadium proper or something else perhaps. But if a really good architect was invited here, he might come up with something that might perhaps actually work.

**It seems to me that it is a period of sports grounds that is starting: New stadiums will be constructed in Jihlava and**



*Lezecká hala v jiho-tyrolském Brunecku  
Climbing wall in Bruneck in the South Tyrols*



**Ostrava and in Brno they are preparing another one worth more than one billion Czech crowns for Kometa... Why is that?**

I would say that people are angry. In the past, money mainly went to utility services, to transport infrastructure. Or they are annoyed by the fact that these large constructions are still incomplete and they want something they might enjoy. The period of prosperity and the economic boom has also lasted for a while, so our politicians also think that not all monies need to go underground or into transportation and that some public buildings should also be built.

**Two years ago, a private company built – after many years – a new ice rink in Prague and claimed that it should be paid for in approximately six years-time. Is it public or private money that should be invested in structures for sports facilities?**

Both. If it's to refer to private, it will be taken better care of for everyone will see where the money they have put in has gone to. But I wouldn't give up on public investments either. Politicians should support healthy lifestyles – just like reading or music. In the upshot, it can be some sort of interweaving of private and public investment. We are currently considering such type of an investment in Boskovice. The project of a multifunctional building by architect Smiljan Radić from Chile should finalise the historical part of the city and at the same time provide further space for social and civic initiatives.

**It was you who brought Smiljan Radić, who ranked himself with the pavilion for the Serpentine Gallery amongst the aforementioned Zaha Hadid and Sou Fujimoto, to Boskovice. Why was that?**

I promised the town representatives that people will talk about Boskovice. That Boskovice is to receive a sort of a trace of worldwide reputation. It deserves it. I am convinced that even one significant building can work as a magnet in a place of local significance. Really. In Krumbach, Austria, Smiljan did an ordinary bus stop and Krumbach became famous. When skiers drive through the village on their way to the mountains, they look for the bus stop and have their pictures taken there. Boskovice has more potential places.

**Perhaps the sports hall in Boskovice will become such a building. Do you expect many architects to participate in the tender?**

We want to arrange for an invited tender so that we don't waste architects' nor municipality money. We will invite five of them. Anyone who wants can enter but we will then only pick five on the basis of their portfolios. I think that's fair.

**What other functions are, apart from commercial and residential, still relatively undervalued within the framework of our towns and deserve more attention?**

It's definitely galleries, but I must say that sport is not only represented by gyms and culture by libraries. Every town should, in the case of these buildings, also develop some sort of system in other activities so that a family can spend half a day or even the whole day there – and also that all family members are happy. Shopping centres proceed in that direction and try to offer everyone something of interest – so that people don't only go there just for shopping anymore.

**How about joining sports grounds with a library and to save on one building...**

I don't think so. But in Krems, for instance, they have just built a beautiful super modern gallery from the Marte Marte Studio and there is everything there. You can spend the whole day there. That's why it attracts people.

**How do you see the development of large unutilized areas in Brno, Prague and Ostrava? They are finally waking up. What shouldn't be absent?**

We co-operate on several such locations. I will probably speak against myself and not to my benefit but every building represents brutal interference to the Earth. Concrete goes into the ground and another piece of nature, as well as around the structure, is taken up. We must therefore think how we are going to make up for it. And we must not forget that we build for people but in a friendly manner so that the constantly discussed public area eventually isn't harmful. And believe it or not, even a sports hall can have a green roof, a facade and a root sewage treatment plant. And that is exactly what they now want in Moravany.

MARKÉTA MIKOVÁ

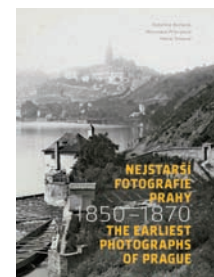
# Praha, jak už ji neznáme

## Prague as we don't know it anymore

**Muzeum hlavního města Prahy vydalo výpravnou knižní publikaci sestavenou z více než 700 nejstarších fotografií Prahy.**

K její realizaci přizvalo další dvě významné instituce uchováající fotografický materiál s pražskou tematikou. Tři autorky – Kateřina Bečková z Muzea hl. m. Prahy, Miroslava Příkrylová z Archivu hl. m. Prahy a Petra Trnková z Ústavu dějin umění AV ČR – se zaměřily na shromáždění co nejkompletnější produkce nejstarších fotografií, profesionálů i experimentujících amatérů, mnohdy dosud nepublikované a neznámé. Jde o mimořádný historický soubor, vypovídající nejen o zobrazeném námětu, ale především o průkopnických letech fotografie jako zobrazovací techniky.

Úvodní statě představují historii průkopnických snah oboru fotografie v Praze, včetně dochovaných fotografických inkunábulí i Prahu po polovině 19. století jako předmět zájmu prvních fotografů. V závěru knihy pak čtenář nalezne přehledné medailonky fotografů doplněné o poznatky z nejnovějšího archivního bádání, slovníček odborných výrazů, obsáhlý seznam bibliografie a rejstříky. Kniha je dvojjazyčná, česko-anglická.



RED



**The City of Prague Museum published an epic publication compiled from more than 700 of the oldest photographs of Prague.**

They invited two other significant institutions that hold photographic material with Prague subject matter to its realisation. Its three authors – Kateřina Bečková from the City of Prague Museum, Miroslava Přikrylová from Prague City Archives and Petra Trnková from the Institute of Art History at the Czech Academy of Science – focused on compiling the most competent production of the oldest photographers, professionals as well as experimenting amateurs, often even unpublished and unknown. It is an exceptional historical collection displaying the portrayed topic as well as the pioneering years of photography as of visualization technique.



Opening articles introduce the history of the pioneering efforts of the photography segment in Prague, including surviving photographic incunables, as well as Prague after the first half of the 19<sup>th</sup> century as a subject for the initial photographers' interest. At the closing of the book, the reader can then find well-arranged profiles of photographers complemented with findings from the latest archive research, a glossary of technical terminology, comprehensive list of bibliography and indexes. The book is bilingual being in Czech and English.

RED

**NEJSTARŠÍ FOTOGRAFIE PRAHY 1850–1870**

**Autorky:** Kateřina Bečková, Miroslava Přikrylová a Petra Trnková

**Grafická úprava:** Matěj Bárta

**Počet stran:** 436

**Formát:** 250 × 330 mm

**Doporučená prodejní cena:** 1 000 Kč

**THE OLDEST PHOTOGRAPHS OF PRAGUE 1850–1870**

**Authors:** Kateřina Bečková, Miroslava Přikrylová and Petra Trnková

**Graphic design:** Matěj Bárta

**Number of pages:** 436

**Format:** 250 × 330 mm

**Recommended retail price:** CZK 1,000



**ROBERT SGARIBOLDI** posílil 108 AGENCY a stal se finančním ředitelem společnosti. Přes 18 let působil ve švýcarské nadnárodní logistické a přepravní společnosti Panalpina a zastával různé pozice v provozním, obchodním a strategickém řízení společnosti na lokální i evropské úrovni. Jeho poslední rolí v Panalpině byla funkce generálního ředitele a jednatele pro Českou republiku a Slovensko. Z titulu CFO má Robert Sgariboldi na starost finanční řízení firmy a podporu jejího dalšího obchodního rozvoje v rámci České republiky a celého regionu střední a východní Evropy, kam se chystá 108 AGENCY v následujících dvou letech expandovat.



**ROBERT SGARIBOLDI** has reinforced 108 AGENCY and become financial manager. For more than 18 years he worked for the Swiss national logistics and transportation company Panalpina and held various posts in operational, business and strategic management on both a local and European level. His last role at Panalpina was the function of managing director and company director for the Czech Republic and Slovakia. As CFO, Robert Sgariboldi is in charge of corporate financial management and support of its further business development within the framework of the Czech Republic as well as the total region of Central and Eastern Europe where the 108 AGENCY wants to expand in two years time.

**SPOLEČNOST KKCG REAL ESTATE** získala ocenění v soutěži European Property Awards 2019–20 za projekt kancelářského a obchodního centra Bořislavka Centrum v kategoriích MIXED USE DEVELOPMENT, MIXED USE ARCHITECTURE, OFFICE DEVELOPMENT a OFFICE ARCHITECTURE pro region Česká republika. Slavnostní vyhlášení vítězů jedné z nejužnavnějších cen v oboru nemovitostí se uskutečnilo 24. října v Londýně v hotelu The Park Lane. Projekt Bořislavka Centrum zároveň získal tři nominace za Evropu a bude soutěžit ve světové soutěži World's Best s regionálními výherci z Asie, Tichomoří, Afriky Ameriky a Arábie. Jmenovitě se jedná o nominace v kategoriích Office Development Europe, Mixed-use Architecture Europe a Office Architecture Europe. Vedle čtyř již získaných ocenění za region Česká republika, bylo Bořislavka Centrum nominováno do tří soutěžních kategorií za Evropský region do mezinárodní soutěže World's Best. Zde bude stát proti nejlepšímu světovému výběru.

**KKCG REAL ESTATE** received an award in the European Property Awards 2019–20 competition for a project of the administrative and shopping centre Bořislavka Centrum in the MIXED USE DEVELOPMENT, MIXED USE ARCHITECTURE, OFFICE DEVELOPMENT and OFFICE ARCHITECTURE categories for the region of the Czech Republic. The festive announcement of the winners of one of the most reputable and recognized awards within the real estate segment was held on 24<sup>th</sup> October at the Park Lane Hotel in London. The Bořislavka Centrum project also received three nominations for Europe and will be competing in the global competition World's Best with regional winners from Asia, the Pacific Region, Africa, America and Arabia. This, in particular, refers to nominations in the categories of Office Development Europe, Mixed-use Architecture Europe and Office Architecture Europe. Apart from the four already received awards for the region of the Czech Republic, Bořislavka Centrum was nominated for the World's Best competition in three competing categories for the European region. There they will compete against the best global selection.

**MODERNÍ ADMINISTRATIVNÍ BUDOVU** The Greenline v srdci byznysové čtvrti v Praze 4 koupila od developerské společnosti Karimpol International do svého nemovitostního fondu investiční skupina WOOD & Company. Fondy WOOD & Company, které investují do komerčních nemovitostí (kancelářských budov a obchodních center), patří mezi nejvýkonnější na trhu. Akvizicí budovy The Greenline překročila tržní hodnota aktiv ve správě fondu 500 mil. eur. Budova nabízí 15 500 m<sup>2</sup> pronajímatelné plochy a je plně pronajata renomovaným společenstvem z oblasti IT a automobilového průmyslu. Greenline Kačerov je osmou budovou ve fondu WOOD & Company. Vedle čtyř kancelářských budov v Bratislavě (Aupark Tower, Westend Tower, Lakeside Park a BBC 5) vlastní v Praze fond budovu Hadovka Office Park a dvě obchodní centra (Galerie Harfa, Centrum Krakov). Prodávající a kupující se dohodli na tom, že cena transakce nebude zveřejněna.



**MODERN OFFICE BUILDING**, The Greenline, located in the heart of the Prague 4 business district, has been purchased by investment group WOOD & Company, from property developer Karimpol International. WOOD & Company's real estate funds invest in commercial real estate (office buildings and shopping centres), and are among the best-performing funds in the market. With the acquisition of The Greenline, the market value of the fund's assets has exceeded EUR 500 million. The building offers 15,500 sq m of leasable space and is fully occupied. Greenline Kačerov is the eighth building in the WOOD & Company real estate Fund's portfolio. In addition to four office buildings in Bratislava (Aupark Tower, Westend Tower, Lakeside Park and BBC 5), it also owns the Hadovka Office Park and two shopping centres (Harfa Gallery



GENERÁLNÍ PARTNEŘI

**Radka**  
Distributor chemicko-technických produktů



**STRABAG**



**Kapatex**  
textilní reklama

**Elimon**  
s.r.o.  
*svět energie*

HLAVNÍ PARTNEŘI

**Solim**  
spol. s r.o.

**CyklusMAX**  
BIKES & COMPONENTS

OFICIÁLNÍ PARTNEŘI

**AM**  
AQUA MARINA

**STEMP**  
s.r.o.

**PROFI  
EMG**



MARKETINGOVÝ  
PARTNER

**VSM**  
production

MEDIÁLNÍ PARTNEŘI

**DEVELOPMENT  
NEWS**  
CZECH MAGAZINE

**Česká televize**

# PŘEDSILVESTROVSKÁ SKI SHOW 2019

**28. 12. 2019**

**10:30 VEŘEJNÝ ZÁVOD,  
13:30 EXHIBIČNÍ ZÁVOD**

**SKIAREÁL  
ŠPINDLERŮV MLÝN,  
SVATÝ PETR**



- od 9:30 prezentace veřejného závodu
- 10:30–11:30 veřejný závod  
první tři se utkají s reprezentanty  
v odpoledním exhibičním závodu
- 12:30 představení účastníků
- 13:30–15:30 odpolední lyžařská exhibice  
za účasti reprezentantů v alpských  
disciplínách všech kategorií a vítězů  
dopoledního veřejného závodu

**VEČERNÍ SNOW SHOW SKIAREÁLU  
ŠPINDLERŮV MLÝN**

- APRES SKI
- LASER SHOW
- EXHIBICE INSTRUKTORŮ  
LYŽOVÁNÍ
- UKÁZKY ROLEB A SKÚTRŮ
- LIVE DJ – FIRE SHOW  
– HAPPY HOURS

and Krakov Center) in Prague. The price of the transaction has not been disclosed by mutual agreement.

**PRŮMĚRNÝ BRNĚNSKÝ BYT** o ploše 60 m<sup>2</sup> nyní stojí zhruba 4,2 mil. Kč, zatímco před dvěma lety to bylo kolem 3,3 mil. Kč. Vysoká hladina cen za nemovitosti v Brně a okolí je způsobena několika vlivy. V bytech, kde ještě před několika lety bydlely početné rodiny, dnes bydlí dva tři lidé. Velkým problémem jsou podmínky pro získání hypotéky, a proto se zvyšuje zájem o nájemní bydlení. Dalším důsledkem je suburbanizace, protože lidé, kteří si nemohou dovést bydlení přímo v centru města, se stěhují na jeho okraje nebo ven z města. Tím se zvyšuje intenzita dopravy, rostou finanční nároky na stavbu a opravu silniční a technické infrastruktury, zhoršuje se ovzduší apod. Jenže výstavba je v Brně trvalým problémem vzhledem k zastaralému územnímu plánu i složitému územnímu a stavebnímu řízení.

**AN AVERAGE 60 SQ M** apartment in Brno now costs approximately CZK 4.2 million whilst two years ago, it was about CZK 3.3 million. The high level of property prices in Brno and its surroundings is caused by several impacts. The apartments that were, a few years ago still accommodated by large families are now inhabited by two or three people. A big problem lies in the conditions necessary for obtaining a mortgage, which increases interest in rental housing. Another impact is the suburbanization because those who cannot afford housing directly in the city centre move to the city outskirts. This increases the intensity of transportation, financial demands for construction and development and the reconstruction of road and technical infrastructure, the air conditioning worsens, etc. However, development in Brno tends to be a permanent issue with regards to the outdated outline plan and difficult planning and building procedures.

**DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST YIT** oznámila úspěšnou kolaudaci v již čtvrté etapy Lahti ve vznikající rezidenční čtvrti Suomi Hloubětín. Do tří dokončených domů propojených společným podzemním parkovištěm se ještě před koncem roku mohou začít stěhovat noví majitelé 104 bytových jednotek 1+kk až 5+kk, jež jsou již zcela vyprodané. Všechny mají promyšlenou dispozici a náleží k nim balkon, terasa či předzahrádka a také sklep. Součástí etapy Lahti jsou kromě kočárkárny či místnosti pro mytí kol a psů také herní prvky umístěné ve společném patiu se zelení. Budovy zahrnují rovněž čtyři komerční prostory, které mohou v budoucnosti sloužit místním obyvatelům.



**THE DEVELOPMENT COMPANY YIT** announced a successful final building approval in the already fourth stage of Lahti in the emerging residential district Suomi Hloubětín.

New occupiers will be able to move into the three completed buildings interconnected via a common underground car park before the end of this year and inhabit the 104 residential units with layouts ranging from bedsit + kitchenette to four bedroom apartments, which are virtually sold out. They all come with a well elaborated layout of a balcony, terrace or front garden and a cellar. The Lahti stage also includes pram rooms and areas for cleaning bikes and dogs as well as playing items situated on a common patio with greenery. The buildings also include four commercial premises, which can serve local residents in the future.

**DOCHÁZKOVÁ VZDÁLENOST METRA** zvyšuje cenu nových bytů v Praze v průměru o 4 000 Kč/m<sup>2</sup>. Zatímco průměrná nabídková cena nově postavených bytů na pražském trhu je 109 310 Kč/ m<sup>2</sup>, byty u metra vyjdou na 113 219 Kč/m<sup>2</sup>. Vyplyvá to z exkluzivní analýzy Central Group, která vyčíslila cenový rozdíl mezi průměrem trhu a vybranými 38 pražskými projekty nacházejícími se v okruhu maximálně 300 m od stanice metra. Při průměrné velikosti pražského bytu, která je nyní 65 m<sup>2</sup>, si zájemci za byt u metra připlatí v průměru zhruba 260 000 Kč. Cenu srovnávaných bytů přitom významně ovlivňuje projekt Park Zličín od Central Group, který se nachází dále od centra a jehož průměrná cena vychází pouze na 101 936 Kč/m<sup>2</sup>. Při jeho vyjmutí ze srovnání se průměr ostatních bytů u metra zvýší na 117 372 Kč/m<sup>2</sup> a příplatek se vyšplhá přes 0,5 mil. Kč.



**WALKING DISTANCE TO** the underground increases the price of new apartments in Prague on average by 4,000 CZK/sq m. Whilst the average offer price for newly constructed apartments in Prague's market is 109,310 CZK/sq m, apartments by the underground come to 113,219 CZK/sq m. This results from Central Group's exclusive analysis, calculating the price differences between the average of the market and 38 selected projects in Prague being situated within a radius of a maximum 300 m from an underground station. With an average size of an apartment in Prague, which is now 65 sq m, clients will pay approximately CZK 260,000 extra for an apartment by the underground. But the price of comparable apartments is, in fact, significantly influenced by the Park Zličín project by Central Group, which is situated further from the centre and whose average price comes to only 101,936 CZK/sq m. When removing this from the comparison, the average price of other apartments near the underground is to increase to 117,372 CZK/sq m and the extra payment will be over CZK 0.5 million.

**PŘÍLIV TURISTŮ V PRAZE** se každoročně zvyšuje v průměru o 300 000, ale počet hotelových lůžek zůstává téměř stejný. Jejich počet vzrostl za dva roky jen o 1,4 %. Naopak kapacita nabízená přes platformy zprostředkující ubytování



(např. Airbnb či HomeAway) se zvýšila ve stejném období o 34,1 %. Vyplyvá z studie Deloitte Prague Hospitality Report. Počet dostupných jednotek v Praze nabízených přes platformy sdíleného ubytování vzrostl z 10 310 v roce 2016 na téměř 14 000 v roce 2018. V loňském roce tím Praha podle odhadů přišla o místní poplatky mezi od 88,5 a 124 mil. Kč. Studie se vedle Prahy zaměřila i na Amsterdam, Barcelonu, Budapešť a Vídeň. Praha zůstává jednou z nejvyhledávanějších destinací. Potvrzuje to i fakt, že počet zahraničních turistů vzrostl v letech 2016–18 o 838 000 ročně. Více turistů v daném období navštívilo jen Amsterdam, který zaznamenal nárůst o více než 1,5 mil.

**THE INFLOW OF TOURISTS** to Prague increases annually on average by 300,000 but the number of hotel beds remains virtually the same. Their number has only increased by 1.4% over the past two years. Nevertheless, the capacity offered via platforms that arrange accommodation (for instance Airbnb or HomeAway), on the other hand, increased by 34.1% in the same period. This results from the Prague Hospitality Report study by Deloitte. The number of available units in Prague, which are offered via platform of shared accommodation, increased from 10,310 in 2016 to almost 14,000 in 2018. Prague apparently lost between CZK 88.5 and 124 million in local charges according to estimates. Apart from Prague, the study also focused on Amsterdam, Barcelona, Budapest and Vienna. Prague remains one of the most sought-after destinations. This also confirms the fact that the number of foreign tourists increased, between 2016 and 2018, by 838,000 a year. More tourists visited, in the same period, Amsterdam, which registered an increase of more than 1.5 million.



**DVA ELEKTROBUSY** už přes tři roky nepřetržitě zajišťují pravidelnou kyvadlovou dopravu mezi pražským BB Centrem a stanicí metra C Budějovická na bezplatných linkách BBC 1 a BBC 2. K listopadu 2019 najezdily už 150 000 km a přepravily 2 mil. pasažérů. Pro představu to je, jako kdyby čtyřikrát objely zeměkouli anebo 750× absolvovaly cestu z Prahy do Brna. Elektrobusy jsou společným projektem developerské a investiční společnosti PASSERINVEST GROUP, Skupiny ČEZ a dopravní společnosti ARRIVA.

**TWO E-BUSES** have secured a regular shuttle service between Prague's BB Centre and the C underground station Budějovická by free of charge BBC 1 and BBC 2 lines for more than three years. By November 2019, they had already covered 150,000 km and transported 2 million passengers. That is as if they went around the globe four times or travelled 750 times from Prague to Brno. E-buses represent a joint project by the development and investment companies PASSERINVEST GROUP, ČEZ Group and transport company ARRIVA.

**ŠETRNÝ DŮM**, který si vyrobí veškerou elektrickou energií sám, zachytí maximum dešťové vody, nezbavuje se zbytečně

drahocenného tepla, ale přitom se v něm zdravě dýchá a žije, je snem mnoha lidí. Podobný vyrůstá u Vyššího Brodu v jižních Čechách. Původní návrh vznikl v rámci prvního ročníku studentské architektonické soutěže organizace Český soběstačný dům, jejímž dlouhodobým partnerem je i Hypoteční banka. Na konceptu domu v posledních čtyřech letech pracovali odborníci z akademické i soukromé sféry, jeho plány budou po dostavbě zdarma sloužit veřejnosti jako manuál. Autorem stavebního návrhu domku, který dokáže plnohodnotně fungovat bez napojení na vodovod, elektřinu a kanalizaci, je mladý architekt Vojtěch Lichý ze studia MLLA. Na projektu pracoval s podporou kolegy Petra Pávka. Náklady na realizaci včetně technologií nepřesáhnou podle autorů částku 3,5 mil. Kč.

**A GREEN HOUSE**, which can produce all its electricity by itself, captures maximum of rainwater and does not dispose of valuable heat unnecessarily yet provides healthy breathing and living, is a dream for many. A similar one is being built by Vyšší Brod in South Bohemia. The original project was executed within the framework of the first year of a student architectural competition by the Czech Self-efficient House organization, whose long-term partner is also Hypoteční banka. The concept of the building was, in the past four years, participated on by specialists from both the academic and private sphere whose plans will serve the public for free as a manual once completed. The author of the building project of a house that can fully operate without any connection to mains water, electricity and canalization is a young architect Vojtěch Lichý from the MLLA Studio. He worked on the project with the support of his colleague Petr Pávek. Realization costs, including technologies, are not, according to the authors, to exceed an amount of CZK 3.5 million.



**VÝSTAVBA A PRODEJ NOVÝCH BYTŮ** v Rožnově pod Radhoštěm pokračuje podle plánu. Aktuálně je postavena kompletní severní část projektu a první dva velké bytové domy. Celkem je prodáno 60 % bytů z první i druhé fáze projektu Eden Rožnov. Letos bylo předáno novým majitelům 21 bytů z první fáze výstavby. Z druhé etapy je prodáno 35 bytových jednotek, do nichž se majitelé nastěhují ve druhé polovině roku 2020. V minulosti byl zájem především o menší byty, ale v poslední době se to změnilo. Součástí každého bytu v projektu Eden Rožnov je balkon, venkovní terasa nebo střešní terasa. Byt do 100 m<sup>2</sup> bude mít k dispozici jedno parkovací stání, byty nad 100 m<sup>2</sup> pak dvě. Nejlevnější byt o velikosti 1+kk je v nabídce za 1 650 000 Kč a nejdražší byty se prodávají za 3 700 000 Kč.



**THE CONSTRUCTION AND SALE OF NEW** apartments in Rožnov pod Radhoštěm proceeds as scheduled. The northern part of the project and the first two large housing blocks are completed now. In total, there are 60% of apartments from the first and second phase of the Eden Rožnov sold. New owners were handed more than 21 apartments from the first phase of the development this year. As for the second stage, there are 35 residential units sold and the owners are to move in in the second half of 2020. In the past, clients were mainly interested in smaller apartments, but this has changed for some reason. Every apartment in the Eden Rožnov project comes with a balcony, outdoor terrace or a roof terrace. An apartment of up to 100 sq m will have one parking place and apartments of over 100 sq m two parking places. The cheapest apartment with the layout of a bedsit + kitchenette is being offered for CZK 1,650,000 and the most expensive ones for CZK 3,700,000.

**DEVELOPERSKÉ DUO** Penta Real Estate a bpd development společně stojí za novým projektem MAISON Ořechovka na Praze 6, který vzešel z návrhu renomovaného ateliéru QARTA architektura. Stavba vyrůstá v prestižní lokalitě Prahy 6 na rozhraní Ořechovky a Střešovic. Od listopadu je v nabídce 64 bytů z první etapy výstavby, která byla zahájena letos na jaře. Majitelé si první byty převezmou začátkem roku 2021.



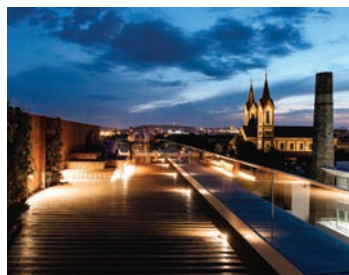
MAISON Ořechovka nabízí prémiové byty v dispozicích od 1+kk až po střešní penthousy 6+kk s překrásnými výhledy na Ořechovku a Střešovice. První etapa zahrnuje celkem 60 bytů a čtyři penthousy,

každá bytová jednotka má vlastní balkon, lodžii, terasu nebo předzahrádku. Samozřejmostí je vysoký standard vybavení, např. velkoformátová hliníková okna, dřevěné podlahy, velkoformátové obklady a dlažby, předokenní elektrické žaluzie a příprava pro klimatizaci. Ve dvou podzemních podlažích jsou parkovací stání a prostorné sklepy. Pro větší bezpečnost bude celý areál uzavřený, s vlastní správou, včetně recepce s nepřetržitým provozem.

**THE DEVELOPMENT DUO** Penta Real Estate and bpd development are behind the new MAISON Ořechovka project in Prague 6, which originated from a project by the renowned studio QARTA architektura. The building is being constructed in Prague 6, on the boundary of Ořechovka and Střešovice. As of November, they offered 64 apartments from the first stage of the development, which was commenced this spring. Owners of the first stage will take the apartments over at the beginning of 2021. MAISON Ořechovka is to provide premium apartments with layouts ranging from bedsit + kitchenette to 5-bedroom roof penthouses that offer gorgeous views of Ořechovka and Střešovice. The first stage includes a total of 60 apartments and 4 penthouses. Every residential unit comes with its own balcony, an enclosed balcony, a terrace or a front garden. High standard of equipment, for instance

large scale aluminium windows, wooden floors, large scale wall tiles and floor tiles, outdoor electric shutters and preparation for air-conditioning come as a matter of course. The two underground storeys offer parking places and storage facilities. In order to provide higher security, the whole complex will be enclosed and will have its own management administration, including a 24-hour reception.

**PRAHA SE PYŠNÍ** jednou ze dvou nejvýše hodnocených kancelářských budov z hlediska trvalé udržitelnosti v Evropě. Stala se jí novostavba Praga Studios v karlínské Pernerově ulici, a to díky 97 bodům získaným v rámci certifikace LEED Platinum pro Core & Shell budovy. Světově se budova dostala na sdílené 3. místo a zároveň jí patří první místo v regionu střední a východní Evropy. Tam vystřídala holešovickou kancelářskou budovu Visionary. Oba projekty realizovala skandinávská firma Skanska, která je dlouhodobým lídrem v oblasti udržitelné výstavby a developmentu. Certifikát LEED je nejrozšířenější globální systém oceňování trvale udržitelných staveb. Praga Studios k provozu využívá pouze zelenou energii z obnovitelných zdrojů. Celková úspora energie navíc díky inovativním technickým řešením dosahuje více než 40 %. K minimalizaci spotřeby pomáhá například účinné LED osvětlení se senzory obsazenosti a pohybu nebo důmyslný systém vytápění, chlazení a klimatizace objektu. Velký podíl prosklených ploch zaručuje maximální přístup denního světla, což prokazatelně přispívá k větší psychické pohodě obyvatel budovy.



**PRAGUE CAN BOAST** of housing one of the two highest rated office buildings in terms of sustainability in Europe, according to the available data. The new Praga Studios building in Pernerova street, Karlín, obtained the LEED Platinum certification for Core & Shell with 97 points. The building has earned a shared third place worldwide and is on the first place in the Central and East European Region. It has replaced the Visionary office building in Holešovice. Both projects were carried out by the Scandinavian company, Skanska, which has long been a leader in sustainable construction and development. The LEED certificate received is the most widespread global certification system for sustainable buildings. Praga Studios uses only green energy from renewable sources for its operation. The used innovative technical solutions will also bring additional energy savings of more than 40 %. Efficient LED lighting, occupancy and motion sensors or an ingenious heating, cooling and air conditioning system, help to minimise the building's consumption. The high proportion of glass areas guarantees maximum access to daylight, which has been shown to contribute to greater psychological well-being of the building's occupants.

## DEVELOPMENT NEWS

Člen České rady pro šetrné budovy  
Member of CZGBC

Vydává/Published by  
WPremium event, s. r. o.  
Jana Masaryka 28/281  
120 00 Praha 2

Tel./Phone  
246 033 022

E-mail  
redakce@wpevent.cz  
www.developmentnews.cz  
IČO 241 448 60

Šéfredaktor/Editor-in-chief  
Arnošt Wagner (AW)  
wagner@wpevent.cz

Editorka/Editor  
PhDr. Alena Krupauerová (AK)

Redakce/Editorial staff  
Ján Chovanec, Jan Ferenc (JF), Petr Soukup (PS),  
Michal Postránecký, Jaroslav Šonka, Josef Vornáčka

Jazyková redakce/  
Language editor  
Mgr. Irena Kovářová

Překlad/Translation  
WELLINGTON, s. r. o.

Manager inzerce/  
Advertising manager  
Eva Váňová (vedoucí inzerce/  
senior manager),  
Nela Wagnerová

Grafika/Graphic design  
Renata Štípková

Předplatné/Subscription  
zajišťuje Česká pošta  
Předplatné časopisu můžete  
objednat na bezplatné lince  
České pošty: 800 300 302  
e-mail: postabo.prstc@cpost.cz  
dále písemně na adrese:  
Česká pošta, s.p.  
oddělení periodického tisku  
Olšanská 38/9, 225 99 Praha 3

Distribuce/Distribution  
Česká pošta, s.p., Postservis

Registrační značka/  
Registration mark  
MK ČR 8062, ISSN 1212-348X

Vydavatel neodpovídá za obsah  
inzerčních stran. Bez souhlasu  
vydavatele není dovoleno mate-  
riály z časopisu dále přetiskovat  
či šířit v elektronické podobě.  
Veškerá práva vyhrazena.  
Publisher is not responsible for  
the contents of advertisements.  
Any material from this  
publication is not permitted  
to be reprinted or distributed  
in electronic form without the  
publisher's prior permission.  
All rights reserved.



Navrhujeme  
promyšlené  
interiéry

Jsme přední dodavatelé světových značek:



**bene**

**arper**

**Caimi**  
BREVETTI



**GÖTESSONS**

**kusch|co**



**ZUMTOBEL**

**Vzorkovna a sídlo:**  
Holečkova 34, Praha 5  
[www.elan-interior.cz](http://www.elan-interior.cz)



# Intelligentní energetické služby

**Jsme česká společnost** s dlouholetými zkušenostmi s projektováním, realizacemi a zejména provozováním technických zařízení budov.

## Garantované úspory

Smluvně garantujeme ekonomickou efektivitu námi navržených a realizovaných opatření.

## Dodávka a instalace

Námi navržená technická opatření jsme schopni technicky připravit, naprojektovat, instalovat a provoznit.

## Financování

V případě Vašeho zájmu jsme schopni Vám nabídnout finanční řešení investičně náročných úsporných opatření.