

VE VILE NAD MRAKY

Moderní, luxusní a originální bydlení teď v Praze najdete. Ale pokud vás láká historie, budete to mít těžké



Hana Bořiková
borikova@mf.cz

„Víš, co by se mi tu nejvíc líbilo? Že by mi mohly brambůrky klidně padat na zem a nemusel bych je sbírat. A taky to, že by nám venčili Elínu,“ dělá můj sedmiletý syn ve sto čtyřech metrech nad zemí. Stojíme na střeše nejvyšší rezidenční budovy v Česku a už jen necelý měsíc chybí k tomu, aby se stala terasou jednoho ze tří obřích penthausů v projektu V Tower, Prague. Využili jsme proto poslední příležitosti stanout na vrcholu věžáku, na který Vojta už dva roky zálibně hledí, jak roste v další dominantu Pankráče.

Minutu před tím, než mu přišly na mysl chipsy, dohlédl přes pražské střechy a věže na Říp a na Cukrák (Milešovka a Sněžka nebyly kvůli počasí vidět). „A nebude vadit těm ostatním, že se nemůžou koupat v bazénu na střeše?“ trochu rozežene mé pochybnosti, zda z něj neroste „líný sobeček“. Odpověď, že ti ostatní si sjedou výtahem do čtvrtého patra, kde budou mít bazén s protiproudem a také sauny a vířivku, ho uklidní.

Poslední patro v domě nabízí mnohem větší flexibilitu v úpravách než stojící vila, kterou chcete předělat.

Ve finále

Projekt V Tower, Prague je výjimečný. Nejen výhledy. Dřevostavba showroomu s bytem v životní velikosti a s imitací výhledů ohromí a dá jistou představu. Až přímo v domě vám ale dojde, že prodejce „nekecá“. I člověk, který výšky nemusí – jako já – se cítí bezpečně, a to i na terase, kam se vejdu pohodlně křesla a lehátka. Bez závatě si užívám výhled na město. Toho prý dosáhl architekt sklonem zábradlí. Teď a tady si dovedu představit každodenní pohled na „střechy domů protínající ranní mlhu či odrážející letní slunce, světelnou symfonii nočních hodin, pozorování, jak se město probouzí, ukládá ke spánku i jak v dálce přechází do zelených lesů“, na které láká web projektu. Zážitek umocní velkorysý prostor v bytech a spojení exteriéru a interiéru. Uprostřed už skoro hotového obývacího pokoje není těžké odmyslet si bludiště hustě protkaných drátků u stropu – ty mimochodem celkem originálně řeší chlazení stropem, takže vám odnikud nefouká na krk – a začít se zabydlovat.



Penthouse, prosím. „Pokud vlastníte celé poslední patro nebo dvě, můžete mít soukromí jako ve vlastní vile – a zároveň se na opravách budovy podílejí i ostatní majitelé bytů,“ říká Elena Jakubovič.

Developer „Věčka“ nepostupoval tak, jak bývalo v luxusním segmentu u nás běžné. Byty neprodává ve standardu shell & core, což neufemisticky řečeno znamená ve stadiu holobytu, který si klient dotvoří kompletně podle svého vkusu. V ranějších fázích si mohli kupci bytů zvolit z několika dekorů dubových podlah nebo si vybrat barvu a typ kamenného obkladu do koupelny. Ten je z jednoho kusu a původně byl na výběr mramor Bianco Carrara z Itálie, žula Nero Assoluto ze Zimbabwe nebo Green Onyx z Íránu. Pár klientů dokonce kámen okouzli natolik, že se rozhodli položit jej po podlaže celého bytu. „Zní to odvážně, už jsem ale jeden byt z černého kamene viděla a vypadal úchvatně,“ reaguje na můj nedůvěřivý pohled asistentka prodeje. Teď jsou již koupelny skoro hotové – a opravdu jsou téměř u každého pokoje, marketing nelže –, podlahy v pokojích budou dřevěné, jen v ložnici je trochu překvapivě položen koberec. Ten je i v showroomu a po dvou letech, kdy po něm dusají potenciální kupci v botách, vypadá netknutě.

Doma v kině

Dle nejnovější studie Christies Luxury (07/2017) chtějí nově klienti v luxusním segmentu velkou šatnu (větší než dříve), a to vždy po ruce, šatny už navíc nejsou sklady, ale spíše „rekreace“, jsou otevřené. To ve „Věčku“ odhadli celkem dobře. Prostorná šatna působí jako další pokoj, je v ní místo i na lenošku. Kuchyň klienti podle studie vnímají jako místo zábavy, show, kde mají možnost interakce s hosty. Ve „Věčku“ je kuchyň součástí obývacího pokoje a budoucí obyvatelé tu dostali voucher, za který si zařízení nakoupí v jednom ze tří developerem určených studií, což prý všichni přijali bez protestů. Soudě dle zmíněné studie klienti dnes v luxusním segmentu hledají také možnost relaxace přímo v domě, a to ne už jen v podobě běžného fitka, ale přímo tělocvičny. V Tower, Prague tohle všechno splňuje v míře, která u nás nemá obdoby. „Klienti jsou často zcestovalí a říkají nám, že konečně někdo přinesl do Čech standard bydlení a služeb z New Yorku nebo z Londýna,“ říká Martin Jaroš, developer a investor V Tower, Prague.

Správce splněných přání

Jaroš prošel několik prestižních projektů luxusního bydlení ve světě, aby se v nich inspiroval pro svůj český mix. „Světové“ jsou třeba místnosti na mytí psů nebo kol. Naopak „domácí“ je řešení parkování, které nabízí k bytu i tři stání pro standardní vozy, ale i větší auta typu Audi A8 Long. Několik garáží k velkým bytům je uzavíratelných.

Až v průběhu výstavby přibýlo k servisu pro rezidenty také klubové kino (bude vysílat i filmové premiéry) a golfový trenažér, kterými disponují ty nejlepší projekty typu 432 Park Avenue nebo 50 West v New Yorku. Klubové patro „Věčka“ nabídne už zmiňovaný bazén, saunu, parní saunu, fitness, místnost na masáže či na jógu. Developer se inspiroval i v osobitěm servisu. Recepce – ta už by dnes neměla v luxusním segmentu chybět, jelikož dodává majitelům bytů pocit bezpečí – bude víc než jen tvář, která se v lepším případě naučí pozdravit jménem a převzít zásilku. Ve V Tower, Prague se k tomu přidává ještě to, co známe pod názvem concierge. Tedy něco, co zatím znají spíše jen návštěvníci špičkových hotelů nebo klienti pri-

Klienti dnes v luxusním segmentu hledají také možnost relaxace přímo v domě, a to ne už jen v podobě běžného fitka, ale přímo tělocvičny.

vátního bankovníctví. Concierge umí zařídit úklid bytu, veškerou údržbu oblečení, drobné opravy v bytě, květinovou výzdobu, hlídání dětí nebo venčení psa. Ale také doporučí restauraci nebo divadelní představení a zajistí rezervaci či přímo lístky. Je to jakýsi správce splněných přání – zajistí vše, co je morální a legální.

Moderna versus historie

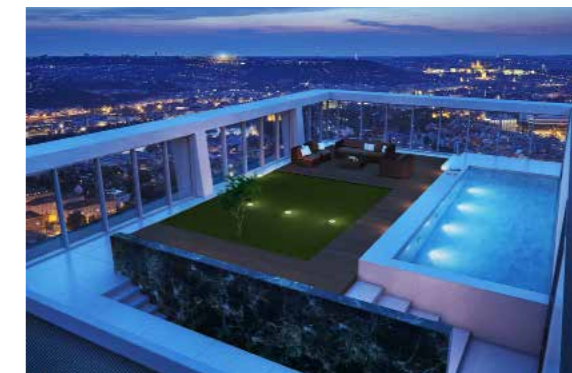
„V Tower, Prague je jedinečný, ambiciózní, technicky a úrovní služeb je velmi napřed. Komu je blízké bydlení v New Yorku nebo v Dubaji, zamiluje se. Obávám se, že vzhledem k neustálým diskusím o výškových budovách se nebude podobný projekt v dohledné době opakovat,“ říká Ilona Mančíková, obchodní ředitelka Czech Republic Sotheby's International Realty. I projekty cílené na tu nejbohatší klientelu se většinou omezí na recepci a ostrahu, ojediněle na klubový bazén nebo mikrowellness. Poskládat takto velkoryse služby umožnila Jarošovi velikost projektu. Aby se cena služeb nešplhala do astronomických výšin a zároveň mohly zůstat privátní, musí být v projektu dost bytů. Ve „Věčku“ jich je 130. Spolu s investicí do nejprogresivnějších technologií se podařilo udržet cenu za servis, energie společných prostor a teplo v bytě na extrémně nízké úrovni 95 korun za metr čtvereční.

Byt ve V Tower, Prague si nakonec pořídil i sám Jaroš. A to nejen proto, že se sluší jít příkladem. Sedm let bydlí v Pařížské ulici a už ho to prý „přestalo bavit“. Poslední dva roky zakopává o turisty a kouzlo Starého Města si nedokáže vychutnat. Ti, kteří baží stejně jako on před lety po emocích spojených s historií a nedají přednost moderně nabitě technologiemi, to ale nemají vůbec jednoduché. „Požadavky na luxusní bydlení se nemění. Lidé pořád hledají to samé – výjimečné nemovitosti. Už z definice plyne, že jich mnoho není,“ říká Ilona Mančíková.

Luxus tvoří především lokalita a ta je stále ohraničená Malou Stranou, Starým Městem a Hradčany, u vil potom přichází v úvahu Hanspaulka, Dejvice, Ořechovka a Troja. Když potom připočteme další atributy, jako je prostor nad 200 metrů čtverečních, terasa a výhled na Hrad, výtah, reprezentativní prostory ve zrekonstruovaném domě a zajištěné parkování – ideálně pro dvě tři auta, přičemž v centru se už cena parkovacího stání šplhá ke dvěma milionům – máte před sebou ježka v hodně husté kleci. A pokud chcete navíc šetřit čas a mít pohodlí služeb přímo v domě, nepomůže už ani Jan Tleskač.

„To je stejné, jako když hledáte dokonalého chlapa, který vám nikdy nezahne. Jenže klienti, kteří jsou ochotní dát za byt 50 milionů, nehodlají dělat kompromisy,“ podotýká Mančíková. „Pražský rezidenční trh nabízí pouze několik opravdu exkluzivních projektů s cenami vysoko nad 200 tisíc za metr čtvereční. Jedním z nich je například Old Town Court, který se nachází na Starém Městě,“ souhlasí Denisa Višňovská, partnerka kanceláře Lexus Norton. Nově se mezi prémiové lokality pokouší prodat Karlín,

Holešovice a některé části Prahy 5 – tam lze nalézt moderní luxusní bydlení v novostavbách, které není limitováno architekturou starých domů a dohadováním s památkáři. V těchto lokalitách vyrůstají lofts a byty s bazénem, který v historickém centru postavíte těžko. Zajímavým se možná do budoucna stane bydlení u řeky, kde můžete kotvit vlastní jachtu.



Z bazénu na Sněžku. Střechy V Tower, Prague se během měsíce změní na terasy penthousů s výhledem na celé Česko. Obří terasa s bazénem a pořádným výhledem je něco, co v historickém centru najdete těžko.



V jednom kuse. Klienti, kteří si pořizovali byt v nové dominantě Pankráče, měli na výběr z italského mramoru, zimbabwské žuly a íránského onyxu.

Vila, nebo byt?

Jeden nový trend v luxusním bydlení lze ale přece jen vysledovat. V Česku se bonitní klientela vždy přikláníla spíše ke koupi domů. „V poslední době se ale situace hodně změnila a vzrostla poptávka po velkých bytech. Pokud totiž vlastníte celé poslední patro nebo dvě, můžete mít soukromí jako ve vlastní vile – a zároveň se na opravách budovy podílejí i ostatní majitelé bytů,“ říká Elena Jakubovič, majitelka kanceláře Y&T Luxury Property Prague Czech Republic. V případě vil jde podle ní čistě o vkus. Je skvělé nechat si postavit vlastní luxusní dům na míru stejně jako spatřit historickou vilu a vědět, že přesně tohle vám dokonale vyhovuje. „Když se ale pustíte do složitější rekonstrukce stávající nemovitosti, najednou zjistíte, že poslední patro v domě vám nabízí mnohem větší flexibilitu v úpravách než vila, kterou chcete předělat,“ dodává Elena Jakubovič. ●