

1-2 / DEVELOPMENT NEWS 2020

CZ&EN EDITION

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

Motolské údolí získá novou podobu
Motol Valley will get a new image / 30

Bytů bude pořád málo
The number of apartments will remain low / 38

Architekt jako ohrožený druh?
Architect as an endangered species? / 50

ISSN 1213-4848



9 771213 484802



BOŘISLAVKA CENTRUM



INTERNATIONAL
PROPERTY
AWARDS
DEVELOPMENT

BEST INTERNATIONAL
OFFICE DEVELOPMENT

2019-2020



P3 MLADÁ BOLESLAV

- 12 000 m² in 3 buildings
- Available now

P3 PRAGUE D11

- 18 000 m²
- Available now

P3 LOVOSICE

- 60 000 m² in units from 5 000 m²
- Available now

P3 is a long-term manager and developer of European warehouse properties with more than **5.3 million m²** of assets under management and land bank for further development. P3 has operations in **13 countries** and has been investing and developing in European markets for almost two decades.

Headquartered in Prague, P3 employs more than 160 people across 9 offices in key European cities, offering integrated development, asset and property management services.

SCHEDULE A MEETING



DANIEL KUBIZŇÁK

Head of Leasing
and Development Czech Republic

daniel.kubiznak@p3parks.com
+420 724 570 999

WWW.P3PARKS.COM

NEW SPACE AVAILABLE NOW!



Zájem je především o menší byty

The interest mainly applies to smaller



Loni se v Praze podle společné analýzy společností Trigema, Skanska Reality a Central Group prodalo celkově 5 600 nových bytů. To je o 12 % více než v předcházejícím roce. Průměrná cena nového bytu byla ve čtvrtém čtvrtletí ve výši 105 561 Kč/m². Nabídka dosáhla ke konci roku hodnoty 4 950 jednotek, a stále se tak drží na velmi nízké úrovni. Mimo metropoli bylo dohromady prodáno 4 370 nových bytů, tedy obdobně jako v roce 2018. Strmý růst cen bytů z předchozích let se mírně zpomalil. Zájem je především o menší metráže, jichž je v nabídce pomálu. Důvody jsou jednak finanční, protože pro mnohé klienty je rozhodujícím parametrem cena bytu, a teprve následně se zajímají o jeho podobu a vybavení. Nákupy určitě ovlivnily i zvyšující se nájem a v neposlední řadě i měnící se životní styl, kdy hodně lidí žije tzv. single. Určitě nezanedbatelné procento z celkového počtu jsou menší investoři, kteří nakupují více bytů na pronájem. Jedním z diskutovaných témat je i minimální únosná velikost bytů. Developeři se shodují, že i menší byt by měl poskytovat jistý standard, pod nějž by v nabídce nechtěli klesnout, a v případě garsoniér nechtějí jít pod hranici, která zde byla za socialismu. Další, na čem se velcí developeři shodují, je nezbytnost rychlého přijetí nového stavebního zákona. Ale kolem 4 500 připomínek k jeho návrhu nevypadá jako optimistická perspektiva...

ARNOŠT WAGNER

Based on the analysis elaborated by Trigema, Skanska Reality and Central Group, the total number of new apartments sold in Prague last year was 5,600. That's 12% more than in the previous year. The average price of a new apartment was 105,561 CZK/sq m in the fourth quarter of last year. Supply by the end of the year reached 4,950 units and still remains at a very low level. The number of new apartments sold outside the metropolis was 4,370, which is similar to 2018. The abrupt increase of apartment prices from previous years slowed down slightly. Interest is mainly in smaller apartments, but there are not that many available. This is due to financial issues as the decision-making parameter of many clients is the price of the apartment and only then what it looks like and what the equipment is like. Purchases were certainly also influenced by increasing rents, and last but not least by changing lifestyle when many people remain single. A negligible percentage from the overall number of investors are smaller investors who buy more apartments to let. One of the topics discussed also includes the topic of a minimal level of apartment sizes. Developers agree that even a smaller apartment should offer some sort of standard below of which they wouldn't want to drop their offers and when it comes to bedsits, they don't want to go below the level that was here in socialist times. Another thing that large developers agree on is the necessity for the fast acceptance of the new building law. But the 4,500 objections that accompany it does not seem a too optimistic perspective.

ARNOŠT WAGNER

Partneři | Partners

ACORD
INVEST

Heimstaden

ARCADIS
Design & Consultancy
for natural and
built assetsKKCG
REAL ESTATE

Studio acht

LOGISTIC
PARKS

TBG METROSTAU

MÁNESOVA78



www.manesova78.cz
+ 420 739 777 771



Esence Královských Vinohrad
Nový rezidenční projekt na Praze 2

Developed by



Obsah

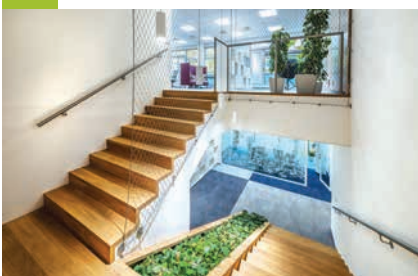
Contents

PROJEKTY / PROJECTS

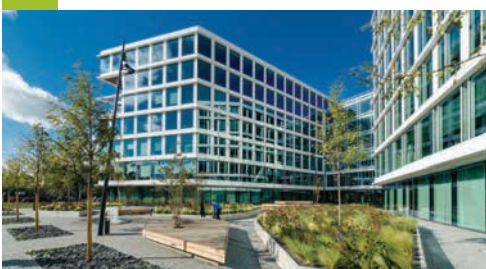
- 6 **Nové rezidenční projekty v Praze**
New residential projects in Prague
- 8 **Největší překážkou je alibismus**
Looking for excuses is the biggest obstacle



- 12 **Zkušenosti ze zahraničí využíváme doma**
We generate benefits from global experience to our clients
- 16 **Colliers Czech Republic: 2019 byl rokem transformace**
2019 a year of transformation



- 18 **Mondieu: Některé momenty stojí za to**
Mondieu, some moments are worth it
- 20 **Čistá energie a udržitelný development**
Clean energy and sustainable development



- 24 **Odborné tituly pro NTK za čtvrt milionu korun**
Specialist publications for the NTK for a quarter of million crowns
- 26 **Jiný způsob myšlení**
Different way of thinking

- 28 **Central Group promění část Ruzyně**
Central Group will change part of Ruzyně
- 30 **Motolské údolí získá novou podobu**
Motol Valley will get a new image



- 32 **Chytrá budova pro učně**
Smart building for apprentices
- 34 **Exkluzivní bydlení na historické půdě**
Exclusive housing on historical land

EKONOMIKA / ECONOMY

- 38 **Bytů bude pořád málo**
The number of apartments will remain low
- 42 **Ceny domů a bytů ve východním Londýně vystřelily vzhůru**
Real estate prices in East London rocket sky high
- 44 **Energeticky úsporné domy právě začínají**
Energy efficient buildings just commencing
- 48 **Prodej RESIDOMO nebyl překvapením**
The sale of RESIDOMO came as no surprise

ARCHITEKTURA / ARCHITECTURE

- 50 **Architekt jako ohrožený druh?**
Architect as an endangered species?



- 56 **Nová vlna gruzínské architektury**
New wave of Georgian architecture

KALEIDOSKOP / KALEIDOSCOPE

- 60 **Budapeštskou Puskás Arénu osvětlí česká svítidla**
The Puskás Arena in Budapest will be lit with Czech lights
- 62 **Aktuality**
News

Nové rezidenční projekty v Praze

New residential projects in Prague

Český statistický úřad zveřejnil výsledky stavebnictví za 11 měsíců loňského roku. V Praze byla v tomto období zahájena výstavba 4 969 bytů v nových bytových domech. Celkově by tak za minulý rok mělo být zahájeno přes 5 000 bytů, což je dvojnásobek oproti roku 2018 a současně je to nejvíce od roku 2008. Z podrobnějších údajů o povolování projektů z 22 pražských stavebních úřadů vyplývá nerovnoměrné rozložení výstavby. Ta se koncentruje především do území v severovýchodní části Prahy. V městských částech Praha 3, 8, 9, 10, 14 a 15 bylo zahájeno celkem 3 500 bytů, což je 70 % z celkového počtu; žije zde 28 % obyvatel Prahy. Zatímco v Praze 4, 11 a 12, kde bydlí celkem 300 000 obyvatel (25 %), bylo zahájeno jen 620 bytů.

The Czech Statistical Office published results of the building industry for 11 months last year. At that time, the construction of 4,969 apartments in new housing blocks was commenced in Prague. In total, there should be over 5,000 apartments commenced last year, which is double in comparison with 2018 and also the highest number since 2008. More detailed data regarding the approval of projects from 22 Building Authorities in Prague demonstrates an uneven distribution of development. The development is mostly concentrated in the area of the north-eastern part of Prague. In the city districts of Prague 3, 8, 9, 10, 14 and 15 there were commenced 3,500 apartments, which is 70% of the overall number; 28% of Prague population lives there. As for Prague 4, 11 and 12, where the population is 300,000 people (25%), there were only 620 apartments commenced.

SIGMA PLAZA (PRAHA 1)



Developer: Acord Invest

Luxurní rezidence Sigma Plaza nabízí exkluzivní byty a obchodní prostory po kompletní rekonstrukci v centru Prahy. Projekt sestává ze dvou nepropojených budov A (vchod z Petřské ulice) a B (vchod z Půtovy ulice), které tvoří samostatný, architektonicky hodnotný blok obklopen ze čtyř stran ulicemi Petřská, Stárkova, Půtova a Klimentská. Při rekonstrukci jsou používány nejmodernější materiály a důraz je kladen hlavně na vysokou kvalitu provedených prací. Více na www.sigmaplaza.cz.

The luxurious residence Sigma Plaza offers exclusive apartments and retail premises after a comprehensive reconstruction in Prague's centre. The project comprises two detached buildings, A (entrance from Petřská Street) and B (entrance from Půtova Street), which form an individual and architectural valuable block surrounded by four sides by Petřská, Stárkova, Půtova and Klimentská Streets. During the reconstruction, state-of-the-art materials are used and emphasis is put on the high quality of work. For more information see www.sigmaplaza.cz.

SUOMI HLOUBĚTÍN – PORI (PRAHA 9)



Developer: YIT

Rezidenční čtvrť Suomi Hloubětín s téměř 900 nízkooenergetickými byty ve finském stylu se rozrostla o hrubou stavbu osmé etapy s názvem Pori. Ta zahrnuje tři domy s 82 bytovými jednotkami, z nichž je aktuálně prodáno 40 %. Byla dokončena železobetonová konstrukce a osazení oken. Exteriér čekají práce na fasádě a střeších a terénní úpravy. V interiérech se pracuje na vnitřních omítkách, montážích rozvodů vody a kanalizace, vytápění, vzduchotechniky a elektroinstalací. V nabídce má developer i devátou etapu Vantaa, která byla spuštěna koncem roku 2019.

The residential district of Suomi Hloubětín, with almost 900 energy efficient apartments built in a Finnish style, was expanded by the rough structure of the eighth stage entitled Pori. This stage comprises three buildings with 82 residential units whereby 40% of them have already been sold. The exterior is to see work carried out on the façade and roofs and terrain work. As for the interiors, work is being carried out on plastering, assembly of water and canalization piping, heating, air-conditioning and electrical installations. The developer's portfolio also includes the ninth stage, Vantaa, which was commenced at the end of 2019.

NOVÁ ČTVŘTĚ HAGIBOR (PRAHA 3, U METRA ŽELIVSKÉHO)



Developer: Crestyl

Loni v prosinci zahájila skupina Crestyl stavbu prvních dvou bytových domů Alfa a Beta, které jsou součástí nového pražské čtvrti Hagibor. V místě, které symbolicky ukončí Vinohradskou třídu, postupně vyroste pět rezidenčních domů a stejný počet administrativních budov. Vše propojí centrální pěší bulvár s obchody a restauracemi a náměstí s multifunkčním kulturním centrem. Dokončení prvních dvou bytových domů je naplánováno na druhou polovinu roku 2021. Investice do první etapy je téměř 1 mld. Kč. Náklady na celý projekt pak překročí 9 mld. Kč.

Crestyl Group commenced, last December, the construction of the first two housing blocks Alfa and Beta, which belong to the new district of Hagibor, Prague. The area, which is to end Vinohradská Street symbolically, will be complemented with five residential buildings and the same number of administrative ones. Everything will be interconnected by a central pedestrian boulevard with shops and restaurants and a square with multi-functional cultural centre. Completion of the first two housing blocks is scheduled for the second half of 2021. Investment in the first stage is almost CZK 1 billion. Costs for the whole project exceed CZK 9 billion.

ELEMENT LETŇANY (PRAHA 9) A REZIDENCE NEKLANKA (PRAHA 5)



Developer: Geosan Development

Geosan Development, tuzemský developer rezidenčních nemovitostí, loni úspěšně zkolaudoval a plně vyprodal rezidenční projekt Element Letňany v Praze 9 se 107 byty. Zároveň odstartoval výstavbu komorního projektu Residence Neklanka v pražských Radlicích s 31 bytovými jednotkami v dispozicích od 1+kk do 4+kk s balkonem, terasou, nebo předzahrádkou v případě bytů v přízemí. Většina z nich je již vyprodána. Kolaudaci developer předpokládá v prvním čtvrtletí 2021.

Geosan Development underwent successful final approval last year and sold out the residential project Element Letňany with 107 apartments in Prague 9. They also launched the development of a refined project Residence Neklanka in Radlice, Prague, offering 31 residential units with layouts ranging from bedsit + kitchenette to three-bedroom apartments with a balcony, terrace or front garden in the case that the apartments are located on the ground floor. The developer presumes the final building approval to be held in the first quarter of 2021.

JINONICKÝ DVŮR (PRAHA 5)



Developer: V Invest

Loni v prosinci dokončila developerská společnost V Invest hrubou stavbu první fáze projektu Jinonický dvůr. Typické je pro něj spojení historických prvků národní kulturní památky s moderní architekturou 21. století. V první fázi projektu vzniká 20 moderních rodinných bytů s dispozicemi 3+kk a 4+kk o velikosti 69–123 m². Více než polovina z nich je již prodána. Byty budou dokončeny v prosinci roku 2020 a svým obyvatelům nabídnou klidné bydlení v bezprostřední blízkosti Jinonického zámku, který se na jaře příštího roku dočká renovace.

The development company V Invest completed, last December, the rough structure of the first phase of the Jinonický dvůr project. It is characteristic for combining the historical features of a national cultural heritage with modern architecture of the 21st century. The first phase of the project includes 20 modern family apartments with layouts ranging from 2- to 3-bedroom and sizes from 69 to 123 sq m. More than half have already been sold. The apartments will be completed in December 2020 and are to provide their occupants with peaceful housing situated within the immediate vicinity of Jinonický Chateau.

MODŘANSKÝ HÁJ (PRAHA 12)



Developer: Avestus Real

V rezidenčním projektu Modřanský Háj byla zkolaudována první část druhé fáze výstavby. Jde o 98 jednotek s dispozicemi 1+kk, 2+kk, 3+kk a 4+kk ve čtyřech bytových domech, do nichž se noví majitelé budou moci začít stěhovat v nejbližší době. Druhá etapa Modřanského Háje tvoří celkem 134 bytů v devíti bytových domech, pět dvojvily a tři vily, jejichž kolaudace se očekává ještě letos. Koncept Modřanského Háje klade důraz na komfort a bezpečí, sousedskou atmosféru, nadčasovou architekturu a blízkost zeleně.

The first part of the second phase of the development in the residential project Modřanský Háj underwent final building approval. It is a project of 98 residential units with layouts ranging from bedsit + kitchenette to 3-bedroom apartments located in four housing blocks. The second stage of Modřanský Háj comprises a total of 134 apartments in nine housing blocks, five semi-detached villas. The concept of Modřanský Háj puts the emphasis on comfort and safety, neighbourhood atmosphere, timeless architecture and the vicinity of greenery.

KAY RIVER LOFTS (PRAHA 8)



Developer: Karlín Group, Horizon Holding a Ungelt Group

Zkušené trio developerů stojí u zrodu mimořádného rezidenčního projektu v těsné blízkosti Vltavy v pražském Karlíně – Kay River Lofts. V prosinci byl zahájen prodej 55 unikátních bytů o velikosti od 53 m² do 246 m². Jejich vkusná neokázalost, minimalismus i moderní technologie dávají vyniknout detailům v nejvyšší kvalitě provedení a použitých materiálů. Generálním dodavatelem stavby je společnost METROSTAV Divize 3 a celková investice do projektu činí 360 mil. Kč. Budoucí rezidenti se budou moci stěhovat v druhé polovině roku 2021.

Trio of the experienced developers are at the emergence of an exceptional residential project situated within the immediate vicinity of the Vltava River in Karlín, Prague, – Kay River Lofts. The sale of 55 unique apartments with sizes from 53 to 246 sq m was commenced in December. Their elegant impecuniousness, minimalism and modern technologies allow for details of the highest quality of performance and utilized materials to stand out. General contractor is METROSTAV Division 3 and total investment in the project is CZK 360 million. Future occupants will be able to move in during the second half of 2021.

Největší překážkou je alibismus

Looking for excuses is the biggest obstacle

Společnost Metroprojekt je svým názvem i historií neoddelitelně spojena s pražským metrem, ale spektrum jejích činností je mnohem širší.

Na současné aktivity jsme se zeptali Ing. Davida Krásy, generálního ředitele a předsedy představenstva METROPROJEKT Praha a.s.

Jaký byl rok 2019 pro Metroprojekt a co vás čeká letos?

Nedávno skončený rok byl v mnoha ohledech úspěšný. Stále se pohybujeme v prostředí hospodářské konjunktury, veřejní i soukromí investoři stále mají apetit do dalšího rozvoje, velké projekty, na nichž léta pracujeme, se vyvíjejí správným směrem... V létě jsme firmu navíc přestěhovali do nového sídla v Holešovicích. Takže rok 2019 se firmě přiměřeně hospodářsky vydařil a perspektiva do začínajícího roku 2020 vůbec není špatná.

Jednou z nejvýznamnějších připravovaných dopravních staveb je nesporně trasa D pražského metra. Jaké jsou zde poslední novinky?

Čtenáři, kteří sledují investiční rozvoj v Praze, jistě zaznamenali přelomovou událost v životě projektu trasy D – začala se stavět! Po devíti letech projektové přípravy, etap střídavě větší a menší politické podpory byla zahájena nultá etapa – geologický průzkum v prostoru Pankráce. V rámci této etapy, jejíž náklady převyšují miliardu korun, probíhá ražba průzkumných šachet a štol, které jsou v poloze budoucích tunelů. Dalším důležitým krokem k realizaci projektu bylo nedávne vyhlášení tendru na dodávku stavby prvního úseku, stanic Pankrác a Olbrachtova a tunelů mezi nimi. Výrazně pokročila i cesta k získání stavebního povolení pro úsek Pankrác – Nové Dvory.

Jak pokračují rekonstrukce stanic na stávajících trasách, popř. výstavba výtahů?

V provozované síti pražského metra je 61 stanic a při uvažovaném životním cyklu 30 let je třeba rekonstruovat dvě stanice ročně. Podle našich zkušeností se třicetiletý životní cyklus týká především technologického vybavení (napájení, větrání, eskalátorů, osvětlení, řídicích systémů atd.), téměř nikde nepozorujeme dožívání hlavních nosných konstrukcí. Výjimkou je strop stanice Florenc na prvním úseku pražského metra, otevřeném v roce 1974, kde nyní již v pokročilé fázi připravujeme projekt výměny předpja-

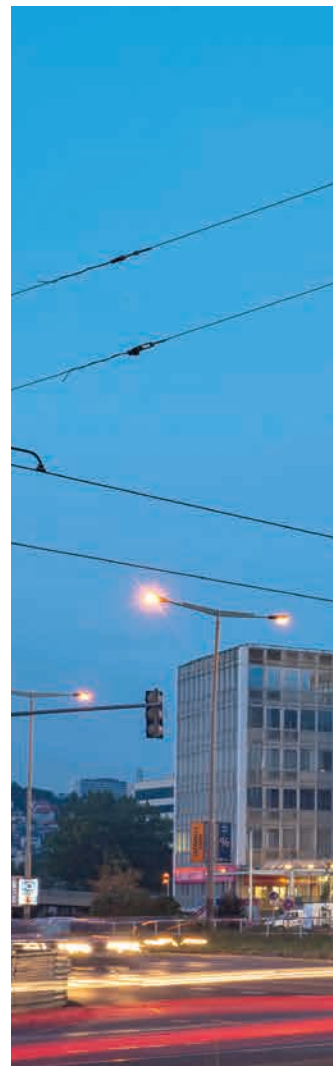
tých stropních nosníků. Program dostavby bezbariérových výtahů do stanic rovněž pokračuje, často je kombinován právě s rekonstrukcemi celých stanic, jako je Jiřího z Poděbrad, Flora nebo Českomoravská.

Loni na podzim byla – po dlouhých průtazích – vydána územní rozhodnutí pro první dva úseky železničního spojení Praha – Letiště – Kladno. Proč to trvalo tak dlouho? Nastaly v důsledku vypořádání připomínek nějaké změny v projektu? Jak se rysuje situace s ostatními úseky?

Jedná se o dva spíše kratší úseky Praha Bubny – Praha Výstaviště, tedy přes Prahu 7, a Kladno – Kladno Ostrovec, tedy zakončení trasy. Intenzivně jednáme a pracujeme na obstarání územního rozhodnutí pro zbývající úseky, nejbližší dohled je mimopražský úsek Ruzyně – Kladno. Zbývající části trasy v intravilánu Prahy jsou vázány na změnu pražského územního plánu, která probíhá a měla by být dokončena v tomto roce. Významnou událostí v přípravě tohoto důležitého projektu bylo nedávne dokončení architektonické soutěže na stanici Praha Veleslavín. Těším se na spolupráci s vítězným architektem. V úvodu našeho rozhovoru jsem si aktuální situaci v rozvoji dopravní infrastruktury pochvaloval, ale přes veškerou snahu, proklamace i zákonodárné aktivity se prozatím nedaří urychlit získávání úředních povolení velkých staveb. Největší překážkou nejsou zákony, ale všeobecná opatrnost, často až alibismus, obava z postihu při eventuální chybě v úředním postupu. To tady před 5–10 lety v dnešní míře určitě nebylo.

Podíleli se rovněž na modernizaci IV. tranzitního koridoru. Který úsek je aktuálně ve výstavbě? Co ostatní železniční stavby?

Podle naší projektové dokumentace je na začátku realizace úsek trati Soběslav – Doubí u Tábora, což je dvojkolejná trať v kompletně přeložené stopě do blízkosti provozované dálnice D3. Podíleli jsme se rovněž na dílčích částech projektu rozestavěného úseku Sudoměřice – Votice, konkrétně návrhem 600 m dlouhého tunelu Deboreč (pod stejnojmenným kopcem), jehož prorážka nastane v nejbližší době.



*Nové sídlo Metroprojektu v Praze 7
New headquarters of Metroprojekt, Prague 7*



DAVID KRÁSA



Jak vypadají přípravy dostavby městského okruhu, který navazuje na tunelový systém Blanka?

Jak to říci kulatně? Tunelový komplex Blanka má každodenně mnoho tisíc spokojených uživatelů. Logické by bylo, aby nedlouho po jeho otevření byla slavnostně zahájena výstavba navazujícího a posledního chybějícího úseku Pelc Tyrolka – Štěrboholy. Blanka byla uvedena do provozu v roce 2015, ale výstavba chybějícího úseku nemá konkrétní dohledný okamžik zahájení. Lze říci, že vedení města Prahy před minimálně 10 lety propáslo správné načasování k zahájení přípravy tohoto projektu. Nicméně příprava se již před více než rokem dala do pohybu a naše firma se na ní rovněž podílí. Projekt úspěšně prošel procesem EIA a v loňském roce bylo stabilizováno dopravně-urbanistické řešení, v jehož rámci bylo vedením hlavního města schváleno ještě větší zhloubení trasy okruhu do tunelů pod zem. Jde sice o řešení nákladnější, ale pokud dokáže město Praha najít zdroje k jeho financování, jsem pevně přesvědčen, že další generace si budou toto rozhodnutí jedině pochvalovat.

Jste specialisté na projektování liniových staveb, ale nezaměřujete se pouze na ně. Loni byla dokončena administrativní budova v Argentinské ulici, která pochází z vaší dílny a v níž nyní sídlíte. Plánujete, že se pustíte do něčeho podobného?

Máte pravdu, naším živobytím nejsou jen dopravní stavby. Často se nám daří získat projekty, které s dopravou nějak souvisejí. Nyní např. pracujeme na projektech tří parkova-

cích domů P&R v různých místech Prahy. Nedávno jsme dokončili návrh rekonstrukce zajímavé historické výpravní budovy nádraží v Českých Budějovicích, kde nyní probíhá tendr na dodavatele stavby. Pokračujeme i v projektu, který s dopravou opravdu nijak nesouvisí, revitalizaci pražského Klementina, kde bylo, po úspěšné realizaci první dvou etap, dosaženo shody (pevně věřím) s orgány památkové péče nad návrhem třetí závěrečné etapy.

Budovu v Argentinské jste projektovali v BIM. Uplatní se tato metoda i v dopravních stavbách?

Já mám z nového sídla naší firmy v Argentinská Office Building upřímnou radost. Moderní prostředí oceňuje naprostá většina jak klientů a partnerů, tak zaměstnanců. A rovněž mám radost z toho, jak jsme si z realizační projektové dokumentace a průběhu výstavby objektu udělali takovou naši laboratoř BIM. Ale k vaší otázce – samotná zkratka BIM implikuje, že se jedná o budovy – Building Information Modeling. Pro ně byla celá metoda prvotně vyvinuta včetně softwarových a dalších prostředků a projekty budov jsou v nasazení BIM jednoznačně nejdál. V dopravních stavbách s BIM všichni začínáme, naše firma i celá skupina SUDOP Group, do níž Metroprojekt patří, se intenzivně snaží být na špičce tohoto vývoje a investuje do něj nemalé prostředky. Ve srovnání se stavem BIM v projektech budov lze však nyní naši situaci přirovnat spíše k jednookému mezi slepými.

PR

Metroprojekt is, with its name and history, inseparably connected with Prague's underground but the spectre of their activities is much broader.

We asked Ing. David Krása, a Managing Director and Chairman of the Board at METROPROJEKT Praha a.s., about their current activities.

What was 2019 like for Metroprojekt and what do you expect this year?

The recently completed year was successful in many ways. We still find ourselves in the environment of an economic boom, public and private investors still have the appetite for further development and large projects that we have been working on for years are heading in the right direction... Moreover, in the summer, we relocated our company to new headquarters in Holešovice. So, 2019 was relatively successful for the company from an economic point of view and the perspective for 2020 does not look bad at all.

One of the most significant of the prepared road structures is no doubt the D underground route in Prague. What is the latest news from there?

The readers who follow investment development in Prague have, no doubt, registered the turning point in the D route project's life – it was actually commenced! After nine years of project preparation, stages of alternately changing bigger or smaller political support, the zero stage of the project, that is the geological survey in Pankrác area, was commenced. This stage, whose costs exceeds a billion of Czech crowns, includes the driving of shafts and tunnels, which are in the position of future tunnels. Another step that is important for the realization of the project was the recent tender announcement for the contractor of the construction of the first section, the Pankrác and Olbrachtova Stations and the tunnels between them. The process of the acquiring a building permit of the Pankrác – Nové Dvory section has also progressed significantly.

How does the reconstruction of the stations situated on the existing routes proceed, for instance construction of lifts?

The operated network of Prague's underground includes 61 stations and with the anticipated life-cycle of 30 years,



it is necessary to reconstruct two stations a year. Based on our experience, the thirty-year cycle mainly refers to technical equipment (power supply, venting, escalators, lighting, control systems, etc.), for we don't see the main load-bearing structures to be at the end of their life-cycle almost anywhere. The exception is in the ceiling of the Florenc station in the first section of Prague's underground opened in 1974, where we are now preparing a project of replacement of ceiling girders, this being in an advanced phase. The programme of the completion of disabled friendly lifts for the station also continues to proceed and is often combined with the reconstruction of the whole station, such as Jiřího z Poděbrad, Flora and Českomoravská.

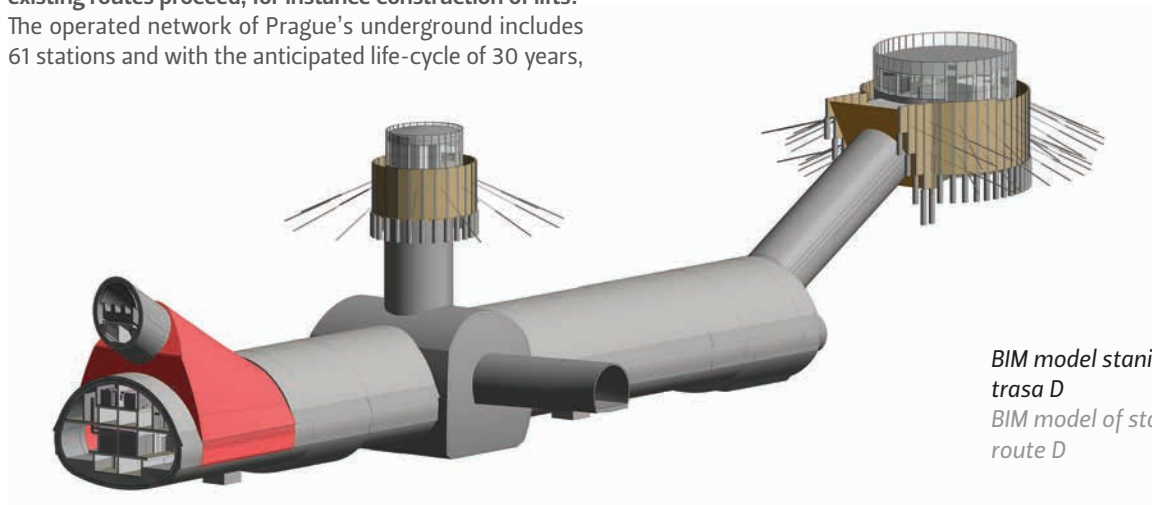
Vizualizace stanice Olbrachtova na trase D

Visualization of Olbrachtova station, route D



Planning permits for the first two sections of the railway connection Prague – Airport – Kladno was issued last autumn after a long delay. Why did it take so long? Did the process of settling objections result in some alterations in the project? How is the situation with other sections?

It is rather about two shorter sections, Prague Bubny – Prague Výstaviště through Prague 7, and Kladno – Kladno



BIM model stanice Nové Dvory, trasa D

BIM model of station Nové Dvory, route D



Ostrovec at the end of the route. We negotiate intensively and work on the acquiring of a planning permit for the remaining sections with the closest to finish being the Ruzyně – Kladno section outside Prague. The remaining parts of the route within Prague's built-up area are subject to the change of Prague's outline plan, which is proceeding at the moment and which should be completed this year. A significant event that occurred in the preparation of this important project was the recent completion of the architectural tender for Prague Veleslavín station. I look forward to co-operation with the winning architect. In the opening of our interview, I was praising the current situation in the development of transport infrastructure but, despite all efforts, proclamations and legislative activities,



the speeding up of the process of acquiring permits for large constructions is not successful just yet. The biggest obstacle does not lie in laws but in general carefulness, often even in looking for excuses, fear from a penalty in case of making a mistake in the official process. This certainly did not happen to this extent here 5–10 years ago.

You also participate on the modernization of the 4th railway transit corridor. Which section is currently under construction? What about the other railway constructions?

According to our project documentation, the project that is now being commenced is the realization of the Soběslav – Doubí by Tábor railway line section, a two-track railway line in a completely relocated track within the vicinity of the D3 motorway. We also participated on partial sections of the project of Sudoměřice – Votice, which is currently under construction, in particular with the design of a 600 m long tunnel Deboreč (under a hill of the same name), which will be driven in near future.

What is the situation regarding the preparation of the completion of the city ring road, which connects onto the Blanka tunnel system?

How to say this tactfully... The tunnel complex Blanka has many thousands of satisfied users daily. What would be logical would be to commence the construction of the connecting and last remaining section, the section of Pelc Tyrolka – Štěrboholy, soon after the completion of Blanka. Blanka was put into operation in 2015 but the construction of the remaining section has no particular date for commencement. One can say that Prague council missed the right timing for the commencement of this project at least 10 years ago. Nevertheless, the preparation was put into motion more than a year ago and our company also participates in it. The project underwent the EIA process successfully and the transport-urban solution, within whose framework the Prague council also approved deeper embedding of the route through tunnels underground, was stabilised last year. It is more costly but if Prague can find resources to finance it, I am convinced that future generations will only praise this decision.

You specialize in designing linear structures, but you don't only focus on those. The administrative building in Argentinská Street, which comes from your workroom and where you are now based, was completed last year. Are you planning to get into something similar?

You are right. We don't only attend to road structures. We often manage to get projects that are not associated with transportation in any way. Now we are, for instance, working on projects of three P&R parking buildings in different parts of Prague. Recently, we have completed the proposal for the reconstruction of an interesting historical station building in České Budějovice, where they now hold a tender for the contractor. We also continue with a project that really has nothing to do with transportation and that is the revitalization of Klementinum, Prague, where we, after a successful realization of the first two stages, came to an agreement (so I believe) between ourselves and historical preservation authorities about the proposal of the third and final stage.

The building in Argentinská was designed in BIM. Can this method also be used in road structures?

I am really pleased with our new headquarters in Argentinská Office Building. The majority of our clients, partners and employees appreciate the modern environment. And I am also pleased how we turned the realization project documentation and the process of the construction of the building into some sort of BIM laboratory. Back to your question, though – the abbreviation BIM alone implies that it refers to buildings – Building Information Modeling. The method was primarily developed for them, including software and other tools and resources and the projects of buildings executed in BIM are clearly most advanced. As for the road structures, we all, our company as well as the whole SUDOP Group, to which Metroprojekt belongs, are only starting with BIM there and are intensively trying to be at the very top of this development, also investing considerable resources in it. Compared with BIM in projects of buildings, our situation can rather be likened to the one-eyed amongst the blind.

PR

Zkušenosti ze zahraničí využíváme doma

We generate benefits from global experience to our clients

Projekční a poradenská společnost Arcadis patří s 27 000 zaměstnanci a zastoupením v 70 zemích celosvětově k největším ve svém oboru.

Podobně jako v posledních letech, jsme na počátku roku požádali o rozhovor dlouholetého ředitele Arcadis Czech Republic s.r.o. Pavla Čermáka, který tentokrát přizval vedoucího projektového týmu Jakuba Pavelku.



PAVEL ČERMÁK

Jak se dařilo společnosti Arcadis v uplynulém roce?

P. Č.: Celkově lze říct, že rok 2019 byl úspěšný, a to z globální perspektivy i z pohledu našeho regionu. Globální zázemí naší společnosti nám otevírá cestu k mnoha projektům napříč segmenty i regiony. Nejen díky tomu stouply akcie společnosti jen za poslední dva měsíce o téměř 20 %. Bavíme-li se o České republice a Slovensku, roční plán jsme výrazně překročili. Zjistili jsme nové, především dlouhodobé, příjmy od lokálních i nadnárodních Arcadis klientů, a ujistili se tak o vysoké reputaci naší značky, která je dána jednoznačně odborností a morální úrovní našich zaměstnanců. Naším hlavním byznysem stále zůstává projektový management, k němuž prioritně přidáváme dvě další služby, v nichž jsme na trhu už léta nejlepší: technické poradenství při investicích neboli technické audity při transakčních službách a zelené certifikace, především BREEAM a LEED. Vedle nich poskytujeme samozřejmě i další služby, jako jsou smluvní řešení či programový management. Poskytované služby jsou natolik diverzifikované, že žádná z nich nemá výraznou převahu. To je výhoda v případě zpomalení nebo výpadku některého segmentu, kdy můžeme aktivity operativně orientovat jiným směrem. To se týká např. loňského prvního pololetí, kdy se transakce rozjížděly poněkud pomaleji než v jiných letech, takže jsme je nahradili zvýšeným působením na zahraničních projektech nebo certifikacemi. Potvrzuje se, že jsme na

trhu velmi dobře vnímáni, a to díky usilovné práci na projektech a silné podpoře klientů. Jako každoročně jsem se i letos účastnil eventů, kde se Arcadis úspěšně prezentoval – ať už na MIPIM, kde Arcadis získal hned tři ocenění – na EXPO Real, či na Best of Realty pod záštitou ARTN, kde jsme podpořili naše klienty, kteří získali ocenění ve svých segmentech podnikání. Lenka Matějčková, vedoucí oddělení sustainability, nás dále reprezentovala v Polsku na CEEQA Awards, odkud jsme si přivezli ocenění v kategorii Development Services Company of the Year pro střední a východní Evropu.

V jakém ohledu byl loňský rok nejúspěšnější?

P. Č.: Jak jsem již uvedl, máme dva nosné subsektory. Jednak to jsou certifikace, které v posledních letech zaznamenávají boom. Se službou jsme začali před deseti lety a dnes jsme jednoznačně nejlepší na trhu a máme značné množství zakázek. Oddělení sustainability pod vedením Ing. Lenky Matějčkové tak velmi dynamicky roste a tvoří značnou část obrátu naší firmy. Trendem na letošní a příští rok je certifikace celých logistických portfolií, nikoli jen jednotlivých budov. Běžnou praxí je příprava certifikace všech nových logistických a průmyslových staveb pro všechny největší hráče na trhu – nové objekty jsou tedy projektovány tak, aby získaly certifikaci přímo. Klienti však mají v portfoliu desítky či stovky starších budov, které by nyní měly být dodatečně certifikovány. Průkopníkem je společnost CTP, která chce mít do letošního června všechny své budovy s certifikací BREEAM

In-Use, přičemž současně s tím zpracováváme i další hodnocení. Jedná se o obrovskou zakázku čítající stovky objektů ve střední a jihovýchodní Evropě. V sektoru zelených certifikací zavádíme i novou službu týkající se snižování uhlíkové stopy. U nás to je novinka, zatím o ni projevili zájem přední developereři, Arcadis již ale standardně dodává tyto služby např. v západní Evropě. To jsou tedy dva trendy v zelených certifikacích, které se nás nyní bezprostředně týkají.

Můžete nějak vyspecifikovat úspěchy i v dalším hlavním sektoru, tedy transakčních službách?

P. Č.: Výsledky aktivit společnosti Arcadis celosvětově kopírují pokračující pozitivní trend na investičních trzích a očekáváme, že růstový bude i rok 2020. To platí i pro vývoj v České republice a na Slovensku, kde se Arcadis již tradičně podílí na investičních finančních transakcích, které patří k TOP 10 na obou trzích. Jdeme s touto pozitivní vlnou a intenzivně pracujeme na tom, abychom si pozici lídra trhu udrželi. Jen v posledních dvou letech stáli experti našeho českého týmu u transakcí, jejichž hodnota přesahuje miliardy eur. Loni to byla např. akvizice Main Point Pankrác (130 mil. eur) korejskou Hana Financial Group, DRN (100 mil. eur) německý fondem KGAL nebo bratislavské Twin City Tower (120 mil. eur) britskou Valesco Group. Největší akcí bylo technické a cenové poradenství českého týmu Arcadis při historicky největší finančně-reálné transakci ve střední a východní Evropě – TDD a EDD při úvěrování obřího průmyslového portfolia CTP s 200 nemovitostmi o ploše 2,7 mil. m² v rekordní hodnotě 1,9 mld. eur. A z prvních týdnů roku 2020 lze usuzovat, že také letošní



JAKUB PAVELKA

rok může být z hlediska transakcí velmi úspěšný.

Těžištěm vaší činnosti je ale nadále projektový management...

J. P.: Ano, a také v tomto sektoru můžeme s jistotou sledovat nové trendy, a to zejména díky určité nervozitě klientů v důsledku skokového navýšení cen stavebních prací. Mnoho klientů se začalo od standardního projektového managementu a generálního dodavatele odklánět ke construction managementu, tedy k řízení projektu bez využití generálního dodavatele a k přímé koordinaci několika subdodavatelů. Pokud si to klient opravdu přeje, dodáváme služby i touto formou. Rovněž nám dobře funguje sdílení „velkých dat“ s kolegy ze všech kanceláří Arcadisu, přičemž jsme schopni si zajistit informace o projektech i klientech po celém světě během několika sekund. Práce s „big

data“ nám umožňuje podílet se na projektech v zahraničí, a dokonce je z Prahy řídit. Navíc jsme schopni poznatky z celého světa aplikovat v našich lokálních podmínkách. Osloví-li nás nadnárodní firma, která chce na českém trhu působit, známe její způsob práce a standardy, čímž získáváme značnou výhodu.

P. Č.: Interní spolupráce uvnitř Arcadisu navíc přináší další výhody – spolupracujeme na projektech, které jsou zasmělněny na evropské nebo globální úrovni, a naši kolegové se tak podílejí na zahraničních projektech. Například v minulých letech se naši geotechnici účastnili obřích zemních a infrastrukturních prací při přípravě nového letiště v Istanbulu. Kolegové z pražské kanceláře mají v Arcadisu velmi dobré jméno a jsou v zahraničí vítáni a uznávaní. V projektovém managementu doporučujeme naše korporátní klienty z Prahy pro celý SEE region, ve kterém v současné době Arcadis neplánuje otvírat nové pobočky. Nicméně globální klienti, s nimiž Arcadis pracuje jinde ve světě, expandují na jihovýchod Evropy, a proto dnes rozšiřujeme

oblast svého působení z Prahy a máme již několik velmi zajímavých projektů v oblasti investičního a finančního trhu v regionu jihovýchodní Evropy, v zemích, jako je Maďarsko, Rumunsko, Bulharsko, Chorvatsko a Slovinsko. Předpokládáme, že letos budeme mít přes 20 % z celkových příjmů pražské kanceláře právě z toho regionu. Stručně řečeno, vysíláme zaměstnance do zahraničí na zajímavé projekty, řídíme z Prahy projekty v zahraničí a zahraniční zkušenosti využíváme i pro naše lokální klienty.

Jaký je tedy výhled na rok 2020?

P. Č.: Mimo nové trendy v oblasti projektového managementu a certifikací bychom rádi prohloubili naše znalosti v oblasti environmental due diligence. Dále vedle construction managementu jsme díky zájmu klientů začali s designem kanceláří, uvažujeme i o orientaci na odstraňování ekologických zátěží. Jednou z novinek, na něž se v budoucnu zaměříme, je elektromobilita, která je na západě už poměrně rozvinutá. Je to jednak z pohledu výroby v automobilovém sektoru, kde se zvolna

Hotel, Jungmannovo nám. 1, Praha 1
Hotel, Jungmannovo Sq. 1, Prague



přechází od standardních spalovacích motorů k hybridním motorům a elektromotorům, které jsou výrobně mnohem jednodušší, ale i co do provozu, kde mluvíme o vybudování potřebné infrastruktury v podobě dostatečného počtu veřejných i soukromých dobíjecích stanic. To se týká developerů rezidenčních celků, administrativních, maloobchodních i industriálních nemovitostí. Arcadis taktéž každoročně zveřejňuje *International Construction Cost Index*, v němž srovnává ceny stavebních prací na jednotlivých trzích po celém světě, což je pro klienty velmi užitečný přehled.

J. P.: Už jsem zmínil, že velkým trendem je digitalizace a využívání „velkých dat“. Arcadis má vlastní softwarové systémy, které umožňují jejich sdílení. V Manile je výpočetní centrum se stovkami zaměstnanců, kteří zaslaná data vyhodnocují a podle potřeby využívají. Jeden den shromáždíme informace a druhý den ráno je díky časovému posunu dostaneme z Manily zpracované v podobě, v jaké potřebujeme. Digitalizace pro nás znamená hlavně zefektivnění práce. Také v BIM máme první projekty. V tomto softwaru pracujeme podle zájmu klientů – jsou firmy, zejména nadnárodní, s desítkami projektů, které tento přístup přímo vyžadují. BIM nevnímáme jen jako nástroj na tvorbu výkresové dokumentace, ale jako celý soubor činností. Na několika projektech funguje celý projektový management a správa veškeré dokumentace na bázi BIM. V tomto případě nám BIM dává smysl a snažíme se v tomto duchu pracovat i s klienty. Velmi také podporujeme princip zahrnutí sociálních a environmentálních hledisek do strategie naší společnosti, ať už finančním příspěvkem, nebo fyzickou účastí našich zaměstnanců na akcích s tím spojených, např. jsme se účastnili loňského Běhu dobré vůle, květnové výzvy Do práce na kole nebo sázeli stromy v rámci celorepublikové výzvy Den za obnovu lesa pro Lesy ČR. A v těchto aktivitách hodláme pokračovat i do budoucna.

PR

The global Design & Consultancy firm Arcadis belongs, with its 27,000 employees and representation in 70 countries throughout the world, to the largest in their business segment.

As in previous years, we asked, at the beginning of the year, for an interview the long-

term CEO of Arcadis Czech Republic s.r.o., Pavel Čermák, who this time also invited Jakub Pavelka, Head of the Project Management Team.

How was Arcadis doing in the past year?

P. Č.: All in all, one can say that 2019 was a successful year, from both global and regional perspective. The global background of our company opens us a door to many projects across segments and regions. Not only because of this, had the company shares grown by almost 20% in the last two months. Speaking of the Czech Republic and Slovakia, we have significantly exceeded the annual plan. We have secured new, mostly long-term income from both Arcadis' local and multinational clients and have thus assured ourselves of our brand's high reputation based on our expertise and our employees' moral level. Project management remains our major business, complemented by two other services, in which we have been leaders on the market for years: Technical Due Diligence and Green Certifications, especially BREEAM and LEED. Apart from these, we also provide other services such as Contract Solutions or Programme Management. The portfolio of services provided is so diversified that none of the services predominates significantly. This gives us an advantage in the case of a slowdown or failure of any segment, where we can orient the activities in a different direction. For instance, it affected first half of the last year, when transactions accelerated a bit slower than in other years, so we replaced them with increased exposure to multinational projects or certifications. The fact that we are perceived well in the market proves to be true, thanks to our intensive work on projects and clients' strong support. As we do annually, we also participated at events where Arcadis was presented successfully this year – whether it was MIPIM where Arcadis received three awards, EXPO REAL, or Best of Realty held under the auspices of ARTN, where we supported our clients who received awards in the fields of their business. Lenka Matějčková, Head of Sustainability, also represented us at the CEEQA Awards in Poland, where we received an award in the Development Services Company of the Year category for Central and Eastern Europe.

What were the last year's highlights?

P. Č.: As I have already mentioned, we have another two principal services. One of them is certification, which has been experiencing a boom in recent years. We started to provide

the service ten years ago and today we are the best on the market, and we have a considerable number of orders in this area. Department of Sustainability led by Lenka Matějčková is thus growing very dynamically and is now a significant part of our company's turnover. This and next year's trend is the certification of whole logistics portfolios and not just of individual buildings. The common practice is to prepare the certification of all new logistics and industrial buildings for all the major players on the market - new buildings are therefore designed to receive certification directly. The thing is that the clients' portfolios include dozens or hundreds of older buildings that need to be now certified additionally. CTP is the leader in this area and would like to have all their buildings certified with BREEAM In-Use by June, but at the same time, we are also processing other certifications. It is a huge contract comprising hundreds of buildings in Central and Eastern Europe. In the green certification sector, we are also introducing a new service to reduce carbon footprint. In our country it is a novelty, so far it has shown interest in leading developers, however Arcadis already supplies these services as standard in Western Europe. These are two trends in green certifications that are of immediate concern to us.

Could you also specify your success in the other major sector, which is the area of transactional services?

P. Č.: The worldwide results of Arcadis' activities copy the ongoing positive trend in investment markets, and we expect that 2020 will also be a year of growth. That also applies to the development in the Czech Republic and Slovakia where Arcadis is already traditionally contributing to investment and financial transactions that belong to the TOP 10 in both markets. We follow this positive wave and intensively work on keeping the position of the market leader. In just the last two years have experts of our Czech team been behind transactions whose value exceeds a total of several billion Euros. Last year it was, for instance, the acquisition of the Prague buildings Main Point Pankrác (EUR 130 million) by the Korean Hana Financial Group, DRN (EUR 100 million) by the German fund KGAL or the Twin City Tower (EUR 120 million) in Bratislava by the British Valeco Group. The largest transaction last year was Arcadis's CTP advisory and a consortium of six banks that signed a syndicated loan of EUR 1.9 billion for the Czech industrial CTP portfolio. The loan agreement involves financing 200 buildings and we are talking about the



*Arcadis' team building,
leden 2020*

*Arcadis' team building,
January 2020*

largest transaction of its kind in the real estate market in Central and Eastern Europe. The first weeks of 2020 allow us to conclude that this year can also be very successful in terms of the transaction.

Project Management, however, remains the focal point of your activities...

J. P.: Yes, and also in this sector, we can confidently follow new trends, mainly because of some uncertainty of clients due to the increase in construction work costs. Many clients have begun to shift from standard Project Management and general contractor to Construction Management, ie to manage the project without using a general contractor and to directly coordinate several subcontractors – if the client is interested, we also deliver services in this format. We also work well with sharing “big data” with colleagues from all Arcadis offices whereby we are able to secure information about projects and clients throughout the world in a few seconds. Working with big data allows us to participate in projects abroad and even manage them from Prague. Moreover, we can apply knowledge from all over the world in our local conditions – if we are approached by a multinational company that wants to operate on the Czech market, we are aware of their way of working and standards, which gives us a considerable advantage.

P. Č.: Internal collaboration within Arcadis brings additional benefits – we co-operate on projects that are contracted at a European or global level and our colleagues are thus involved in international projects. For example, in

previous years, our geo-technicians have been involved in giant groundwork and infrastructure work during the preparation of a new airport in Istanbul. Colleagues from the Prague office have a very good reputation in Arcadis and are welcomed and recognized abroad. In project management, we support our corporate clients from Prague for the entire SEE region, where Arcadis does not plan to open new branches. Nevertheless, the global clients that Arcadis works with abroad expand to South-East Europe and that is why we are now expanding the area of our operations from Prague and already have several very interesting investment and financial market projects within the region of South-East Europe such as Hungary, Romania, Bulgaria, Croatia and Slovenia. We assume that more than 20% of the Prague office total revenue will come from this region. In short, we send our employees abroad to work on interesting projects, we manage international projects from Prague and we also utilize our abroad experience when servicing our local clients.

What is your outlook for 2020?

P. Č.: Apart from new trends in the area of Project Management and Certifications, we would also like to deepen our knowledge in the area of Environmental Due Diligence. Besides the Construction Management, we have also started, due to clients' interest, with Office Design and are also considering disposing of environmental issues. One of the innovations we will focus on in the future is electromobility, which is already developed in the West. Especially from the prospective of production in

the automotive sector as the standard combustion engines are slowly moving to hybrid engines or electric motors, which are much easier to manufacture, but also in terms of operation, where we are talking about building the necessary infrastructure in the form of sufficient public and private stations. This applies to developers of residential complexes and administrative, retail and industrial real properties. Arcadis also annually publishes the International Construction Cost Index, where they compare costs of construction works across markets worldwide, which represents a very useful overview for the clients.

J. P.: As I have already mentioned that the big trend is the digitization and use of “big data”. Arcadis has its software systems to share this data. In Manila, there is a global center with hundreds of employees who assess sent data and utilize them when necessary. One day we gather the information we need and the next morning we get it out of Manila in the form we need, thanks to the time delay. Digitization mainly represents an increased efficiency of work for us. We also have our first projects in BIM. We work within this software according to clients' interests – there are companies, especially multinational ones, with dozens of projects that directly require this approach. We perceive BIM not only as a tool for the creation of drawing documentation but as a whole set of activities. Several projects work on the whole Project Management and management of all BIM-based documentation – in this case, BIM makes sense to us and we try to work with clients in this spirit. We also strongly support the principle of incorporating social and environmental considerations into our company's strategy, whether through a financial contribution or the physical participation of our employees at associated events. For example, we participated in last year's Goodwill Run, the challenge Bike to work, or planted trees as part of the nationwide event Day for forest recovery. And we intend to continue with these activities in the future.

PR

Colliers Czech Republic: 2019 byl rokem transformace

2019 a year of transformation

Rok 2019 byl pro společnost Colliers v České republice významným rokem změn. Začalo to všechno koncem roku 2018, kdy se společnost rozhodla restrukturalizovat své podnikání a aktivity, aby lépe sloužily klientům a naplňovaly nové trendy a požadavky trhu.

Colliers s 25 lety působení na českém trhu se rozhodla využít svého postavení a těžit ze znalostí trhu, zkušeností a aktivit. Byla realizována pečlivě naplánovaná strategie, která zahrnovala různé oblasti důležité pro vytvoření silnější a lépe propojené platformy nejen lokálně, ale napříč regionem střední a východní Evropy.

EXPANZE A NABÍDKA NOVÝCH SLUŽEB

Od čtvrtého čtvrtletí 2018 a během roku 2019 jsme zřídili dvě nové obchodní linie – design & build a retail agency – a posílili jsme naše servisní linky office agency, industrial agency, valuation, property & asset management, průzkum trhu, marketing & PR a také workplace advisory.

Pro zkvalitnění služeb a po expanzi jsme rozšířili společnost o 33 nových odborníků, přičemž jsme pečlivě vybírali ty nejlepší a nejzkušenější dostupné profesionály na trhu. Žádná jiná realitní poradenská společnost na našem trhu nezaznamenala v poslední době takovou aktivitu a úspěchy při získávání tolika talentů. To posílilo naši důvěru v to, co děláme. Nárůst počtu zaměstnanců si vyžádal i rozšíření kancelářských prostor, jejichž rozlohu jsme zdvojnásobili. Kanceláře Colliers jsme proměnili podle projektu navrženého a realizovaného našimi týmy z oddělení workplace advisory a design & build, abychom měli jistotu, že pracujeme v souladu s nejnovějšími trendy a potřebami moderních kancelářských prostor.

Ohlédneme-li se za našimi úspěchy v roce 2019, jsme velmi nadšení tím, čeho jsme dosáhli. Výnosy se nám meziročně podařilo zvýšit o 94 %, což znamená nejlepší výsledek za posledních 10 let. Mezi naše nejaktivnější obchodní odvětví patřily investment, industrial agency, office agency, workplace advisory a služby property & asset managementu.

ÚSPĚCHY VE VĚTŠINĚ OBLASTÍ

V oblasti investic jsme velmi hrdí na to, že jsme pro naše klienty vyřizovali celkem osm transakcí v celkové hodnotě přes 313 mil. eur a o rozloze 140 000 m². Tyto transakce zahrnovaly Greenline v Praze 4, Crystal v Praze 3, Blox v Praze 6, Tulipa Újezd v Praze 1, prodej portfolia společnosti Metro, Celetná v Praze 1, Faurecie a Bibusu.

Mezi další hlavní příklady našeho úspěchu napříč segmenty patřily poradenské služby v oblasti budov a projektové řízení a práce s Unicredit Bank a GTT; náš tým design & build pracoval pro klienty, jako jsou Marriott, Cataps, Credo Ventures a GTT; průmyslový tým pracoval pro firmy Hutchinson, Savera Components, Henniges Automotive nebo XO Foods.

Office agency poskytovala poradenské a zprostředkovatelské služby pro Kapitol, GTT, Citfin, Cataps CA Immo a Infosys. V neposlední řadě náš tým workplace advisory pracoval na projektech s Deloitte, Škoda Auto, Crestyl či Nestlé.

Hlavní část transformace naší společnosti je zaměřena na to, abychom se přiblížili klientům, lépe porozuměli jejich potřebám a byli schopni nabídnout komplexní a širokou škálu integrovaných služeb. Upevnili jsme své regionální postavení, protože známe zdejší aktivitu a potřeby klientů, takže jsme se více propojili napříč regionem střední a východní Evropy a vytvořili jsme novou regionální roli pro naše oddělení průzkumu trhu, abychom se ujistili, že poskytujeme konzistentní a vysoce kvalitní informace o trhu, analýzy, zprávy a přehledy. Pro udržení předních pozic v oblasti IT a technologií jsme kompletně redesignovali a přepracovali naše webové nástroje „OfficeMap“ (kancelářskou mapu) a „WarehousesMap“ (mapu skladových prostor). Zdokonalili jsme také náš webový portál, aby byl uživatelsky přívětivější, se snadnější navigací.

ZÁVAZEK DO BUDOUCNOSTI

Nyní, na počátku roku 2020, jsme ještě více povzbuzeni a motivováni pokračovat v tom, co jsme začali; očekáváme další růst a silné tržní aktivity. Rok 2020 v České republice na kancelářské scéně ukazuje silný potenciál dodávek přesahující 178 000 m²; trendy v oblasti workplace důrazně vyžadují udržitelnější, produktivnější a pružnější řešení. I proto se wellbeing a pohoda dnes stávají nedílnou součástí každé moderní kanceláře – zejména v době, kdy jsou lidské zdroje velmi omezené a je velmi obtížné najít pracovní síly.

Vážíme si důvěry, kterou v nás naši klienti vkládají, a jsme odhodláni i nadále považovat jejich zájmy za svou prioritu.

TEWFIK SABONGUI, CEO, COLLIERS CZECH REPUBLIC



TEWFIK SABONGUI



2019 was a major year of transformation for Colliers in the Czech Republic. It started towards the end of 2018 when Colliers decided to restructure its business and activities to better serve its clients and to meet the new trends and requirements of the market.

Colliers with its 25 years of presence in the Czech market, decided to leverage its position and benefit from its market knowledge, experience and activities. A carefully planned strategy was put in motion, which covered different areas that were critical to establish a stronger and better-connected platform not only locally but across the CEE region.

Kanceláře Colliers byly upraveny podle projektu navrženého a realizovaného vlastními týmy workplace advisory a design & build. Colliers offices redesigned & executed by Colliers WPA and Design & Build teams.

EXPANSION AND NEW BUSINESS LINES

Throughout Q4 2018 and 2019 we have set up two new business lines Design & Build and Retail Agency and have strengthened our Office Agency, Industrial Agency, Valuation, Property & Asset Management, Research, Marketing & PR and Workplace Solutions service lines.

To accommodate for this improvement and expansion, we have recruited around 33 new professionals and carefully selected the best available and most experienced talents on the market. No other real estate advisory company currently in our market has seen such an activity and success in attracting so much talent, which only cements our confi-

dence in what we are doing. This headcount growth required us to expand our office space, where we have doubled the size of our office and completely redesigned it – a project which was designed and executed by our Workplace Advisory and Design & Build teams to guarantee that we implement the latest trends and needs of modern office spaces.

Looking back at our 2019 achievements, we are extremely excited about what we achieved. We managed to grow our revenues by 94% Y-o-Y and we ended up with the best ever achieved revenues over the past 10 years at least. Some of our most active business lines were Investment, Industrial Agency, Office Agency, Workplace Advisory and Property & Asset Management Services.

SUCCESS IN MOST SEGMENTS

In Investment we are very proud for having managed a total of eight transactions with a total value exceeding EUR 313 million and 140,000 sqm on behalf of our clients. These transactions included Greenline in P4, Crystal in P3, Blox in P6, Tulipa Ujezd in P1, the sale of Metro portfolio, Celetna in P1, Faurecia and Bibus. Our other major success examples across the various business lines included our Building Consultancy and Project Management services advising and working with Unicredit bank and GTT; our Design & Build team working with clients such as Marriott, Cataps, Credo Ventures and GTT, our Industrial team working on Hutchinson, Savera Components, Henniges Automotive, XO Foods and Office Agency advising and brokering Kapitol, GTT, Citfin, Cataps CA Immo and Infosys. Last but not least, our Workplace Advisory team has worked on projects with Deloitte, Škoda Auto, Crestyl and Nestle.

A major part of our transformation is targeted at being closer to our clients, better understand their needs and being able to offer a more comprehensive and wider range of integrated services. We have improved our regional platform knowing the regional activity and needs of our clients, so we became more connected across the CEE region and we set up a new regional role for our Research to make sure we deliver consistent high-quality market information, analysis and reports and overviews. To make sure we don't miss on the IT and technology front, we have completely redesigned and reworked our web tools "OfficeMap" and "WarehousesMap" and improved our web site portal to make them more user-friendly and easier to navigate.

COMMITMENT FOR FUTURE

Starting now in 2020, we are more excited and motivated to continue what we have begun and we expect further growth and strong market activities. 2020 in Czech on the office side shows a strong supply pipeline exceeding 178,000 sqm, Workplace trends strongly call for more sustainable, productive, flexible solutions where wellness and well-being are becoming an integral part of any modern office today, especially in times where human resources are very limited and difficult to find.

We appreciate the confidence and trust our clients give us and we are committed to keep their interests our priority.

TEWFIK SABONGUI, CEO, COLLIERS CZECH REPUBLIC



Mondieu: Některé momenty stojí za to

Mondieu, some moments are worth it

První pobočka kavárny Mondieu vznikla v roce 2013 v centru bratislavského Starého Města a v současnosti funguje 10 bistro-kaváren v Praze, Bratislavě, Košicích a Dubaji.

Záměrem byla touha přinést značku založenou na nabídce zdravých a skutečně chutných jídel a nápojů, s důrazem na zážitkovou gastronomii v příjemném prostředí, jakož i značku s hravou komunikací. Na naše otázky odpovídal Martin Zlejš, brand director Mondieu.

Jak vznikl nápad otevřít Mondieu v Dubaji?

Několik nabídek otevřít Mondieu v zahraničí jsme dostali už v průběhu posledních tří let. Tehdy přišla nabídka právě z Dubaje i v podobě silného investora, takže jsme se rozhodli jít do toho.

V čem je dubajský trh jiný než středoevropský?

V gastronomii je tu všechno opravdu na vysoké úrovni. Z toho vyplývají i ceny. Je tu dostatek evropské, ale i světové kuchyně. Emiráty jsou muslimská země, z čehož vyplývají i jistá specifika. Například slanina není z vepřového masa; i některé světové sítě přizpůsobily své pokrmy místním – připravují více jídel z hummusu, arabský chléb apod. Některá jídla jsou více kořeněná – a takový detail – alkohol se nepodává.

Když jste zjistili všechny informace o podnikání v Dubaji, neodradilo vás to?

Ne, cíl byl jasný. S pokorou a trpělivostí jsme si museli zvykat na specifika developerů a úřadů (poplatky, zdlouhavé clenění zboží, licence na potraviny, zákony, mentalita různých kultur) a na arabštinu, do níž musíte mít přeložená menu, či produkty. I z důvodu přijetí kulturních a náboženských rozdílů jsme se rozhodli Mondieu v Dubaji otevřít pod značkou Mondoux (*Mon Dieu* je z francouzštiny a znamená „Můj Bože“.)

V čem se liší menu v Čechách nebo na Slovensku od toho dubajského?

Mondieu, respektive Mondoux, je zážitková gastronomie inspirovaná francouzskou a některými mezinárodními kuchyněmi. Jelikož celý koncept byl od začátku stavěný prozřetelně a trendově primárně na zdravých pokrmech a nápojích, bude se lišit minimálně, skutečně pouze v detailech.

Zaměstnanci budou místní, nebo Češi/Slováci?

Máme zájem o lidi, kteří chtějí růst, rozvíjet se, ze srdce dělat to nejlepší v centru špičkové gastronomie – v Dubaji, bez ohledu na to, odkud jsou. Jít si po práci např. v lednu zaplavat do moře s krásnou písečnou pláží nezní tak špatně, že?



Jaký je váš cíl v Dubaji, čeho chcete dosáhnout?

Cílem je využít velkou příležitost, zdokonalovat se, pozvednout úroveň gastronomie našeho regionu, a rovněž stát se inspirativní značkou s nezaměnitelným rukopisem. Chceme vytvářet zajímavá místa jako součást oddychu a pohodového života nejen v Dubaji.

Kde v Dubaji najdeme Mondoux?

V současnosti je otevřen provoz Mondoux Creek Harbour, je to nová část za kanálem Creek s úžasným výhledem na centrum města a Burž Chalífu. V Creeku se v současnosti staví i budoucí nejvyšší věž světa – Dubai Creek Tower, která by měla mít výšku 1,3 km.

PR

V centru Bratislavy má Mondieu už čtyři provozovny v jedné ulici. Jedna z nich je Mondieu Laboratoire. In the center of Bratislava, Mondieu has four cafes on one street. One of them is Mondieu Laboratoire.

The first branch of Mondieu was opened in the very centre of Bratislava, Old Town, in 2013. Today, they run ten coffee shops altogether not only in Bratislava, but also in Prague, Košice, and Dubai.

The reason of opening them was the need and ambition to introduce a brand that would offer healthy and really



Martin Zlejší

delicious and tasty food and beverages with an emphasis on experiential gastronomy in a pleasant environment. Moreover, they wanted to communicate the above mentioned in a playful manner. Our questions answered Martin Zlejší, Brand Director Mondieu.

Where did the idea to open Mondieu in Dubai come from?

We have already received several offers to open Mondieu abroad over the past three years. Over a year ago, the offer came from Dubai from an interesting investor, so we decided to go for it.

In what way is the Dubai market different from the Central European one?

When it comes to gastronomy, everything is on a high level. There is a logical implication that prices are high-level as well. One can find everything in here. Many places offer European cuisine and many other cuisines from all over the world. The Emirates is a Muslim country which implies that there are many particulars (and limitations). Take bacon; for instance, it is not made of pork. Many famous food chains adjusted to this market and its taste, and they offer more hummus based meals, pita bread or they make their meals spicier... and there is the one crucial detail – no alcohol is served, of course.

When you learned about all the information about doing business in Dubai, didn't it discourage you?

**KAVÁRNY MONDIEU NAJDETE
YOU CAN FIND MONDIEU CAFES**

Bratislava: Panská 27, Laurinská 7, Laboratoire,
Franchisé No 1., Zuckermandel, Twin City, Bory Mall
Košice: Malá scéna
Praha: Westfield Chodov
Dubaj: Mondoux Creek, Dubai Creek Harbour

www.mondieu.cz

Not really. Our goal was clear. With humility and patience, we had to get used to the specifics of developers, offices, fees, lengthy clearance of goods, food licenses, specific laws, the mentality of different cultures. Moreover, there is the Arabic language, into which we had to translate all menus and product names. Also, because of the acceptance of cultural and religious differences, we decided to open Mondieu in Dubai under the Mondoux brand (given that *Mon Dieu* is from the French meaning "My God", which is not acceptable in the Muslim environment).

How will the menu in the Czech Republic or Slovakia differ from the one in Dubai?

Mondieu or Mondoux is experiential gastronomy inspired by French and some other international cuisines. Since the concept was built very carefully in a trendy manner primarily on healthy foods and drinks, it will not differ almost at all, only in some details.

Will the employees be local or Czech/Slovak?

We are interested in people who want to grow, develop, and put their heart and soul into their work in the context of top gastronomy – in Dubai, no matter where they are from. We don't think it will be an issue to find quality people for this branch. Imagine going for a swim in January to the sea on the nearby beautiful sandy beach after work; it does not sound so bad, does it?

What is your goal in Dubai? What do you want to achieve?

The aim is to take advantage of a great opportunity. Our goal is to improve ourselves and to raise the gastronomy level in our region. In addition to this, we aspire to become an exciting brand with distinct features. We want to create interesting places that are a synonym for relax and laid-back life not only in Dubai.

Where can we find Mondoux in Dubai?

There is Mondoux Creek Harbour. This part is new, and it is located behind the Creek Canal, where one can enjoy stunning views of downtown a Burj Khalifa. Dubai Creek Tower – the world's tallest tower, which should be 1.3 kilometre tall, is currently being built here.

PR



Čistá energie a udržitelný development

Clean energy and sustainable development

Podle Světové obchodní rady pro udržitelný rozvoj (The World Business Council for Sustainable Development) připadá na stavebnictví a realitní development zhruba třetina celosvětové spotřeby energií a pětina celosvětové produkce skleníkových plynů.

Změna přístupu v těchto oborech je tedy zásadní pro to, aby došlo ke zpomalení probíhajících klimatických změn. Stejný názor zazněl i na konferenci o inovacích v byznysu Share Your Energy, která se konala v Praze v říjnu 2019.

MODRÁ JE DOBRÁ, ZELENÁ JE LEPŠÍ...

Stanislav Chvála, generální ředitel české technologické společnosti Nano Energies, zde uvedl, že většímu využívání elektřiny z obnovitelných zdrojů a snižování uhlíkové stopy na realitním trhu by nejvíce pomohla podpora ze strany klíčových hráčů. „Pokud několik významných developerů a vlastníků realitních portfolií začne využívat výhradně energii z obnovitelných zdrojů, ukážou tím cestu a stanou se vzorem developera, který nejen postaví budovu podle zásad udržitelného rozvoje, ale také jí zajistí udržitelný provoz, kromě jiného v podobě elektřiny z obnovitelných zdrojů. Díky chytrému řízení energetické flexibility pak může být budova dokonce i aktivní vůči elektrické síti a pomáhat vyrovnávat přenosovou soustavu.“ Nano Energies je prvním dodavatelem stoprocentně zelené elektřiny, kterou vykupuje jen od malých domácích výrobců.

Poté, co se v poslední dekádě na trhu etablovaly tzv. zelené certifikáty, jimiž se pyšní téměř všechny nové kancelářské budovy, mnohé logistické areály a vybraná nákupní centra, někteří developeři a vlastníci realitních portfolií jdou dál a pravidelně zvyšují svůj příspěvek k ochraně životního prostředí. Lídry v těchto oblastech jsou společnosti Skanska a Prologis. Martin Baláž, ředitel české a slovenské pobočky Prologis, uvádí: „Udržitelnost, včetně využívání obnovitelných zdrojů energie, je důležitou součástí našich korporátních cílů v oblastech ESG (životního prostředí, sociální odpovědnosti a řízení). Současně stále roste úloha udržitelnosti pro výstavbu průmyslových nemovitostí a věnujeme jí zvláštní pozornost také s ohledem na globální politické a klimatické trendy. V neposlední řadě jsme ze strany našich zákazníků zaznamenali rostoucí zájem o udržitelný development. Firmy si stále více uvědomují, že inteligentní a udržitelný přístup jim může přinést významné provozní úspory, jakož i reputaci dobrého a ohleduplného souseda pro všechny, jichž se jejich podnikání týká.“ A jak obě zmí-

něné developerské firmy ke své energetické politice přistupují?

NEŽ DÁŠ CIHLU K CIHLE

„Spotřebu energie v provozu se snažíme co nejvíce snížit vhodným návrhem budovy, a to ještě předtím, než se noví majitelé bytových jednotek či nájemci budov nastěhují a než začnou řešit dodávku energie z obnovitelných či běžných zdrojů. Znamená to budovu především vhodně zateplit a vytápat, provětrat a efektivně připravovat teplou vodu. Tu například předehříváme energií ze slunce pomocí instalovaných fototermitických panelů, nebo instalací rekuperace tepla při nuceném větrání či rekuperace elektrické energie při používání výtahů. Dobrým návrhem se energetická potřeba budovy může rapidně snížit. Využití energie z obnovitelných zdrojů již tedy zohledňujeme částečně jak při návrhu komerčních a rezidenčních budov, tak především při jejich výstavbě, v provozech společnosti Skanska, areálech, betonárnách, obalovnách a kamenolomech. Tedy všude tam, kde můžeme uzavřít přímo s dodavatelem smlouvu o sdružené dodávce a distribuci,“ uvádí Vítězslav Mizera, energetický manažer skupiny Skanska v České republice, a dodává: „Společnost Amper Market nám v ČR dlouhodobě dodává elektřinu s garancí 100 % z obnovitelných zdrojů, přičemž 100 % z této dodávky je realizováno z jejich vlastního portfolia, kde se jedná zejména o spalování biomasy, bioplynu a o vítr. Na Slovensku nám dodávku zelené elektřiny zajišťuje společnost Slovenský plynárenský priemysel. Poměr obnovitelné energie ve Skanska ČR činí 85 %, na Slovensku 55 %, zbylý podíl je standardní energetický mix dané země na základě nájemního vztahu plynouc z přefakturace spotřeby.“

K ZELENÉMU CERTIFIKÁTU I ZELENÉ INOVACE

Komplexně přistupuje k energetické náročnosti svých budov také Prologis, který se může pochlubit tím, že loni získala budova 18 v Prologis Park Prague-Rudná jako první v kontinentální Evropě nejvyšší environmentální akreditaci BREEAM „Outstanding“. Loňský úspěch navíc firma letos zopakovala, když stejný certifikát získala hala 3 v Prologis Park Prague-Airport. „Při jejím navrhování bylo využito



Kancelářská budova
Visionary, Skanska
Property

energetické modelování, stavební materiály a vnitřní instalace byly vybrány na základě analýzy nákladů životního cyklu. Kancelářské prostory budovy disponují tepelnými čerpadly a podlahovým vytápěním. Vnitřní prostor budovy může být různě kontrolován a uspořádán: Denní i umělé světlo lze ovládat pomocí venkovních žaluzií a spínačů, objem čerstvého vzduchu a vnitřní teplotu lze regulovat pomocí otevíratelných oken, termostátů a efektivních chladicích jednotek,“ říká Martin Baláž. Podle něj je v současnosti největším limitem rychlost technologického pokroku a celková náročnost zavedení jednotlivých technologií.



Administrative building Visionary, Skanska Property

Nicméně Prologis nečeká jen na to, co nabídne trh, ale aktivně vyvíjí vlastní inovace, které následně průběžně zavádí. „Kupříkladu kapacita solární energie generovaná napříč celosvětovým portfoliem Prologis je k současnému datu více než 200 MW. Tuto energii můžeme už dnes ukládat a využívat ji i později, například k osvětlení budov nebo k napájení záložních systémů. A dosahujeme zajímavých úspěchů. V Maďarsku jsme v roce 2018 jako vůbec první developer logistických nemovitostí realizovali pilotní projekt s místním start-upem Platío, který testoval svou solární dlažbu v Prologis Park Budapest-Harbor. Fotovoltaické dlaždice zde napájely nabíjecí stanice pro elektromobily. Střešní solární panely byly také začátkem letošního roku nainstalovány, poprvé v regionu CEE, na budovu 14 v Prologis Park Bratislava. Máme zde fotovoltaický systém s ba-

terii, jenž energií dokáže zásobit jednotku s plochou až 3 000 m². Fotovoltaiku využíváme také k ohřevu vody pro všechny administrativní prostory v našem novém Prologis Park Brno,“ uzavírá Martin Baláž.

MARKÉTA MIKOVÁ

According to the World Business Council for Sustainable Development, approximately one third of global energy consumption and one fifth of the global production of greenhouse gasses fall on the building industry and real estate development.

That means that the change of approach in these segments is fundamental in order to slow down the progressing climatic changes. The same opinion was also voiced at the conference about innovation in business, Share Your Energy, which was held in Prague in October 2019.

BLUE IS GOOD, GREEN IS BETTER...

Stanislav Chvála, Managing Director at the Czech technology company Nano Energies, stated that what would mostly help a bigger use of electricity from renewable resources and a reduction of carbon footprint in the real estate market would be support from key players. “If some significant developers and owners of real estate portfolios start specifically utilizing energy from renewable resources, they will then show direction and become the model of a developer who can construct a building in accordance with the requirements of sustainable development and also secure sustainable operation, among other things in the form of electricity from renewable resources. Thanks to the smart management of energy flexibility, the building can then even be active against the electric network and help to balance out the transmission system.” Nano Energies is the first supplier of one hundred percent green energy, which then only purchases from small home producers.

Some developers and owners of real estate portfolios are going ahead and constantly increase their contribution with regards to environmental protection after the so called green certificates that almost all new administrative buildings, many logistics complexes and selected shopping centres pride themselves on, were established in the market within the last decade. The leading companies in this area are Skanska and Prologis. Martin Baláž, Director of the Czech and Slovak Prologis branch, says: “Sustainability, including the utilization of renewable energy resources, represents an important part of our corporate goals in the ESG area (the environment, social responsibility and equipment and facilities). The role of sustainability for the construction of industrial real estate is constantly on the increase and we also pay special attention to it with regards to global political and climatic trends. Last but not least, we have registered our clients’ increased interest in sustain-



*Industriální park
Prologis Park
Prague-Airport,
Industrial park
Prologis Park
Prague-Airport,*

able development. Companies are more and more aware of the fact that an intelligent and sustainable approach can provide them with significant operational savings as well as the reputation of a good and considerate neighbour for all those that the business activity involves.” And how do the two development companies approach their energy policy?

BEFORE YOU PUT BRICK ON BRICK

“We mostly try to reduce energy consumption in operation by a suitable design for a building and to do so even before the new owners of residential units or the tenants move in and start dealing with energy supplies from renewable or usual common resources. This mainly means to insulate, heat, vent and effectively prepare the building for hot water. We, for instance, pre-heat that by sun energy from fitted photometric panels or the installation of heat recovery in the case of forced ventilation or electricity recovery during the use of lifts. A good project can reduce energy consumption considerably. So, we already take into the utilization of energy from renewable resources partially in consideration during the proposal of commercial and residential buildings and primarily during their construction, in Skanska’s operations, complexes, concrete plants and quarries. That means in all places where we can directly conclude a contract about compound supply and distribution with a supplier,” says Vítězslav Mizera, Energy Manager at Skanska in the Czech Republic, and adds: “Amper Market supplies have been supplying us, in the Czech Republic, with electricity from renewable resources whereby 100% of this supply is realized from their own portfolio, 100% of this is realized from their own portfolio where it is mainly about burning biomass, bio gas and wind. Green energy supply in Slovakia is provided by Slovenský plynárenský priemysel (the Slovak Gas Industry). The renewable energy share in Skanska ČR is 85%, in Slovakia 55 %, and the remaining share is the standard energy mix of a particular country based on the relation that results from re-invoicing the consumption.”

GREEN INNOVATIONS WITH GREEN CERTIFICATE

Company Prologis, which can pride itself on the fact that

the 18 buildings from within the Prologis Park Prague – Rudná complex received, as the first in continental Europe, the highest environmental accreditation BREEAM ‘Out-standing’, approaches energy demand of their buildings comprehensively. Moreover, the company repeated their last year’s success again this year when they received the very same certificate for hall 3 in Prologis Park Prague-Airport. “During the designing of the building, there was utilized energy modelling and building materials and interior installations were selected on the bases of life cycle cost analysis. The administrative premises of the building dispose with heat pumps and floor heating. The interior of the building can be controlled and arranged in a different way: Both daylight and artificial lighting can be controlled via outdoor shutters and switches and the volume of fresh air and interior temperature can be controlled via opening windows, thermostats and effective cooling units,” says Martin Baláž. He believes that the top limit is nowadays in the pace of technology progress and overall demand regarding the introduction of individual technologies. However, Prologis not only waits for what the market has to offer but are also active in developing their own innovations that they subsequently introduce. “The solar energy generated throughout the Prologis portfolio is, for instance, more than 200 MW to this date. We can already store this energy and use it later for example for building lighting or supplying reserve systems. And we have achieved interesting success. In Hungary, we were the first developer of logistics real estate to realize, in 2018, the pilot project with the local start-up Platío, which tested their solar tiling in Prologis Park Budapest-Harbour. The photovoltaic tiles charged the charging station for e-cars. The roof solar panels were also installed at the beginning of the year on the 14 buildings within Prologis park Bratislava, being the first occurrence within the CEE region. There, we have a photovoltaic system with batteries, which can supply a unit of up to 3,000 sq m with energy. We also use photovoltaics for water heating for all the administrative premises in our new Prologis Park Brno,” concludes Martin Baláž.

MARKÉTA MIKOVÁ



Arcadis is the leading global Design & Consultancy firm for natural and built assets. We are 27,000 people, active in over 70 countries, with nearly 150 professional consultants based in Prague and Bratislava. Core services provided by our two offices are Programme & Project Management, Cost Management, Technical Due Diligence, BREEAM and LEED certification. In partnership with our clients we strive to deliver exceptional and sustainable outcomes throughout the lifecycle of their assets.

Arcadis. Improving quality of life.

Pavel Cermak [CEO, Arcadis Czech Republic s.r.o.]
pavel.cermak@arcadis.com

Marian Heckl [Branch manager in Slovakia]
marian.heckl@arcadis.com

www.arcadis.cz

Odborné tituly pro NTK za čtvrt milionu korun

Specialist publications for the NTL for a quarter of million crowns

Celkem 140 odborných publikací za více než 250 000 Kč pořídila Česká rada pro šetrné budovy pro Národní technickou knihovnu v průběhu pětiletého projektu Šetrné budovy v NTK.

Zájemci zde mohou nalézt odborné tituly ze zahraničí, které přináší to nejzajímavější a nejaktuálnější z oboru šetrného stavebnictví.

BOHATÁ NABÍDKA KVALITNÍ ODBORNÉ LITERATURY

Projekt Šetrné budovy v NTK zaštiťovala od roku 2015 Česká rada pro šetrné budovy spolu (CZGBC) s NTK a z prostředků partnerských firem pro knihovnu nakupovala odbornou literaturu. V knihovně tak díky projektu nechybějí knihy zaměřené na energetické úspory, principy cirkulární ekonomiky ve stavebnictví, hospodaření s vodou v budovách, zelené střechy nebo na řešení problematiky tepelných ostrovů ve městech. Pro praxi jsou asi nejlépe využitelné případové studie řad pro šetrné budovy realizované v zahraničí.

„Vzdělávání v oboru šetrné výstavby je pro nás jednou z hlavních priorit. Proto jsme projekt zaměřili právě na to, abychom Národní technickou knihovnu obohatili o ty nejzajímavější novinky ze světa,“ poznamenala výkonná ředitelka CZGBC Simona Kalvoda.

Knihy nejsou v jedné ucelené sbírce věnované šetrnému stavebnictví, ale jsou umístěny podle témat v sekcích, jako je architektura, energetika, stavební inženýrství, stavební materiály aj. Takto uspořádané publikace podle zkušeností NTK mohou lépe oslovit i ty, kdo původně téma šetrného stavebnictví vůbec nehledali. Knihy si lze na místě prostudovat či bezplatně zapůjčit za podmínek běžného knihovního řádu.

Cílem CZGBC je dosáhnout tzv. vize nula, tedy stavu, kdy budovy budou mít nulovou zátěž na životní prostředí, a to po celý svůj životní cyklus. K tomu směřuje veškeré své edukační aktivity včetně nákupu odborné literatury. „Snažíme se všechny, kdo se podílejí na stavebním rozvoji, motivovat k tomu, aby změnili způsob navrhování budov, jejich výstavby a následného provozování. K tomu, aby architekti a projektanti navrhovali, stavební firmy stavěly a majitelé budov je provozovali s minimálním dopadem na životní prostředí, musí ale mít relevantní informace.

A ty jim přináší právě projekt Šetrné budovy v NTK,“ řekla S. Kalvoda.

Je velmi důležité, aby se studenti již v průběhu studia seznámili s možnostmi, které dnešní technologie v oblasti šetrné výstavby nabízejí. Mladá generace si význam ochrany životního prostředí uvědomuje, v průběhu studia ale zatím příliš informací o současných trendech v šetrné výstavbě nezíská. Právě proto je tak důležitá technická knihovna s bohatou nabídkou kvalitní odborné literatury.

PODPORA ČLENŮ CZGBC

Projekt Šetrné budovy v NTK podporují vybrané členské společnosti České rady pro šetrné budovy. Mezi nimi nechybí poradenská společnost v oblasti environmentálních certifikací budov EkoWATT CZ, dodavatel stavebních materiálů Saint-Gobain Construction Products CZ, architektonické studio Jakub Cigler Architekti, stavební společnost VCES a v neposlední řadě firma ELAN Interior, dodavatel vybavení kancelářských prostor, a společnost Schneider Electric CZ.

Během pěti let trvání projektu získala Národní technická knihovna přední odborné publikace pokrývající celou škálu témat od energetické úsporné výstavby, hospodaření s vodou v budovách, environmentální certifikace budov přes cirkulární ekonomiku po digitalizaci ve stavebnictví. „Těší nás, že v prostorách NTK můžeme propojovat potřeby našich uživatelů z akademické obce s prostředím odborníků z praxe, kteří nám umožňují budovat tento jedinečný polytematický fond specializované literatury z oblasti energeticky úsporného stavitelství. Kontinuálně rostoucí fond je oborově uložen, specificky označen a průběžně prezentován na webu NTK. Ze statistiky výpůjček vyplývá, že si své uživatele našel,“ uvedl ředitel NTK Martin Svoboda.

„Těší mě, že se během pěti let podařilo splnit cíle projektu, a to do roku 2020 vybudovat kvalitní fond odborné literatury zaměřené na šetrnou výstavbu a tím studentům a odborné veřejnosti zpřístupnit informace o novinkách v oboru,“ dodala S. Kalvoda.



CZGBC.ORG

The Czech Green Building Council acquired a total of 140 specialist publications for more than CZK 250,000 for the National Technical Library (NTL) during the five-year project of Green Buildings at the NTL.

There, interested parties can find specialist publications from abroad, which bring the most interesting and current information from the area of green building.

ABUNDANT OFFER OF QUALITY SPECIALIST LITERATURE

The project of Green Buildings at the NTL has, since 2015, been under the auspices of the Czech Green Building Council and the NTL and have purchased specialist literature for them from their partner companies' resources. Thanks to the project, the library includes books that specialize in energy saving, principles of circular economy in the building industry, water management in buildings, green roofs

such as architecture, energetics, civil engineering, building materials and others. This way arranged publications can, according to the NTL experience, also address those who were originally not seeking the topic of green housing. The books can be studied directly at the library or borrowed free of charge upon common library regulations.

The aim of the CZGBC is to achieve the so called vision zero, whereby buildings have zero burdens on the environment for the whole of their life cycle. They direct all their educational activities this way, including the purchase of specialist literature. "We try to motivate all those who participate in building development to change their way of building design, their construction and subsequent operation. But in order for architects and planning engineers to design, building companies to build and building owners operate with minimal environmental impact, they must have relevant information. And it is the Green Buildings project at the NTL that provides that," said Simona Kalvoda.

It is very important for students to become acquainted with the possibilities that nowadays technologies offer in the area of green development during their studies. The younger generation is aware of the significance of environmental protection but so far don't get much information about current trends in green development during their studies. That is why the technical library with their rich offer of quality specialist literature is so important.

SUPPORT OF CZGBC MEMBERS

The project of Green Buildings at the NTL is supported by selected members of the Czech Green Building Council. Those also include the consultancy company from the area of environmental certification of buildings, EkoWATT CZ, supplier of building materials Saint-Gobain Construction Products CZ, the architectural studio Jakub Cigler Architekti, building company VCES and last but not least ELAN Interior, a supplier of office equipment and Schneider Electric CZ.

During the five-year duration of the project, the National Technical Library received professional publications that cover a whole range of topics, from energy efficient development, water management in buildings, environmental certification of buildings through a circular economy to digitization in the building industry. "We are pleased that the library provides a place where we can interconnect the needs of our users from the academic community with the area of professionals, who allow us to develop this unique polythematic fund of specialist literature from the area of energy efficient development. The continuously growing fund is arranged by its subject, specifically labelled and continuously presented on the NTL's website. Resulting from book loaning statistics is that the segment did find its users," said the director of the NTL, Martin Svoboda.

"I am pleased that the goal of the project was met during the five years, this being to build up a quality fund of specialist literature specialized in green development by 2020 and thus to make information about new issues in the segment approachable and accessible to students as well as the professional public," added Simona Kalvoda.

CZGBC.ORG



and dealing with the issue of heat islands in towns. What is probably best usable for practice are the case studies of green buildings realized abroad.

"Education in the area of green development represents one of the main priorities for us. That is why we focused the project on enriching the National Technical Library with the most interesting new publications from abroad," said Simona Kalvoda, CEO at the CZGBC.

The books don't come in one unified edition dedicated to green development but are placed in sections by topics

Jiný způsob přemýšlení

Different way of thinking

Co nového představují budovy s téměř nulovou spotřebou energie pro architekty a projektanty?

Na to jsme se zeptali Jany Mastíkové, hlavní architektky studia Loxia.

Jaké zásadní změny přináší navrhování energeticky úsporných staveb pro architekta a projektanta oproti práci na „standardních domech“?

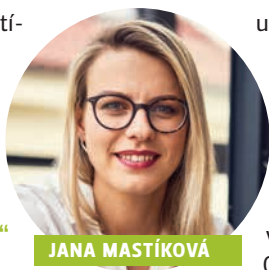
Zásadní bych neřekla, ale vyžaduje jiný způsob práce a hlavně takové zadání vyžaduje přemýšlení o budově. Pokud má být stavba energeticky úsporná, musí to být řečeno včas, ideálně na začátku projektu. Je mnoho faktorů, které jsou pro budoucí energetickou úspornost klíčové a které se v pokročilé fázi projektu jen těžko mění. Typicky je to např. orientace budovy ke světovým stranám na pozemku.

Jsou k tomu zapotřebí nějaké zvláštní odbornosti?

Bude to možná znít nečekaně, ale řekla bych, že někdy je nejvíce třeba obyčejný zdravý rozum. Každý dům může být od sklepa po střechu doslova našlapaný nejmodernější technologií. Ale stavebník by měl zvážit, zda všechno skutečně potřebuje a využije, zda se mu vyplatí mít všechno. Zkušený architekt by ho měl umět tímto rozhodováním provést. Nové auto si také nakonfiguruje na míru a nedáte si do něj automaticky úplně všechno, protože některé prvky spolu často ani zkombinovat nejdou.

Liší se nějak metody projektování?

Při projektování energeticky úsporných staveb se provádí velké množství výpočtů, posouzení a simulací, zvykli jsme si proto nepracovat ve 2D, ale vy-



JANA MASTÍKOVÁ

užívat pro projektování 3D a BIM. A navíc lze takový model rovnou využít pro správu budovy.

Jak vysoké vícenáklady to přináší?

Vyšší náklady se projevují v rovině projekční i v rovině investiční. Obojí by se však investorovi mělo vrátit po nějakém čase při provozu

budovy.

JF

What new issues do buildings with almost zero energy consumption mean to architects and planning engineers?

We asked this of Jana Mastíková, Senior Architect at the Loxia Studio.

What fundamental changes does the designing of energy efficient buildings bring to an architect and planning engineer in comparison with work on 'standard' buildings?

I wouldn't say they are fundamental but it does require a different method of work and mainly thinking about such a building. If a building is



to be energy efficient, it needs to be stated in time, ideally at the beginning of the project. There are many factors that are key for future energy efficiency and are difficult to change in the advanced phase of a project. This usually refers to the orientation of a building to particular cardinal points of the plot.

Does one need any special expertise for that?

It might appear unforeseen, but I would say that what is sometimes most needed is common sense. Every building can be filled with state-of-the-art technologies from the cellar to the roof, but the investor should consider whether he really needs it all and needs to use it and whether having everything will pay off. An experienced architect should know how to take him through this decision making process. When buying a new car, you can also configure it to suit and don't automatically put in everything as some features often cannot be combined.

Are design methods different?

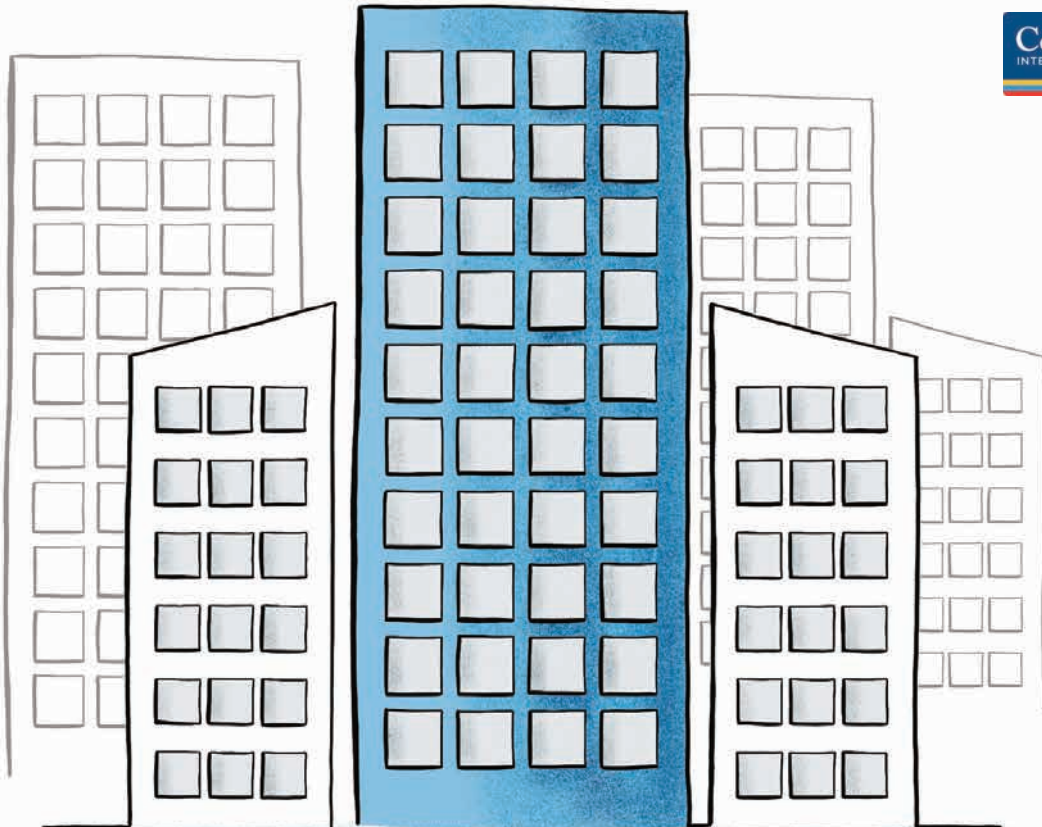
When designing energy efficient buildings, it is associated with a large number of calculations, assessments and simulations, so we became used to not working in 2D but to use 3D and BIM design. Moreover, such a model can also be used for asset management.

What extra costs does it incur?

Higher costs show up in the planning and investment stages, but both should be returned to the investor after the building has been in operation for some time.

JF

Rezidence Modřanka Tower nepatří ke stavbám s nulovou spotřebou, ale získala certifikát BREEAM. Modřanka Tower Residence is not of zero-consumption, but it received the BREEAM Certificate.



COLLIERS

Real Estate Services Under One Roof



Office Agency
- Landlord
Representation



Office Agency
- Tenant
Representation



Workplace
Advisory



Retail



Building
Consultancy



Industrial



Design
& Build



Real Estate
Management
Services



Research



Valuation
and Advisory



Capital
Markets

www.colliers.com

OfficeMAP.cz

WarehousesMAP.cz

Colliers International

Slovanský Dům | Na Příkopě 859/22 | Prague 1
11000 | Czech Republic | T.: +420 226 537 618

Central Group promění část Ruzyně

Central Group will change part of Ruzyně

Na místě stávajícího průmyslového a skladového areálu Westpoint v Praze 6 plánuje největší pražský rezidenční developer Central Group výstavbu nové městské čtvrti se zhruba 2 200 byty, obchody, restauracemi a službami. Celkové náklady odhaduje na 13 mld. Kč.

Kdy se poprvé kopne do země, bude záležet na změně územního plánu a stavebním řízení. Optimistický scénář počítá s rokem 2023. Developer také musí nejdříve vyřešit s magistrátem financování výstavby základní školy, která bude v nové čtvrti potřeba. Urbanistickou studii patnáctihektarového areálu, u něhož má být i zastávka rychlodráhy, zpracoval architekt Jakub Cigler. Ve spolupráci s městskou částí Praha 6 vznikl regulační plán, který má sloužit coby odborný podklad pro další rozvoj tohoto území na pomezí Ruzyně a Liboce. „Zadání by se tak neměla měnit s každou novou politickou reprezentací,“ vysvětlila radní Prahy 6 Eva Smutná (za klub TOP 09, KDU-ČSL).

ŠKOLKY ANO, ŠKOLU NE

Developer slíbil postavit – vedle bytů a komerčních prostor v parterech – také čtyři malé mateřské školy pro celkem 200 dětí, a to přímo v jednotlivých bytových blocích. Počítá i s velkým veřejným prostorem s centrálním náměstím. Na ploše o celkové rozloze zhruba 4 ha má vyrůst zeleň.

Nová výstavba bude mít podobu klasické městské blokové struktury. „Domy budou vysoké čtyři až šest podlaží, v lokálních dominantách pak maximálně osm podlaží,“ uvedl Dušan Kunovský, majitel Central Group. Konečná podoba budoucí obytné čtvrti má vzejít z architektonického workshopu, který do návrhu konkrétních budov zapojí více ateliérů. Developer už zvolil podobný postup pro dosažení větší architektonické pestrosti u svého projektu Parkové čtvrti, která vyroste v příštím vyrostle v severní části bývalého nákladového nádraží Žižkov v Praze 3.

Zatímco s městskou částí Praha 6 se Central Group už dohodl na spolupráci, s magistrátem ještě musí dořešit finance potřebné na výstavbu velké základní školy. „Městské části zdarma převedeme plně zainvestovaný pozemek s projektem pro výstavbu spádové základní školy se sportovištěm pro zhruba 680 žáků, včetně projektu školy a vyřízeného stavebního povolení,“ sdělil D. Kunovský. Výstavbu základních škol ale developer nikde ve svých projektech financovat nechce.

PROBLÉM BUDE V NAČASOVÁNÍ

Pražští radní se podle svých slov snaží palčivou situaci ře-



šit. „S Central Group, dalšími developery a městskými částmi o tom jednáme. Výstavba jedné školy znamená zhruba půlmiliardovou investici,“ říká radní pro školství Vít Šimral (piráti). „V principu jsme ve shodě,“ doplňuje ho radní pro územní rozvoj Petr Hlaváček (TOP 09). Základní problém ale může být v načasování. Není totiž jasné, jak dlouho může povolovací proces u jednotlivých projektů soukromých investorů trvat. „Ideální by bylo postavit každého 1,5 roku jednu školu,“ míní V. Šimral.

Městské části, které musejí zajistit svým obyvatelům kapacity v mateřských a základních školách, zpravidla deklarují, že na vybudování zcela nových objektů jim chybějí finanční zdroje. „Vlastní stavba školy by už měla být úkolem veřejné správy, protože stát na daních získá z tohoto

projektu kolem 2,2 mld. Kč, tedy zhruba milion korun za každý byt," vypočítává D. Kunovský.

ZASTÁVKA RYCHLODRÁHY

Na okraji nové čtvrti v Ruzyni by měla vést prodloužená tramvajová trať na severní straně a při východní hranici by měla stát zastávka rychlodráhy na letišti. Bytová čtvrť má v budoucnu pokračovat ještě západním směrem, kde chystá projekt jiný rezidenční developer. Původně se počítalo také s proměnou sousedního armádního areálu, který by však podle zatím posledních plánů měl dále sloužit vojenským účelům.

Central Group plánuje rozjet v horizontu dvou let výstavbu až v pěti velkých brownfieldech, které mu v metropoli rovněž patří. Developer v posledních letech skupuje hlavně rozlehlé pozemky ve vysloužilých průmyslových a skladových areálech. „Vlastníme na 1,5 mil. m² pro výstavbu 30 000 bytů," konstatoval D. Kunovský.

HOD

The largest Prague residential developer Central Group is planning the construction of a new city district with approximately 2,200 apartments, shops, restaurants and services in the place of the existing industrial and warehouse complex Westpoint in Prague 6. Total cost estimate is CZK 13 billion.

When the first excavation starts depends on the change of the outline plan and building procedure. An optimistic scenario counts on the year 2023. The developer must firstly also sort out with the council the funding of the construction of a primary school, which will be needed in the new district. The urban study of the fifteen-hectare complex, which is also to include a rapid transit system station, was executed by the architect Jakub Cigler. A regulation plan was executed in co-operation with the city district of Prague 6 and this is to serve as specialist material for the further development of this area situated on the boundary of Ruzyně and Liboc. "That means that the assignments should not change with each new political representation," explained the Councillor of Prague 6, Eva Smutná (for TOP 09, KDU-ČSL).

NURSERY SCHOOLS YES, SCHOOL NO

The developer promised, that apart from apartments and commercial premises in parterres, he would also build four small nursery schools for a total of 200 children and would do so directly within the individual residential blocks. He also accounts with a public area with central square. An approximate 4-hectare area should be made available for greenery.

The new development will have the form of a classic urban block structure. "The buildings will have four to six storeys and maximum eight storeys in local dominant points," said Dušan Kunovský, the owner of Central Group. The final shape of the future residential district is to come

from an architectural workshop, which is to include more studios in the design of the particular buildings. The developer has already chosen a similar process with his project of the Park District Developer, which is to be developed next year in the northern part of the former freight station Žižkov in Prague 3, in order to achieve greater architectural versatility.

Whilst Central Group has already agreed on co-operation with the city district of Prague 6, they still need to discuss the issue of funding the necessary construction of a large primary school with the council. "We will transfer a fully developed plot with a project for the construction of a catchment primary school with sportsground for approximately 680 pupils, including a project for the school and pre-arranged building permit, free of charge," said Mr. Kunovský. But developers never want to finance the construction of primary schools in their projects.

THE PROBLEM WILL BE IN THE TIMING

Prague councillors are, as they say, apparently trying to deal with this pressing situation. "We are negotiating this issue with Central Group, other developers and city districts. Construction of one school represents an investment of approximately half a billion Czech crowns," says the councillor for education, Vít Šimral (Pirates). "We are principally in agreement," adds the councillor for regional development, Petr Hlaváček (TOP 09). The fundamental problem can, however, occur in the timing as it is not clear as to how long the approval process can take for the individual projects of private investors. "What would be ideal would be to build one school every 18 months," believes Mr. Šimral.

The city districts, which must secure their residents with sufficient capacity in nursery and primary schools, usually declare that they don't have the available financial resources for the construction of entirely new buildings. "Construction of a school should be the concern of public administration as the state receives from this project approximately CZK 2.2 billion in taxes, that is approximately a million for each apartment," calculates Mr. Kunovský.

RAPID TRANSIT STATION

An extended tram line is proposed to run on the outskirts of the new district in Ruzyně on the northern side and a station for rapid transit to the airport should be on the eastern border. The residential development is also to continue in future towards the west, where another residential developer will prepare a project. There was originally a plan for the reconstruction of the neighbouring army complex, which should, however, still be used, according to the latest plans, for military purposes.

Central Group is planning to launch, within a horizon of two years, construction in up to five large brownfields that they also own in the metropolis. The developer has, over the past years, been mainly purchasing large plots of land in old and worn out industrial and warehouse complexes. "We own some 1.5 million sq m for the construction of 30,000 apartments," said Mr. Kunovský.

HOD

Motolské údolí získá novou podobu

Motol Valley will get a new image

V lednu schválili pražští radní novou vizi území údolí Motolského potoka podle studie ateliéru A69 – architekti.

Ta představila nové prostorové a funkční využití území a jeho začlenění do města a charakteru oblasti, ukázala vhodné napojení na okolní infrastrukturu, zhodnotila problémové stavební záměry a jejich začlenění do zástavby. Na vzniku studie se podíleli i místní obyvatelé.

CHVÁLÝHODNÉ ZÁMĚRY

Studie, kterou si dala zpracovat městská část Praha 5, byla – vzhledem k povaze řešených území – rozdělena do dvou částí, které propojuje Motolský potok. Východní hustě osídlená část území od Plzeňské po Vrchlického ulici, tedy od městského okruhu po Budánky, přechází západním směrem do volné krajiny, kde udržované a neudržované plochy svažující se do údolí přetíná Plzeňská ulice.

„Studie vyhodnotila priority, potřeby v území a vytypovala lokality k dalšímu podrobnějšímu zpracování. Jedná se o dokument, který přináší vizi na několik desítek let do předu. Jde o jakousi druhou vrstvu územního plánu s podrobnějším měřítkem. Oceňuji také, že do procesu plánování se zapojila veřejnost i odborníci. Zpracovatel oslovil veřejnost a podnikl několik procházek územím pro získání co nejpodrobnější představy o řešené oblasti,“ popsal projekt první náměstek primátora hl. m. Prahy pro územní rozvoj a plánování Petr Hlaváček.

RADLICKÁ RADIÁLA ZKLIDNÍ PROVOZ V PLZEŇSKÉ

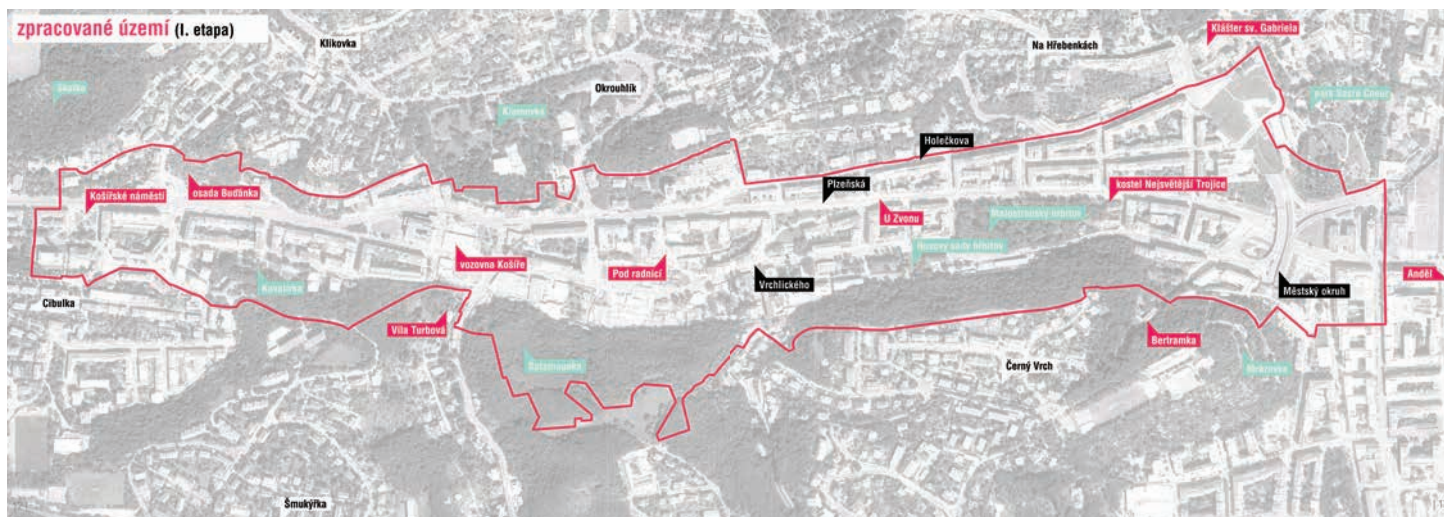
První etapa studie, která pracuje se zastavěnou částí území, zlepšuje kvalitu životního prostředí. Rušná Plzeňská ulice by se měla v budoucnosti – po dokončení Radlické radiály a svedení dopravy pod zem – proměnit v plnohodnotnou městskou třídu s množstvím obchodů, restaurací a kaváren. Díky tomu zde dojde ke zklidnění provozu, což je podmínka pro změnu stávající podoby. Zároveň by podle studie měly být oživeny i další ulice a přilehlé svahy. V současné době v Plzeňské ulici chybějí např. bezbariérové přechody pro chodce, je zde nadměrná frekvence dopravy a vysoká průjezdná rychlost automobilů zde i ve Vrchlického ulici způsobuje zvýšenou hladinu hluku, prašnosti a smogu. V druhé etapě by se dopravní koridor Plzeňské ulice měl změnit v zelený bulvár a alej, která propojí svahy Motolského údolí.

Součástí plánování byl participativní proces, kdy odborníci oslovili místní obyvatele, aby získali co nejpřesnější obraz území. Mezi záměry, které lze realizovat okamžitě bez dokončení Radlické radiály, se řadí např. přestavba a nové využití bývalé košířské vozovny, kde může vzniknout lokální komunitní centrum, které nabídne pořádání kulturních akcí, trhů nebo posezení v kavárně. Dále pak byl mohl být částečně odkryt Motolský potok před Budánkami a podél něj by mohly být vytvořeny odpočinkové zóny.

RED / VIZUALIZACE: ATELIER A69



Náměstí Na Kotlářce
Na Kotlářce Square





In January, Prague's councillors approved a new vision of the Motol Brook valley in accordance with a study by the A69 – architekti studio.

The study introduced a new spatial and functional utilization of the area and its integration with the city and character of the area, showed suitable connection to the surrounding infrastructure, assessed problematic building projects and their integration within development. The study was executed with the participation of local citizens.

▼
Přístup k rybníkům
Entry to the ponds

►
Plzeňská, zastávka
U Zvonu
Plzeňská, tram stop
U Zvonu

PRAISEWORTHY PROJECTS AND INTENTIONS

The study that was executed for the city district of Prague 5 was – with regards to the character of the area – divided into two parts that are connected by Motol Brook. The eastern and densely inhabited area goes from Plzeňská to Vrchlického Streets, that is from the city orbital to Budánky, passes, to the west, into open countryside with

both maintained and non-maintained areas that slope down to the valley being crossed by Plzeňská Street.

“The study assessed priorities and necessities for the area and mapped out locations for further and more detailed processing. It is a document, which brings a vision for several decades ahead. It is a sort of second layer of the outline plan with a more detailed scale. I also appreciate the fact that both the general public and specialists were involved in the planning process. The executor of the study approached the public and walked around the area several times in order to appreciate the most detailed idea of the area in question,” said the Deputy Mayor for regional development and planning in Prague, Mr. Hlaváček, about the project.

RADLICKÁ RADIAL ROAD IS TO RELIEVE TRAFFIC IN PLZEŇSKÁ STREET

The first stage of the study, which works with the developed part of the area, improves the quality of the environment. The busy Plzeňská Street should be – once the Radlická Radial Road and the road directing traffic underground – transformed into a fully-fledged high street with an abundance of shops, restaurants and cafés. This will allow the relieving of traffic, which is the condition for the change of the existing image. Other streets and the adjacent hillsides should also be revived in accordance with the study. Plzeňská Street currently lacks, for instance, disabled friendly pedestrian crossings. Traffic frequency there is excessive and the high vehicle speeds here and in Vrchlického Street causes an increased level of noise, dust and smog. As for the second stage, the transport corridor in Plzeňská Street should be turned into a green boulevard and parkway, which connects the hillsides of Motol Valley.

The planning included a participative process when specialists approach local citizens in order to get the most precise picture of the area. Projects that can be realized immediately and without the completion of the Radlická Radial Road, include, for instance, the reconstruction and new utilization of the former depot in Košíře, where there can be a local community centre that would offer premises for cultural events, markets and relaxing with friends in a café. The Motol Brook just before Budánky could also be partially opened and relaxation zones could be established alongside.

RED / VISUALIZATION: ATELIER A69



Chytrá budova pro učně

Smart building for apprentices

Magistrát hl. m. Prahy se pustil do revitalizace odborného učiliště v pražských Hrdlořezích. Budova střední školy Centrum odborné přípravy technickohospodářské (COPHT) se promění v inteligentní a energeticky nulovou budovu.

Přestavba školy byla zahájena loni v září. Budova školy ze 70. let v Českobrodské ulici v Praze 9 se i přes několikrát opravy dostala za hranici životnosti a její uvedení do provozuschopného stavu vyžadovalo komplexní řešení. Zřizovatel školy magistrát hl. m. Prahy přistoupil k celkové revitalizaci, jejímž cílem mělo být zároveň snížení energetické náročnosti budovy. Vznikne inteligentní budova s nulovou spotřebou energie.

ZLATÝ CERTIFIKÁT KVALITY SBTOOLCZ

Celkový rozpočet rekonstrukce činí 220 mil. Kč bez DPH. Většinu z něj kryje dotace z Operačního programu Praha – pól růstu, jenž čerpá finance ze strukturálních fondů Evropské unie. Dokončení stavby je plánováno na rok 2021.

Vedení tohoto ojedinělého projektu připadlo poradenské společnosti Ecoten, která se specializuje na energetické audity, studie a inspekce nemovitostí. Na finální podobě projektu se podílelo dalších více než 30 odborníků, včetně těch z Univerzity centra energeticky efektivních budov ČVUT (UCEEB) a zhotovitelem stavby je společnost Subterra. Vý-

sledkem je budova oceněná historicky prvním Zlatým certifikátem SBToolCZ. „Historicky první Zlatý certifikát kvality SBToolCZ je oceněním mimořádné práce při přípravě projektu revitalizace, zejména jeho komplexnosti,“ vysvětlil Jiří Tencar, generální ředitel Ecotenu, a dodal: „Většina dotačních programů se zaměřuje na environmentální a ekonomicko-organizační aspekty, revitalizace COPHT však nezapomíná ani na aspekt sociálně-kulturní. V tom spočívá jedinečnost celého projektu, na nějž jsme velmi pyšní.“

Budova učiliště bude po dokončení rekonstrukce zařazena do kategorie A – mimořádně úsporná. Dopomůže tomu např. způsob využití solární energie, tedy fotovoltaické systémy v kombinaci se systémy akumulátorů, které zabezpečí dodávku elektrické energie v době, kdy nebude dostačovat její výroba. Navržen je také rekuperační systém vzduchotechniky nebo systém chlazení a vytápění objektu pomocí stropních konvektorů.

ÚSPORNĚ S ŠEDOU VODOU

Energetický systém bude řízen prediktivně. Po celé budově budou rozmístěny detektory in-

tenzity osvětlení a detektory přítomnosti osob. Data z těchto senzorů budou přenášena do systému, který optimálně nastaví podmínky provozu podle daného rozvrhu nebo aktuálního využívání budovy. Bude zaveden automatický systém měření spotřeby energie a vody, který půjde ovládat i dálkově. Samozřejmě bude kvalitní a zároveň úsporné LED osvětlení, přičemž bude díky efektivnímu vnitřnímu uspořádání budovy zároveň maximálně využito přírodního světla.

Obálka budovy bude zateplena unikátním dřevěným pláštěm Envilop, který je výsledkem českého aplikovaného výzkumu. Popínavá zeleň bude sloužit také jako prvek stínění, tepelnou izolaci posílí i zatravněná střecha. Vodní hospodářství bude využívat tzv. šedé vody, tedy odpadní vody ze sprch, jež bude kumulována a následně zužitkována pro splachování WC. K údržbě zeleně v areálu školy bude využívána dešťová voda.

Škola bude mj. vybavena moderními poplachovými a tísňovými systémy, vstupy do budovy i vjezdy do areálu budou řešeny přes elektronický systém a vnitřek zabezpečí videosystém. Chráněn bude i datový systém



a dojde též k zavedení kartového systému, tedy student bude muset být přihlášen, aby mohl komunikovat se systémem školy.

Moderně vybavené dílny a laboratoře poskytnou studentům optimální podmínky pro vzdělávání, přičemž celá škola a její technologická řešení budou jednou velkou dílnou a zdrojem informací, kde studenti v praxi poznají, co a jak funguje. Jelikož je aktuálním tématem také ekologická doprava, v areálu školy budou instalovány stojany na kola, a to včetně dobíjecích stanic pro elektrokola a jeden elektromobil.

JF

Prague Council has started into the revitalization of the vocational school in Hrdlořezy, Prague. The school building of the Technical and Economic Training Centre (COPTh) is to be turned into a smart and zero energy building.

Reconstruction of the school was commenced in September last year. Despite several reconstructions, the school building in Česobrodská Street in Prague 9 from the 1970s has reached a time beyond its lifespan and putting it back into operation required a comprehensive solution. The establisher of the school, Prague Council, decided for the comprehensive revitalization with the aim to also reduce the building's energy demands. The revitalization will therefore turn the building into a smart building with zero energy consumption.

GOLD CERTIFICATE OF THE SBTOOLCZ QUALITY

Total budget for the reconstruction is CZK 220 million, excluding VAT. Most of it is covered

from grants from the Operational Programme Prague – Growth Pole, which draws finance from EU structural funds. Completion of the reconstruction is scheduled for 2021.

Management for this unique project went to the consultancy company Ecoten, which specializes in energy audits, studies and asset inspections. The financial aspect was participated by more than 30 other specialists, including the University Centre for Energy Efficient Buildings at the Czech Technical University Prague and contractor of the building is Subterra. This results in the historically first building awarded with the Gold Certificate SBToolCZ. "The historically first Gold Certificate of quality, SBToolCZ, is a certificate for exceptional work during preparation of the revitalization project, especially its comprehensiveness," explained Jiří Tencar, Managing Director at Ecoten, and added: "Most grant programmes focus on the environmental and economical-organizational aspects but the COPTh centre does not forget the social-cultural aspect as well. This is where the uniqueness of the whole project, of which we are really proud, lies."

Once the reconstruction is completed, the building of the vocational school will be included in the A – exceptional energy efficient category. This will be, for instance, aided by the utilization of solar energy, that is photovoltaic systems in combination with accumulator systems, which will secure a supply of electricity in those times where production is not sufficient. There is also a project for an air-conditioning recovery system or cooling and heating system via ceiling convectors.

ECONOMICAL WITH GREY WATER

The energy system will be controlled predictably. The whole building will be fitted with detectors of light intensity and detectors of human presence. Data from these sensors will

be transferred into the system, which will set the conditions of the operation optimally in accordance with a particular timetable or current usage of the building. There is an automated system for energy and water readings, which will also be possible to control remotely. Quality and energy efficient LED lighting will come as a matter of course but the effective indoor layout of the building will also allow for a maximal use of natural daylight.

The shell of the building will be insulated with unique Envilop timber cladding, the result of Czech applied research. Creeping greenery will have the feature of shading and thermal insulation will also be by a grassed roof. Water management will use so called grey water, that is wastewater from showers, which will be cumulated and consequently used for toilet flushing. Rainwater will be used for greenery maintenance within the school complex.

The school will be, amongst others, equipped with an alarm and emergency systems with entrances to the building and the complex will be controlled via an electronic system and the indoor areas will be secured with a surveillance camera system. The data system will also be protected. There will also be a card file system established so a student will have to be registered in order to be able to communicate with the school system.

Trendily equipped workrooms and laboratories will provide students with optimal conditions for education whilst the whole school and its technological solution will represent one large workroom and a source of information allowing students to discover how things work in practice. As ecological transportation happens to be current topic, the school complex will be fitted with bicycle stands, including charging stations for e-bikes and e-cars.

JF



Exkluzivní bydlení na historické půdě

Exclusive housing on historical land

V únoru 2017 koupila území bývalé olympijské vesnice v Berlíně včetně památkově chráněných budov Nürnberger terraplan Immobilien- und Treuhandgesellschaft mbH, která zde chce – při uznání památkové ochrany – vytvořit exkluzivní obytnou čtvrť.

Olympijské hry se měly v Berlíně poprvé konat již v roce 1916, ale první světová válka jejich uspořádání znemožnila. Později, po nástupu nacionálních socialistů a Adolfa Hitlera k moci panovala mimo Německo představa, že by olympiáda v roce 1939 mohla zmírnit politické napětí v Evropě a nového německého diktátora civilizovat. To se, jak víme, nepodařilo. Hitler se ale tehdy ještě opravdu snažil mezinárodnímu společenství zalíbit. Gratuloval během her i německým medailistům a medailistkám židovského původu. Jen se vyhnul gratulaci Jessi Owensovi, který vyhrál sprint i skok do dálky a jako atlet černé pleti porazil německé „árijce“.

OLYMPIJSKÁ VESNICE

Mezi Berlínem a Špandavou (tedy v pozdějším Západním Berlíně) tehdy vzniklo olympijské území, které už bylo z velké části osazeno triumfalistickou architekturou typickou pro Hitlerův totalitní a silně ideologizovaný přístup. Pro návštěvníky Berlína je tato oblast častým cílem.

Asi 20 km západně vznikla olympijská vesnice, která se před válkou stala kasárnami a cvičišti německé armády. Po válce se toto olympijské dědictví stalo součástí východního Německa a mělo naprosto jiný osud než olympijský stadion. Především komplex posloužil jako útočiště sovětských vojsk. A tzv. železná opona naprosto rozdělila vývoj olympijského území pod západním a východním dozorem. Po pádu NDR se samozřejmě olympijské vesnice stala rovněž turistickým cílem. Otázkou ovšem bylo, jak zacházet se zachovanými, památkově chráněnými stavbami.

KRAJINA PRŮMYSLOVÁ, ZEMĚDĚLSKÁ I CHRÁNĚNÁ

Území olympijské vesnice leží v atraktivní končině hned za hranicí Berlína, poblíž městečka Elstal, v krajině morén posledního skandinávského ledovce a lužních lesů v povodí Havoly. Protéká tudy říčka Els. Je to ještě uvnitř velkého dálničního okruhu Berlína a nedaleko dálničního a železničního spojení z Berlína na západ. Dopravní koncepce Berlína a Braniborska se utvářejí kooperativně a lze tu vybudovat – spolu s ochranou starých staveb – sídliště, z něhož předměstská dráha dojezdí do středu Berlína za méně než půl hodinu. A to je právě cílem projektu firmy Nürnberger terraplan Immobilien- und Treuhandgesellschaft mbH.



Kromě možnosti bydlení v atraktivní krajině a výborného dopravního spojení do německého hlavního města poskytuje někdejší olympijský komplex i mnoho pracovních možností. Patří k nim Západoberlínské centrum nákladní železniční dopravy. Vedle něj bude Centrum železniční technologie Havelland, které má zaměstnat na 3 000 osob. Připojí se i další s železnicí spojené firmy; nedaleko totiž vede významný železniční koridor Berlín – Hannover.



Funguje i tu zemědělská výroba. Farmář Robert Dahl převzal ve třetí generaci produkci jahod a do roku 2021 chce návštěvníkům této oblasti, především dětem, poskytnout zážitky nejen ze sběru, ale celkově z venkova. Nabídne pro to i 2 000 ubytovacích lůžek.

Po pádu železné opony nachází tato oblast opět různé možnosti využití. Návštěvníci sem mohou přijet vlakem, který zde jede pod zemí, protože nedaleko odtud žijí přísně chráněná dropi a rychlovlaky ICE by pro ně byly smrtelným nebezpečím; mohou přijet i po dálnici z okruhu kolem Berlína, který je po sjednocení země opět plně funkční. Zá-



padně od olympijské vesnice na západě vede Havelkanal, dopravně propojující Labe a Odru, a je zde i přístav Havel Port Berlin. Tento kanál byl vybudován v 50. letech minulého století a NDR touto vodní cestou obcházelo Západní Berlín. Směrem na východ si pak turista, který se zajímá o historii, najde zbytky bývalého letiště Staaken, odkud známe snímky vzducholodí či stíhaček. Toto letiště bylo později tak blízko od hranice Západního Berlína s NDR, že v 50. letech zaniklo.

Výlet do olympijské vesnice tedy nabízí hodně historických zajímavostí, ale současně připomíná význam památkové ochrany, s níž musí při plánované výstavbě Nürnberger terraplan Immobilien- und Treuhandgesellschaft mbH počítat. Je zde patrné, že lze pracovat na moderním rozvoji území a architektury, a přesto zachovat krajině její historickou paměť.

JAROSLAV ŠONKA / FOTO: WWW.TERRAPLAN.DE

In February 2017, Nürnberger terraplan Immobilien- und Treuhandgesellschaft mbH, purchased the area of the former Olympic village in Berlin, including listed buildings, and wants to create an exclusive residential district there whilst recognising historic preservation.

The Olympic Games were proposed to be held in Berlin for the first time in 1916, but WWI prevented this from

happening. Later, after nationalistic socialists and Adolf Hitler ascended to power, outside of Germany they believed that the Olympics in 1939 might ease the political tension in Europe and to civilize the new German dictator. But as we know, this did not happen. At that time, Hitler was, however, still trying to appeal to the international community. During the games, he even congratulated German medallists of Jewish origin. He only avoided congratulating Jesse Owens, who won the sprint and long jump and as a Afro-American athlete beat the German 'Aryans'.



OLYMPIC VILLAGE

Between the Berlin and Spandau localities (that is in the later West Berlin) was found an Olympic area, which was to a great extent developed with triumphal architecture typical for Hitler's totalitarian and strongly ideologized approach. This area is a frequent destination for visitors to Berlin.

An Olympic village, which was, before the war, turned into a military barracks and exercise area for the German Army, was founded approximately 20 km to the west. After the war, this Olympic heritage became a part of East Germany and ended up with an entirely different destiny than that of an Olympic stadium. The complex was mainly used as a refuge by the Soviet Army. And the Iron Curtain completely divided the development of the Olympic area under western and eastern supervision and surveillance. After the fall of East Germany, the Olympic village naturally became a tourist destination. The question was, how to deal with the preserved and listed buildings.

INDUSTRIAL, AGRICULTURAL AND PROTECTED COUNTRYSIDE

The area of the Olympic village is situated in attractive parts beyond the Berlin boundaries, near the town of Elstal, in an area of moraine of the last Scandinavian glacier and bottomland forests at the river basin of the Havel River. The brook rivulet Els runs through there. It is still situated within the large Berlin motorway circuit and nearby motorway and railway connection from Berlin to the west.



GARTENSTADT OLYMPISCHES DORF VON 1936® –
SPEISEHAUS DER NATIONEN (JÍDELNA NÁRODŮ V G.O.L.D®)

- ➔ Developerský projekt v Elstalu u Berlína
- ➔ 115 apartmá, mezonetů a penthousů ve východních a západních křídlech
- ➔ 1,5 až 4 pokoje, od 50 do 160 m²
- ➔ Společné prostory, jako je sauna, střešní terasa, salonek, nádvoří s loukou na jógu a pétanque

GARTENSTADT OLYMPISCHES DORF VON 1936® – SPEISEHAUS
DER NATIONEN (EATING HOUSE OF NATIONS G.O.L.D®)

- ➔ Development project in Elstal by Berlin
- ➔ 115 suites, maisonettes and penthouses in east and west wings
- ➔ 1,5 to 4 rooms, from 50 to 160 sq m
- ➔ Common equipment – sauna, roof terrace, lobby, courtyard with yoga-meadow and pétanque

The transport concept of Berlin and Brandenburg are created co-operatively and – whilst preserving the old structure – it is possible to build housing developments there from where the suburban railway can get to Berlin's centre in less than half an hour. And that is the aim of the Nürnberger terraplan Immobilien- und Treuhandgesellschaft mbH's project.

Apart from the possibility of housing in attractive countryside and an excellent transport connection to the German capital, the former Olympic complex also provides many vacancies. This also includes the West Berlin Centre of Cargo Railway Transportation. Apart from that, there will be the Centre of Railway Technology Havelland, which is to provide jobs for some 3,000 people. There will be other companies associated with the railway for the significant railway corridor Berlin – Hannover runs nearby.

Agricultural production also exists there. Farmer Robert Dahl belongs to the third generation that took over strawberry production and by 2021 would like to provide visitors to this area, especially children, with the experience of strawberry picking as well as with country and rural experience per se. In order to achieve that, he will also provide accommodation capacity of 2,000 beds.

After the fall of the Iron Curtain, this area once again finds different options of utilization. Visitors can get there by train, which goes underground as the strictly protected great bustards live there and the ICE fast trains could be fatal to them; visitors can also come via the motorway from the direction of the Berlin circuit, which is fully functional again after the unification of the country. West of the Olympic village, there is Havelkanal, which connects the Elbe and Oder Rivers, as well as HavelPort Berlin port. This canal was built in the 1950s and East Germany used to use this watercourse to bypass West Berlin. To the east, tourists interested in history can then find the remains of the former Staaken airport, which is known for the pictures of airships and fighter planes. This airport was later so close to the West Berlin border that it ceased to exist in the 1950s.

So, a trip to the Olympic village offers a number of historical sights and also reminds one of the significances of historic preservation that Nürnberger terraplan Immobilien- und Treuhandgesellschaft mbH needs to take into consideration during the development. It is evident that it is possible to work on the modern development of an area and architecture and still to retain a historical recognition of the countryside.

JAROSLAV ŠONKA / PHOTO: WWW.TERRAPLAN.DE





Trasa D pražského metra,
vizualizace stanice
Olbrachtova



Přestupní uzel Plzeň Šumavská,
autobusový terminál



Váš partner v konzultační a projektové činnosti



METROPROJEKT Praha a. s.
Argentinská 1621/36,
170 00 Praha 7

metroprojekt@metroprojekt.cz
www.metroprojekt.cz

Tel.: +420 296 154 105
+420 296 154 121

Administrativní budova
Argentinská ul.,
nové sídlo METROPROJEKTu

Bytů bude pořád málo

The number of apartments will remain low

Ani v tomto roce se dostupnost bydlení střední vrstvě obyvatel nepřestane vzdalovat. Vývoj trhu hypotečních úvěrů v minulém roce napovídal o zchlazení na trhu bydlení. Ale nestalo se tak.

Výrazná převaha zájemců nad nabídkou nových bytů trvá a podle předpovědí developerů neochabne ani letos.

STATISTIKA NUDA JE, ALE...

Objem hypotečních úvěrů sice loni klesl o 17 % ve srovnání s rokem předcházejícím. Podle odborného odhadu hypindex.cz byly uděleny hypoteční úvěry v hodnotě 181 mld. Kč, v roce 2018 to bylo 218 mld. Kč. Trh klesl téměř na úroveň roku 2015, kdy byly poskytnuty hypoteční úvěry za 190 mld. Kč.

Statistiky ministerstva pro místní rozvoj jsou nyní zpracovány do konce září. Za prvních devět měsíců minulého roku bylo poskytnuto o 16 938 hypotečních úvěrů méně než ve stejném období v roce 2018 a jejich celková hodnota klesla o 30,78 mld. Kč, což relativně představuje pokles o 23,7 % v počtu smluv a o 19,9 % v objemu úvěrů. Rostoucí ceny nemovitostí vedly k růstu průměrné výše jedné poskytnuté hypotéky na rekordních 2,6 mil. Kč.

Podle odborníků byl loni tento vývoj způsoben omezeními České národní banky, což vedlo k tomu, že se část zájemců „předzásobila“ do poloviny loňského roku. Část zájemců se skutečně z rezidenčního trhu stáhla, zatímco část pouze z trhu hypotečních úvěrů a sehnala si potřebné peníze jinak.

JEN O MALOUČKO VÍCE

Loni se podle předběžných odhadů prodalo něco přes 5 000 bytů, tedy zhruba stejně jako v roce 2018. Jenže v předcházejících dvou letech se prodalo 6000 a 7000 bytů.

Výzkumná společnost CEEC Research v jedné ze svých pravidelných studií cituje manažery developerských společností, kteří předpokládají jen velmi mírný nárůst nabídky bytů v letošním roce o 1,4 % v Praze, v ostatních městech republiky o 1,3 %. „Nabídka se nebude výrazně zvyšovat, bude stagnovat, nebo jen nepatrně poroste. Může za to extrémní nedostatek pozemků vhodných k bytové výstavbě, ke kterému v hlavním městě kvůli mnoho let neaktualizovanému územnímu plánu dochází. Druhým zásadním problémem je extrémně složitý proces povolování



nových staveb, který je navíc v mnoha městech, včetně Prahy, prakticky zablokovaný,” říká Evžen Korec, generální ředitel a předseda představenstva společnosti Ekospol, pro CEEC Research.

Zvýšení nabídky bytů předpokládají dvě třetiny z dotazovaných ředitelů developerských organizací. „Na magistrátu a v některých městských částech sice dochází ke zlepšení přístupu, ale stále nedošlo k tomu zásadnímu. A tím je změna územního plánu a stavebního zákona, které jsou obecně největší brzdou nové výstavby u nás,” dodává Martin Svoboda, výkonný ředitel firmy JRD.

POPTÁVKA OPĚT PŘEDBĚHNE NABÍDKU

Developeri očekávají, že poptávka po bytech příští rok stoupne více než nabídka; v Praze o 3,4 %, v dalších částech republiky o 1,7 %. „Neočekáváme významný pokles poptávky po rezidenčních nemovitostech v hlavním městě

a největších městech u nás. Je to jednak proto, že počet obyvatel stále roste, ale také kvůli deficitu ve výstavbě v minulých letech," soudí Pavel Dolák, ředitel poradenské firmy KPMG Česká republika, a upřesňuje: „Pro ilustraci, mezi lety 2014 a 2018 přibýlo v Praze podle statistického úřadu zhruba 49 000 obyvatel, což odpovídá dnešnímu počtu obyvatel Prahy 2.“

Růst poptávky po bydlení ředitelé firem odhadují i pro rok 2021, a to v Praze i ostatních městech podobný jako letos a opět silnější, než bude růst nabídky. „Samotná Praha očekává růst obyvatel do roku 2030 o zhruba 160 000 lidí. Již dnes dojíždí do hlavního města každý den za prací, ale i kulturou, za úřady nebo k lékařům či do škol, popř. na nákupy mezi 300 000 a 400 000 lidí. Jsme si jistí, že minimálně třetina z nich by ráda v Praze bydlela, kdyby našla pro sebe a svou rodinu cenově dostupné bydlení," komentoval odhady David Jirušek, tiskový mluvčí a PR ředitel FINEP HOLDING. Dodává: „Proto neočekáváme v dalších letech pokles poptávky po bytech nebo rodinných domech. A to i z toho důvodu, že z dat renomované společnosti Deloitte již dnes v Praze chybí více než 20 000 bytů. A další zdroje uvádějí i větší čísla.“

... A CENY POROSTOU

Tato situace povede k dalšímu růstu cen bytů. Ta loni v Praze vyskočila o 11 % na průměrných 106 713 Kč/m², mimo Prahu stoupla o 15,3 %, a zastavila se těsně pod 59 000 Kč/m². Pro letošek ředitelé developerských firem předpovídají další zdražení v hlavním městě o 3,6 %. Rychleji porostou ceny bytů v širším centru, méně na okraji Prahy a velký zájem se očekává o byty v dojezdové vzdálenosti v okolí města.

Nárůst cen developerů přičítají především růstu pořizovacích nákladů: Zvyšují se ceny pozemků, stavebních prací a materiálů a náklady rostou důsledkem obtížnosti a zdlouhavosti administrativních procesů i tekutosti stavebních předpisů a územních plánů.

Tři čtvrtiny dotázaných ředitelů ale hodlají zachovat marže svých podniků. „Růst cen nových bytů je způsoben zejména růstem cen vstupů. K tomu je potřeba připočítat nevyzpytatelnost vývoje investičního záměru a téměř ne-

konečný proces povolování stavby, kdy má investor v pozemcích a dokumentaci vázaný své peníze i desítky let. Nakonec právě nemožnost spolehlivě plánovat výnosy a náklady v čase vyžaduje vysokou rizikovou přírážku na investovaný kapitál. Změnu ziskovosti tedy neočekávám, tu se snažíme držet na stále stejné úrovni," stěžuje si Jan Horváth ze společnosti CTR Group.

Dostupnost bydlení se tak bude i nadále středním vrstvám obyvatel vzdalovat. Za problém to považuje 80 % ředitelů developerských společností, dotazovaných ve výzkumu CEEC Research. Z nich 88 % vidí řešení na straně státu – zrychlit stavební řízení; dalších 72 % vidí pomoc ve zlepšení koncepce rozvoje bydlení. Nadpoloviční většina respondentů, přesněji 64 %, také za jedno z východisek považuje zlepšení spolupráce mezi developery a místními samosprávami. Jen 12 % dotázaných upřednostňuje státní výstavbu bytů a rovněž 12 % zlevnění hypotečních úvěrů.

JF

Accessibility of housing for middle classes will not stop receding this year either.

Last year's developments in the mortgage market suggested a cooling of the housing market. But that didn't happen.

A considerable excess of clients and interested parties over the supply of new apartments persists and, according to developers' forecast, will not weaken this year either.

STATISTICS ARE BORING BUT...

The volume of mortgages did recede last year by 17% in comparison with the previous year. Based on specialist estimates at the hypoindex.cz, provided mortgages came to a value of CZK 181 billion whilst in 2018, it was CZK 218 billion. The market dropped almost to the level of 2015 where the volume of provided mortgages reached CZK 190 billion.

Statistics by the Ministry for Regional Development have so far been processed up to the end of September. In the first nine months of last year, the number of provided mortgages was 16,938 lower than in the same period of 2018 and their overall value fell by CZK 30.78 billion, which relatively represents a 23.7% drop in the number of contracts and a 19.9% drop in the volume of mortgages. Increasing property prices led to the growth of the average level of a single mortgage to the record-breaking amount of CZK 2.6 million.

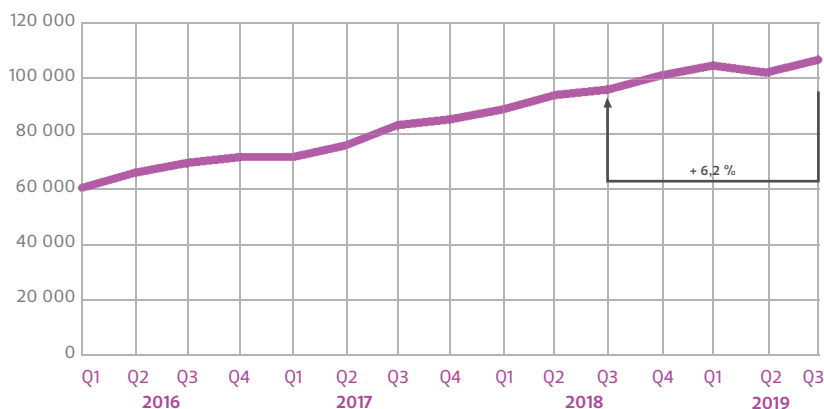
According to specialists, this development was caused last year by the Czech National Bank's restrictions, which led to the fact that part of the interested parties 'got pre-stocked' with loans up to the middle of last year. Some vacated the residential market and some just from the mortgage market and found suitable finance elsewhere.

JUST A LITTLE BIT MORE

Preliminary estimates state that the number of sold apartments last year was over 5,000, that is approximately the



VÝVOJ PRŮMĚRNÉ CENY ZA M² NOVÝCH BYTŮ 2016–19
AVERAGE PRICES PER SQ M OF NEWLY BUILT APARTMENTS IN 2016–19



ZDROJ | SOURCE: TRIGEMA (2016), TRIGEMA, SKANSKA REALITY, CENTRAL GROUP (2017–2019)

same number as in 2018. But the number of sold apartments in previous years was 6,000 and 7,000.

The research company CEEC Research quotes managers, in one of their regular studies, of development companies who only presuppose a slight increase in the number of apartments in Prague by 1.4% this year and by 1.3% in other towns in the country. "The supply will not increase considerably; it will stagnate or increase only very slightly. This is due to the extreme lack of land suitable for housing development, which has been occurring in the capital, due to the for many years non-updated outline plan. The second fundamental problem lies in the extremely difficult process for approval of newly constructed buildings, which is also practically blocked in many towns, including Prague," says Evžen Korec, Managing Director and Chairman of the Board at Ekospol, for CEEC Research.

An increase in the supply of apartments is expected by two thirds of the questioned directors of the development organizations. "The approach at the council and in some city districts is improving but the fundamental part hasn't occurred yet. And that is the change of the outline plan and building law, which represent the biggest obstacle and hindrance for new development in our country," adds Martin Svoboda, CEO at JRD.

DEMAND WILL EXCEED SUPPLY AGAIN

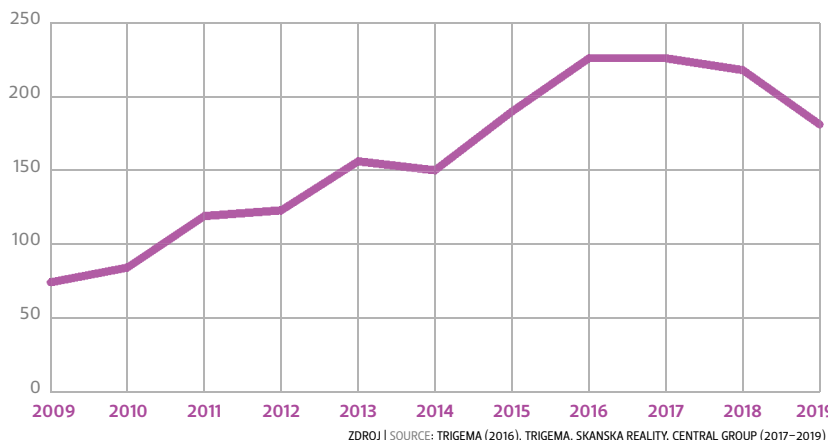
Developers expect that demand for apartments will increase more than their supply next year; by 3.4% in Prague and by 1.7% in other parts of the country. "We don't expect a significant drop in demand for residential real estate in the capital and largest towns in the country. This is because the volume of population continues increasing but also due to the deficit in last year's development," believes Pavel Dolák, Director at the consultancy company KPMG Česká republika, and specifies: "Just to get the picture, the number of population in Prague increased, according to the statistical office, by approximately 49,000 between 2014 and 2018, which corresponds with today's level of population in Prague 2."

Directors of companies also presupposed growth in demand for housing in 2021 and this will be the same as this year and stronger than the growth of supply, both in Prague and other towns. "Prague alone expects the level of population to increase by approximately 160,000 people by 2030. Nowadays, 300,000 to 400,000 people commute to the capital daily for work as well as culture, offices, to doctors, school and for shopping. We are certain that at least one third of these would like to live in Prague if they could find affordable housing for themselves and their families," says David Jirušek, Press Spokesman and PR Manager at FINEP HOLDING, and he adds: "That is why we don't expect demand for apartments and family houses to fall in years to come. And that is also because data from the renowned company Deloitte states that there are already more than 20,000 apartments lacking in Prague today. And other sources state other relevant numbers as well."

... AND PRICES WILL INCREASE

This situation will lead to a further increase in apartment

OBJEM NOVÝCH HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ (V MILIARDÁCH KČ)
VOLUME OF THE NEW MORTGAGES (IN CZK BILLIONS)



prices. These increased last year in Prague by 11% to an average 106,713 CZK/sq m and by 15.3% outside Prague and stopped just below 59,000 CZK/sq m. As for this year, directors of development companies predict a further increase in prices in the capital, this being 3.6%. Prices of apartments within the broader city centre will increase faster whilst those on the outskirts of Prague will be slower and there is also the expectation of a big interest in apartments situated in a drivable distance within the city surroundings.

The developers mainly attribute the price increase to a growth in purchasing costs: Prices of land, building work and materials are increasing and cost increases due to the difficulty and long-windedness of administrative processes and the fluidity of building regulations and outline plans.

However, three quarters of questioned directors intend to maintain their companies' margins. "Price increases for new apartments is mainly caused by the increased prices of the input. Then it is necessary to add the unpredictable development of an investment plan and the almost never-ending process of building approval when the investor has his money tied up in land and documentation for possibly decades. And it is the impossibility to plan the yields and costs in time reliably that requires a risky surcharge on invested capital. So, I don't expect any change in profitability. We will try to keep that on the same level," complains Jan Horváth from CTR Group.

That means that accessibility of housing will continue receding for the middle class. 80% of the directors of development companies questioned within the CEEC research survey considers this a real problem. 88% of them see the solution being on the side of the state – to increase the building process; the other 72% see assistance in an improved concept of housing development. An overall majority of respondents, in particular 64% of them, also considers one solution to be improved co-operation between developers and local administration. Only 12 % of questioned directors prefers the state construction of apartments and 12 % prefer a reduction in mortgage rates.

JF

PRODEJ AREÁLU PRAHA-VYSOČANY

SALE OF PREMISES IN PRAGUE-VYSOČANY



**MIMOŘÁDNÁ
NABÍDKA
SPECIAL OFFER**

AUTODRUŽSTVO PRAHA, IČO: 480 30 317,
se sídlem Spojovací 783/41, Vysočany, 190 00 Praha 9,
zahájilo výběrové řízení na prodej všech družstevních
podílů.

- Funkční areál o výměře pozemků 36 096 m²
- Podání nabídek do 18. března 2020
- Jistota ve výši 4 000 000 Kč
- Účastníkem musí být subjekt z České republiky
- Právo na vyřazení nabídky nedosahující
220 000 000 Kč

AUTODRUŽSTVO PRAHA, Id. No.: 480 30 317 with its
registered office at Spojovací 783/41, Vysočany,
190 00 Prague 9,
has initiated a selection procedure for the sale of all its
cooperative shares.

- A functional complex with an area of 36,096 m²
- Offers accepted until 18th March 2020
- Security deposit in the amount of CZK 4,000,000
- Candidates based in the Czech Republic only
- Offers below CZK 220,000,000 may be excluded

Kompletní podmínky výběrového řízení budou poskytnuty zájemcům na základě žádosti.

Žádost zasílejte kontaktní osobě právního zástupce družstva na email: srb@hvhlegal.cz; www.hvhlegal.cz

Complete terms and conditions of the selection procedure will be provided to interested parties upon request. Please send
your request to the cooperative's legal representative at: srb@hvhlegal.cz; www.hvhlegal.cz

Ceny domů a bytů ve východním Londýně vystřelily vzhůru

Real estate prices in East London rocket sky high

Ceny nemovitostí v Newhamu ve východním Londýně patřily v minulosti k nejnižším v metropoli. Avšak podle údajů hypoteční banky Halifax zde od začátku století stoupla průměrná cena bytu nebo rodinného domu o 429 %.

Jiná londýnská část, Waltham Forest, skončila na druhém místě (418 %), Barking, Hackney a Dagenham ze severovýchodu Londýna se umístily v první desítce (přes 300 %). Na druhé straně nejpomalejší nárůst cen znamenal severoirské město Newry. Britský průměr je 207 %.

CENY ROSTOU I V PRAZE

Finanční krize v letech 2007–08 poznamenala ceny nemovitostí v České republice podobně jako ve Velké Británii. Po překvapivém nárůstu o 17,1 % v roce 2008 reálné ceny klesly o 12,3 %. Český nemovitostní trh se konečně zotavil v roce 2014, kdy ceny stouply o 5,24 % a o dalších 4,59 % v roce 2015; nárůst vykazovala ekonomika jako celek. Podle serveru nova.cz stoupl průměrné nájemné za byt 2+1 v centru Prahy nebo blízkém okolí v roce 2018 na 25 000 Kč měsíčně, což bylo více než průměrný plat (22 915 Kč). Podle zprávy Mezinárodního měnového fondu zvyšovaly poptávku tuzemská migrace a silná poptávka cizinců po soukromých nemovitostech. Důležitým faktorem ovlivňujícím ceny domů a bytů je DPH, která vzrostla z 5 % na 15 %.

Podle pražského ekonoma JUDr. Ing. Jiřího Bainhofnera ceny bytů v Praze rostou zejména v posledních 10 letech o 5–8 % ročně. Důvody jsou podle něj převis poptávky nad nabídkou, zdoluhavé stavební řízení a zvyšování cen stavebních prací v důsledku nedostatku pracovních sil. Dalším činitelem je podle něj vliv inflace, která v roce 2019 činila 2,8 %.

Jedním z hlavních důvodů stoupajících cen je podle Deloitte nedostatek bytů a rodinných domů na trhu. Je to obzvlášť výrazné ve vel-

kých městech. Ceny bytů na prodej stouply ke konci loňského roku o 10 %, na průměr 60 700 Kč/m². V Praze byly byty nejdražší (84 200 Kč/m²), zatímco nejlevnější byly v Ústí nad Labem (17 000 Kč/m²).

CENY BYTŮ ROSTOU RYCHLEJI NEŽ PŘÍJMY

Ve východolondýnském obvodu Newham, v minulosti jedné z nejzanedbanějších městských částí, leží Stratford, dějiště olympiády v roce 2012. V posledních letech tam vyrostlo mnoho nových výškových obytných budov z oceli a skla, z nichž některé se staly klenoty na koruně moderní britské architektury. Zatímco ceny bytů v budovách tohoto typu vzrostly v posledních 20 letech na trojnásobek, výdělky se zvýšily jen asi o 70 %.

Ne všechny nejnovější statistiky jsou pro městskou část Newham dobrou zprávou. Podle londýnského večerníku *Standard* má labouristický starosta Newhamu značné obavy poté, co vláda nedávno zvýšila úrokovou míru na půjčky radnic o 1 %, čímž znesnadnila financování výstavby nových sociálních bytů v této městské části, kde je v pořadí 27 000 čekatelů.

Loni v listopadu, před britskými parlamentními volbami, klesl počet rodinných domů a bytů na prodej o 15 %, což byl největší měsíční propad od roku 2009. Realitní firma Rightmove uvádí, že v listopadu se průměrná cena nemovitostí snížila o 3 900 GBP, což je ekvivalent 1 % oproti říjnu. Po celé Británii průměrná cena nabídky byla 302 808 GBP. I když ceny nabídek před Vánocemi obvykle klesají, tentokrát velký pokles potenciálních zájemců o prodej nasvědčoval, že lidé čekali, zda vítěz voleb upraví kolkovni daň (*stamp duty*), a tím sníží je-

jich náklady. Pokud neochota k prodeji přetrvá i na jaře, bude to mít podle firmy Rightmove dopad i na celý rok 2020.

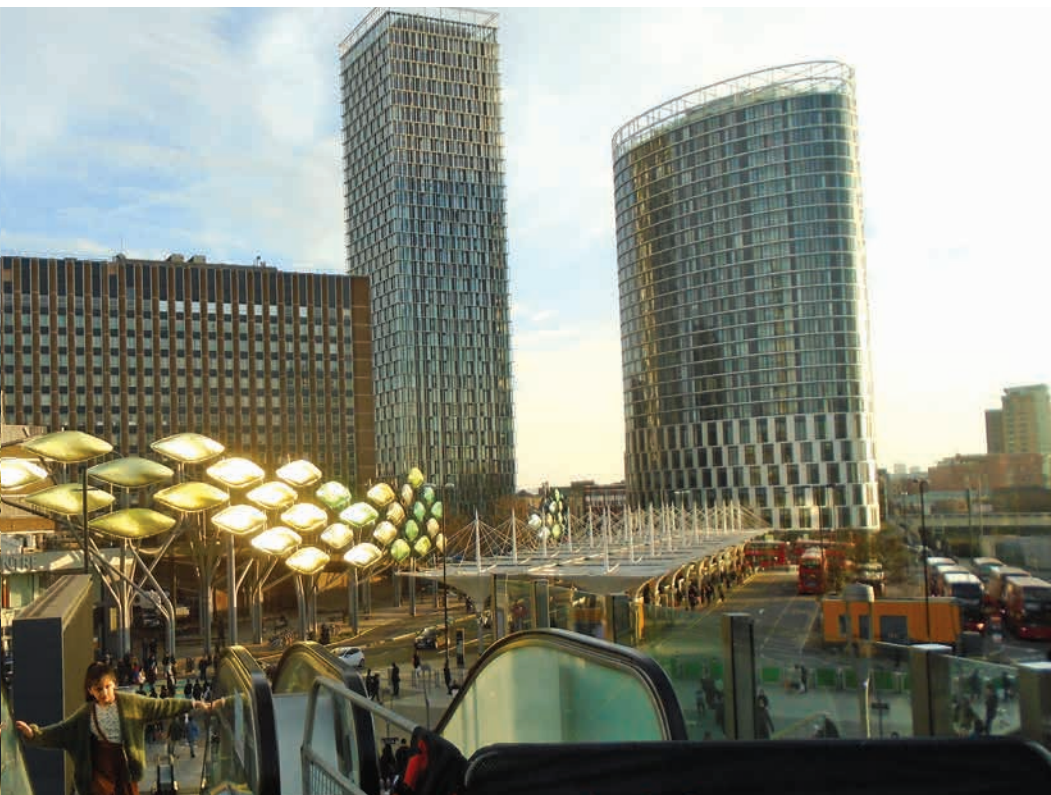
Poptávka po velkých rodinných domech se čtyřmi a více ložnicemi a cenou přes 0,5 mil. GBP byla závěrem loňského roku pružnější: o 1,4 % méně realizovaných prodejů než před rokem. Kupující v této kategorii využívají, že ceny byly o 1,2 % nižší než v předchozím roce.

Z celobritského pohledu nedošlo loni k největšímu růstu cen v Londýně, nýbrž na severovýchodě a severozápadě Anglie. Průměrné ceny rodinných domů a bytů zde stouply nejvíce – z 192 717 GBP v říjnu 2018 na 216 328 GBP o rok později, tj. nárůst o 12,3 %. Ceny v Billinghamu v hrabství Durham jsou zhruba 8× vyšší než průměrná měsíční mzda (26 471 GBP).

Zpět do Newhamu: Výstavba nových bytů s jednou, dvěma či třemi ložnicemi nebo rodinných vil se dvěma až čtyřmi ložnicemi je součástí rozsáhlého územního plánu regenerace po londýnské olympiádě. Např. 100 nových apartmánů a vil bude na prodej v New Stratford Works. Záměrem projektu je maximalizace prostoru ve stylu open plan – s velkými okny, balkony a venkovními terasami. Všechny apartmány a vily budou vybaveny integrovanými spotřebiči s nejmodernějšími kuchyněmi a koupelnami hotelového typu. Uprostřed vznikne nový park s mnoha druhy stromů a keřů, takže obyvatelé budou mít přírodu na dosah, pouze 10 minut pěšky od konečné stanice metra Stratford a 20 minut jízdy od Oxford Street. Ceny se pohybují mezi 617 500 a 731 500 GBP.

MILAN KOCOUREK / FOTO: AUTOR





in the *Evening Standard*, the Labour Mayor of Newham is deeply concerned that the government has recently raised the interest rate for council borrowing by one percentage point, making it more difficult for Newham, with a housing waiting list of 27,000, to finance new council houses.

In November, before the UK general elections, number of properties for sale dropped 15% – the fastest rate since 2009. Rightmove estate agency says the average price tag fell by GBP 3,900 in November, the equivalent of 1% decline on the previous month. Across Britain, the average asking price in November was GBP 302,808. While asking prices typically drop before Christmas, this time the big drop in the number of would-be sellers could be down to people waiting to see whoever wins the election goes on to reform stamp duty and so reduce their moving costs. According to Rightmove, if the reluctance to sell continues into the spring selling season, it would have knock-on effects throughout 2020.

Demand for larger detached homes, with four or more bedrooms, and costing more than GBP 500,000, is currently more resilient with activity down 1.4% on a year ago, as buyers benefit from prices that are 1.2% cheaper than last year.

Overall, the fastest rising house prices have not been in London but in the north-east and north-west of England. Billingham in County Durham was the place where average house prices raised the most, from GBP 192,717 in October 2018 to GBP 216,328 in the same month in 2019 – a rise of 12.3%. House prices in Billingham are roughly eight times the average salary (GBP 26,471).

Back in Newham, new development consisting of 1-, 2- or 3-bedroom apartments and 2- and 4-bedroom villas forms part of the major post-Olympic regeneration master plan for the borough. About 100 new homes will be available for private sale at New Stratford Works, designed to maximize space with open plan layouts, large windows and outside space in the form of terraces and balconies. All homes will feature integrated appliances to a fully fitted kitchen and hotel style bathrooms. A brand new park will be created at its heart with many kinds of trees and foliage so without moving out of the area the inhabitants will be able to enjoy their own little countryside within 10 minutes walk from the central hub of Stratford station, with Oxford Street reachable in just 20 minutes. Prices range from GBP 617,500 to GBP 731,500.

MILAN KOCOUREK / PHOTO: AUTHOR

House prices in the East London borough of Newham have been traditionally among the lowest in the capital. However, according to data from Halifax, since the start of the century the average house price has leapt by 429%.

Another East London borough, Waltham Forest, had the second most rapid price growth (418%), while Barking, Hackney and Dagenham, all in north-east London, feature among the top ten risers (more than 300%). On the other hand, Newry in Northern Ireland has had the slowest increases. UK average is 207%.

PRICES GROW IN PRAGUE AS WELL

In the Czech Republic, as much as in the United Kingdom, house prices have been hit by the financial crisis of 2007–08. Apartment prices fell by 12.3% in real terms. The property market finally recovered in 2014, with house prices index rising by 5.24% and by another 4.59% in 2015, amidst improving economy. According to nova.cz server, the average cost of renting a 2-bedroom flat in or near the centre of Prague has reached more than CZK 25,000 (USD 1,102) per month in 2018, which was higher than the average net salary of CZK 22,915 (USD 1,010). According to an International Monetary Fund report, demand has been driven by migration within the country and strong demand for private properties by foreigners. A major player impacting the prices is the rate of VAT, grown from 5 to 15%.

According to the Prague economist, JUDr. Ing. Jiří Bainhofner, the annual rate of growth in house prices over the past ten years has

been 5–8%. The reasons, he says, are the following: consistently higher demand over supply, far too long decision making in planning procedure, and a rise in prices of construction caused among other things by a shortage of qualified labour. Another contributing factor, according to J. Bainhofner, is the rate of inflation, 2.8% in 2019.

One of the reasons behind the price rises, according to Deloitte consultants, is the shortage of apartments and houses on the market. This is most pronounced in large cities. The prices of flats for sale have risen towards the end of last year by 10% to CZK 60,700 per sq m. Prague was most expensive, CZK 84,200, whereas the cheapest flats were in Ústí and Labem (CZK 17,000 per sq m).

APARTMENT PRICES GROW FASTER THAN INCOMES

The Newham borough, in the past one of the most run-down in the country, includes Stratford, home to the 2012 London Olympics. It now features many new glass and steel residential towers that have become something of a jewel in the crown of modern British architecture. Whereas the average UK house price has tripled over the past 20 years, wages have gone up only by about 70%.

The latest statistics are not all good news for the Borough of Newham. According to a report

Energeticky úsporné domy právě začínají

Energy efficient buildings just commencing

„Vyhlášky o tzv. budovách s téměř nulovou spotřebou není třeba se bát. V minulém roce vyhovovalo požadavkům této vyhlášky 80 % novostaveb,“ uklidňuje na svém webu stavebníky oborová aliance Šance pro budovy.

Rěč je o vyhlášce 78 z roku 2013, která je spolu se zákonem č. 318/2012 Sb., o hospodaření energií, implementací Směrnice EU 2010/31 o energetickém chování budovy (Energy Performance of Buildings Directive– EPBD II). Vyhláška vstupovala v platnost po krocích. Jako první padla na domy veřejné správy. Ty musely energetická kritéria vyhlášky plnit od 1. ledna 2016, pokud měly podlahovou plochu větší než 1 500 m², o rok později větší než 350 m² a o další rok později i domy s podlahovou plochou menší než 350 m². V případě bytových, rodinných a administrativních objektů vstoupila vyhláška v platnost o dva roky později; ve stejných krocích podle podlahové plochy se začalo v roce 2018 a poslední kategorie, budovy menší než 350 m², vstoupily „do vyhlášky“ k letošnímu 1. lednu. Kromě nových budov se vyhláška týká i domů rekonstruovaných, pokud se mění více než 25 % jejich celkové obálky. Nejde tedy o žádnou legislativní novinku, přesto mělo mnoho stavebníků a investorů před letošním 1. lednem velký strach, jak se vyhláška promítne do projektů a do pořizovacích nákladů staveb, především těch rezidenčních. Dodejme, že „novinka“ se týká staveb, které ještě nemají stavební povolení. Projekty, jež je už mají, není třeba měnit.

BYTY ZATÍM NORMÁLNĚ

Obavy vyplynuly z dosavadních zkušeností. Diskuse na různých poradenských webových stránkách vypovídají o snahách stavebníků, většinou soukromých, při budování rodinných domů jistých energetických úspor dosáhnout. Před variantou „nulového domu“ se však většinou zastavili z důvodu vysokých nákladů buď na materiály, nebo na technologie. Např. izolace obálky ano, ale trojsklo do oken už ne. Větrání ano, ale rekuperace už se nevyplatí apod. Odhady zvýšených pořizovacích nákladů se pohybovaly mezi 10 a 40 %.

Měřitelné údaje naproti tomu nabízejí pohled o něco optimističtější. Už podle citace v úvodu požadavků vyhlášky vyhovovalo 80 % novostaveb. Developeři administrativních budov už jiné než certifikované (nejčastěji podle LEED nebo BREEAM) nestavějí. Podle jednoho průzkumu rea-

litních agentur je v Praze takových budov přes 70 %. Naproti tomu bytových projektů s podobnými certifikáty údajně není více než 5 %. Zatímco v případě administrativních budov se developeři do stavby udržitelných objektů pustili „dobrovolně“ a rádi, natěšení, že je lépe pronajmou a ještě lépe prodají, energetickou úspornost rezidenčních projektů si zřejmě teprve vynutí vyhláška.

Proč tomu tak je? „Do hodnocení kancelářských budov se promítají i jiná kritéria: lokalita, dopravní dostupnost, hospodaření s vodou, zaměstnanecké benefity, použité materiály... Energetika má jen částečný podíl, podle velikosti a způsobu užívání objektu. Při provozu takové budovy činí náklady na energii jen nějakých 2–5 %. U bytových budov a rodinných domů je v průměru 22 %,“ nastiňuje souvislosti Tomáš Vanický, ředitel spolku Centrum pasivního domu, v rozhovoru pro *Development News*. To ale ještě nevysvětluje odstup developerů od energeticky úsporných rezidenčních budov. K tomu T. Vanický říká: „Poptávka po bytech je tak velká, že developerské firmy prodají i byty na hranici legislativních požadavků. Nemají důvod měnit svou nabídku, měnit způsob projektování a přípravy staveb, protože to v počátku vyžaduje investici do know-how a částečně i realizace. Potřebovali by najmout odborníky, které doposud nepotřebovali, a změnit zaběhnutý systém přípravy. Raději stavějí stále stejně, když vědí, že byty prodají s vyšší marží.“

Podle T. Vanického byl vstup energeticky úsporných budov do státní sféry plynulejší díky státní intervenci – bylo možné čerpat dotace. Částečně zafungovala i podpora pro rodinné domy – dotační tituly Zelená úsporám a Nová zelená úsporám. „Ale: celkové dotace činily 2,5 mld. Kč, ale objem stavebních prací byl zhruba 7 mld. Kč,“ podotýká T. Vanický a dodává: „Letos by snad mohla být vypsána podpora i pro pasivní bytové domy v Praze ve větších developerských projektech.“

NIC TAK VELKÉHO SE NEDĚJE

Šance pro budovy popisuje, oč jsou kritéria vyhlášky přísnější proti současnému stavu. Především rozptyluje obavy





z názvu vyhlášky „domy s téměř nulovou spotřebou energie“. Podle ní je toto označení zavádějící: „Ve skutečnosti neodpovídá svému názvu – jedná se o terminus technicus, který byl převzat z evropské směrnice o energetické náročnosti budov. Česká legislativa si jej ale definovala po svém a zohlednila národní podmínky. Reálně budou tyto nové budovy pouze o 10 až 20 % úspornější ve srovnání s nyní stavěnými rodinnými domy.“

Šance pro budovy ujišťuje, že „budova s téměř nulovou spotřebou“ se svými parametry nemusí diametrálně lišit od stávající kvalitní budovy: „Teplota v takovéto budově by měla být relativně stabilní. Toho bude oproti rodinným domům v horším energetickém standardu dosaženo lépe za teplenými obvodovými zdmi, střechou a kvalitními okny, většinou s trojskly. Pro koncového uživatele tato změna znamená vyšší kvalitu technického řešení domu, někdy lepší vnitřní prostředí a úspory za energie související s menší potřebou vytápění.“

Je to jedna z cest, jak dosáhnout požadovaného energetického standardu. „S novou legislativou máte na výběr. Buď stavbu po stavební stránce, která má delší dobu životnosti, připravíte od studie tak, aby budova měla nízkou spotřebu, a pak máte možnost většího výběru u zdrojů energie. Nebo obálku domu postavíte na hranici legislativy a požadavky na energetickou náročnost docílíte technologiemi a pomocí obnovitelných zdrojů,“ vysvětluje T. Vanický a upřesňuje: „Docílení energetických kritérií se měří spotřebou energie vyrobených z neobnovitelných zdrojů, které stavba spotřebuje. Technologie obecně jsou moderní a lépe komunikované, ale mají kratší životnost oproti stavební konstrukci. Přesto se tímto směrem developeři vydávají.“

TAKŽE ZA KOLIK?

Tomáš Vanický uvádí: „V roce 2015 jsme zpracovali studii, ve které jsme porovnávali náklady na pasivní domy. Hodnoceno bylo 48 domů a náklady se lišily diametrálně. Byly mezi nimi takové, u nichž byly náklady porovnatelné s běžnou výstavbou, ale i takové, které měly náklady vyšší o více než 20 %. Obecně lze uvést, že vícenáklady na malé projekty rodinných domů mohou dosahovat i 15 %, u velkých projektů se mohou pohybovat mezi 2 až 10 %. Ten rozptyl je dán znalostmi nebo neznalostí architektů a projektantů, kteří cenu ovlivňují již ve studii a počáteční koncepci. Pokud je návrh kvalitní, bude dbát na správnou orientaci, velikost oken, napojení stavebních konstrukcí atd., lze počítat s tím, že vícenáklady se na úsporách energie, v závislosti na způsobu užívání, mohou vrátit do sedmi let.“

Podle průzkumu Šance pro budovy z nyní nabízených projektů už minimálně polovina nový standard splňuje. „Pokud ale developer dosud kvalitně nestavěl, nebo kupuje již hotový projekt navržený v nižším energetickém standardu, přizpůsobení se nově platné legislativě se může cenově promítnout v řádu jednotek procent ze stavebních nákladů,“ dodává – celkem opatrně – Šance pro budovy.

Ceny bytů půjdou nahoru – v Praze a okolí rychleji než v jiných městech republiky – a developeři jsou většinou odhodláni udržet si své marže, jak o tom píšeme v jiném článku. Pořizovací náklady na byty se zvyšují v důsledku růstu cen pozemků, stavebních prací i materiálů. „Postavit si vlastní rodinný dům bude pravděpodobně dostupné pouze pro omezenou skupinu obyvatelstva. Hlavní překážku hledejme jinde, a ne v investiční náročnosti do energeticky úsporných opatření,“ uzavírá Tomáš Vanický.

JAN FERENC / FOTO: PIXABAY

“Regulations for those so called buildings with almost zero consumption do not need to be feared. Last year, 80% of newly constructed buildings met the requirements of this regulation,” the Chance of Buildings alliance assures builders and building owners on their website.

We are talking about regulation 78 from 2013, which, together with Act No. 318/2012 Ed., about energy management, represents the implementation of the EU 2010/31 regulation about the energy performance of buildings (Energy Performance of Buildings Directive – EPBD II). The regulation came into force in stages. First it applied to buildings of public administration. Those had to start meeting the energy criteria set by the regulation since 1st January 2016 if their floor area exceeded 1,500 sq m. One year later, it included buildings exceeding 350 sq m and a year later even those buildings with a floor area below 350 sq m. As for apartment, family and administrative buildings, the regulation came to enforce two years later; it started the same way by floorage area in 2018 and the last category, which is buildings with an area of less than 350 sq m, became part of the regulation by 1st January this year. Apart from new buildings, the regulation also applies to reconstructed buildings providing more than 35% of their overall external structure changes. It is not some new legislation, but many builders and investors were, before the 1st January this year, still very concerned about how the regulation is to be reflected in projects and purchase costs, especially when it came to residential units. Let us add that this ‘new issue’ applies to buildings that don’t have a building permit yet. Projects that already have it don’t need to be amended.

APARTMENTS ON A NORMAL LEVEL FOR NOW

The concerns stemmed from existing experience. Discussions held at various advisory websites show builders’ (mostly private ones) efforts to achieve certain energy savings when constructing family houses. However, they usually ceased before the ‘zero building’ option due to high costs of materials and/or technologies. Insulation of the external construction, for instance, yes, but triple glazing for windows, no. Air-conditioning yes, but heat recovery does not pay off anymore, etc. The estimated increase in purchase costs was between 10 and 40%.

Measurable data, on the other hand, offer a somewhat more optimistic outlook. As quoted in the opening section of this article, the requirements of the regulation were met by 80% of newly constructed buildings. Developers of administrative buildings don’t build other but certified buildings anymore (mostly certified by LEED or BREEAM). Based on one piece of research by real estate agencies, there are more than 70% such buildings. As for residential projects with similar certificates, there are apparently not more than 5 % of

those. Whilst the developer went into the construction of sustainable buildings in the case of administrative ones ‘voluntarily’ and gladly, being pleased to lease them easier and sell even better, the energy efficiency of residential projects will probably still be enforced by this regulation.

Why is that? “The assessment of administrative buildings also includes other criteria: location, transport access, water management, employment benefits, utilized materials... Energetics only has a partial share, depending on the size and way of utilization of the building. When operating such a building, energy costs are only some 2–5%. As for residential buildings and family houses, it is on average 22%,” outlines Tomáš Vanický, Director of the Passive House Centre, in the interview for *Development News*. But this does not explain why developers distance themselves from energy efficient residential buildings. Mr. Vanický says on the topic: “Demand for apartments is so big that development companies can even sell apartments on the boundary of legislative requirements. They have no reason to amend their offer, change the way of planning and building preparation because it requires investment in know-how and partially also realization at the very beginning. They would need to hire specialists they hadn’t needed till then and change the proven system of preparation. They would rather continue building in the same way when aware that the apartment will sell with higher margins.”

According to Mr. Vanický, the entering of energy efficient buildings into state sphere was more fluent due to state intervention – it was possible to draw on grants. What also worked partially was the support given to family houses – the endowment funds Green Savings Programme and New Green Savings Programme. “But: total grants came to CZK 2.5 billion, but the volume of building work was approximately CZK 7 billion,” points out Mr. Vanický and adds: “This year, they might even offer support to passive housing blocks larger development projects in Prague.”

NOTHING MUCH IS GOING ON

The Chance for Buildings alliance describes where the regulation’s criteria are stricter in comparison with the current situation. It primarily dispels fears from the title of the regulation – ‘buildings with almost zero energy consumption’. They believe that this entitlement is misleading: “In fact it does not correspond with the title – it is terminology that was taken from the European regulation about energy performance of buildings. But Czech legislation defined it in its own way and took into consideration national conditions. These new buildings will, in fact, be only 10 to 20% more efficient in comparison with the present day constructed family houses.”

The Chance for Buildings alliance assures us that ‘building with zero consumption’ does not need to differ diametrically from an existing quality building with its parameters: “The temperature in such a building should be relatively stable. This will be, compared with family houses of a worse energy standard, achieved better by insulated perimeter walls, roof and quality windows, mostly triple glazed. As for the final user, this change represents the higher quality of a building’s technical solution, some-

times a better indoor environment and energy savings associated with lower heating requirements.”

It is one of the ways as to how to achieve the required energy standards. “New legislation provides one with a choice. From a construction point of view, you can either prepare the building that has a longer lifespan from the study phase in a way for it to have lower consumption and this then gives one more options with regards to the choice of energy resources. Or you can build the structure of the building on the boundaries of legislation and achieve the requirements for energy performance via technologies and renewable resources,” explains Mr. Vanický and specifies: “The achieving of energy criteria is measured by the consumption of energies produced from non-renewable resources that the building consumes. Technologies are generally modern and easier to combine but their lifespan is shorter in comparison with building construction. Still, developers do tend to head in this direction.”

HOW MUCH FOR THEN?

Tomáš Vanický states: “In 2015, we elaborated a study where we compared costs necessary for passive buildings. We assessed 48 buildings and costs differed diametrically. The buildings included those whose costs were comparable with common development as well as those whose costs were more than 20% higher. It can generally be said that extra costs utilized for small projects of family houses can come to even 15% and for larger projects can be be-

tween 2% to 10%. This span stems from architects’ and planning engineers’ experience or inexperience, which influences the price already in the study and the initial concept stage. If the project is of good quality, it will pay attention to the right orientation, size of windows, connection of building structures, etc., and one can count with the fact that extra costs can be returned due to energy savings achieved by way of utilisation of the building in approximately seven years time.”

Based on research carried out by the Chance for Buildings alliance, at least half of currently offered projects already meet the new standard. “However, if the developer hasn’t, up to now, carried out quality development or purchases a completed project designed in a lower energy standard, and then adjusting to the newly valid legislation can be reflected in the price in the percentage of building cost,” adds the Chance for Buildings alliance relatively carefully.

Apartment prices will go up – in Prague and its surrounding areas faster than in other towns in the country – and developers are usually determined to keep to their margins as we have mentioned in another article. Purchase costs for apartments increase due to the increased price of land, building work and materials. “Building one’s own house will probably only be possible for a restricted population group. The main obstacle needs to be looked for elsewhere and not in investment demand with regards to energy efficient measures,” concludes Tomáš Vanický.

JAN FERENC / PHOTO: PIXABAY



...chcete-li mít své nemovitosti pod kontrolou

CENTRA®

FACILITY MANAGEMENT

SPRÁVA NEMOVITOSTÍ

PROVOZ A ÚDRŽBA BUDOV

ÚDRŽBA ZELENĚ, ZAHRADNICKÉ SLUŽBY

ÚKLIDOVÉ SLUŽBY

REALITNÍ SLUŽBY

DOPRAVA, ODVOZ A LIKVIDACE ODPADU

INŽENÝRSKO-INVESTIČNÍ ČINNOST

CENTRA a.s., Na Zatlance 1350/13, 150 00 Praha 5, tel.: + 420 251 119 400, info@centra.eu

www.centra.eu

Prodej RESIDOMO nebyl překvapením

The sale of RESIDOMO came as no surprise

Společnost Residomo, vlastníka více než 42 500 bytů převážně v Moravsko-slezském kraji, koupila švédská společnost Heimstaden Bostad, která patří mezi největší poskytovatele nájemního bydlení v Evropě.

Výši transakce firmy neuvedly, akvizice ještě čeká na schválení antimonopolním úřadem. „Pro nájemníky firmy Residomo se nic nemění, na uzavřené nájemní smlouvy nebude mít změna vlastníka společnosti vliv,“ říká generální ředitel Residomo Jan Rafaj.

Byl pro vás prodej Residomo překvapivý?

Naši předchozí vlastníci působili v Residomo více než čtyři roky a už při svém vstupu dávali najevo, že se zaměřují na střednědobý investiční horizont a kolem pátého roku budou uvažovat o hledání trvalého vlastníka. To nastalo, takže o překvapení nejde. Jsme rádi, že Heimstaden přichází s dlouhodobou vizí rozvoje nájemního bydlení. Pro celý tým Residomo je důležité, že nový majitel kromě vysoké úrovně správy a péče o stávající byty má rovněž vizi dalšího rozvoje portfolia, a to i v podobě budoucích investic do výstavby nových nájemních bytů.

Proč si podle vašeho názoru švédská firma pro svou akvizici vybrala právě Residomo?

Jsme lídrem, který nastavuje standardy služeb a kvality nájemního bydlení v České republice a společnost, jež je svou profesionalitou srovnatelná se špičkovou evropskou konkurencí. Máme programy pro nejrušnější skupiny nájemníků, jsme rovněž jedním z největších poskytovatelů nájemního bydlení pro sociálně potřebné, spolupracujeme s dvacítkou neziskových organizací, dbáme o rovné podmínky pro všechny nájemníky. Regenerace a opravy bytového fondu patří k našim prioritám, jen za uplynulý rok jsme pro tento účel vyčlenili rekordní částku 1,2 mld. Kč. Spouštíme nový zákaznický portál a mobilní aplikaci Můj domov, které zjednoduší vyřizování požadavků nájemníků bez nutnosti návštěvy klientského centra atd.

Můžete charakterizovat vztah mezi Heimstaden a jeho nájemníky?

Heimstaden je firma, která se pronájmem bytů zabývá dlouhodobě a dala najevo, že má zájem rozvíjet i portfolio Residomo. Ve skandinávských zemích je kladen velký důraz na vysokou kvalitu péče o nájemníky, na komunikaci s nimi. Naši nájemníci samozřejmě nebudou v přímém



Jan Rafaj

kontaktu se švédským vlastníkem, to je věc zdejšího managementu, ale budou dále komunikovat přes naše standardní a nově i digitální komunikační kanály.

Je možné, že společnost Heimstaden bude v naší republice hledat další investiční příležitosti?

Podle mého názoru je akvizice Residomo pouze první krok pro vstup do regionu střední a východní Evropy. Společnost Heimstaden by zde měla hledat příležitosti pro rozšiřování svého portfolia, ať už nákupem existujících nemovitostí, nebo formou spolupráce s některými developery na nových projektech.

Co od nového vlastníka očekáváte?

Podporu našich aktivit a projektů, které pomáhají zlepšit nabídku nájemníkům a lokalitám. A to těch, které jsme již započali, i těch, jejichž realizaci máme v plánu. Kvalita bydlení i služeb Residomo se za posledních několik let výrazně zvýšila, pokračování tohoto trendu, a možná ještě v rychlejším tempu, očekáváme i s naším novým vlastníkem.

PR



Residomo, the owner of more than 42,000 apartments situated mostly in Moravian-Silesian Region, was purchased by the Swedish company Heimstaden Bostad, which belongs amongst the largest providers of rental housing in Europe.

The companies did not disclose the costs of the transactions and the acquisition still awaits approval from the antimonopoly office. "This does not bring any changes to Residomo's tenants for the change of owners will have no influence on the already concluded tenancy agreements," says Managing Director of Residomo, Jan Rafaj.

Did you find the sale of Residomo a surprise?

Our previous owners were in Residomo for over four years and at the very beginning of their market entry demonstrated that they would focus on a medium-term investment horizon and that they would be looking for a permanent owner in some five years' time. And that is what's happened so no surprise. We are glad that Heimstaden is coming with a long-term vision for the development of rental housing. It is important for the whole Residomo team that apart from the high level of administration and management regarding existing apartments, the new owner also has a solid vision of further development of the portfolio, this also being in the form of future investment in the development of new rental apartments.

Why do you think the Swedish company chose Residomo for their acquisition?

We are a leader that sets standards of services and quality of rental housing in the Czech Republic and a company that is, with regards to its professional approach, comparable with top class European competition. We have programmes for various groups of tenants and are also one of the largest providers of rental housing for the socially needy, co-operat-

ing with dozens of non-profitable organizations and providing fair conditions for all tenants. Regeneration and repairs to the housing fund belong high amongst our priorities and only in the last year we earmarked a record-breaking amount of CZK 1.2 billion for this purpose. We are launching a new customer portal and a mobile application titled My Home, which are to make the dealing with tenants' requirements simpler without the need to visit the client's centre, etc.

Can you characterize the relationship between Heimstaden and their tenants?

Heimstaden is a company that has been involved in apartment rental over the long term and they also demonstrated an interest to develop Residomo's portfolio. Scandinavian countries put a lot of emphasis on the high quality of customer care and communication with them. Our tenants won't be in direct touch with the Swedish owner, this is an issue for local management, but they will continue communicating via our standard as well as new digital communication canals.

Is it possible that Heimstaden will be looking for more investment opportunities in our country?

I think that the acquisition of Residomo is only the first step for their entering the regions of Central and Eastern Europe. Heimstaden should be looking for opportunities for their portfolio's expansion here, whether it is via a purchase of existing properties or co-operation with certain developers on new projects.

What do you expect from the new owner?

Support for our activities and projects that help improve the offer for tenants and locations. This applies to those we have already commenced as well as those whose realization we plan. Residomo's quality of housing and services increased significantly in the last year and we expect this trend to also continue with the new client, perhaps even at a faster pace.

PR

▼
*Nájemní dům
v Karviné
Apartment building
in Karviná*

►
*Domy RESIDOMO
v Ostravě-Porubě
RESIDOMO houses
in Ostrava-Poruba*



Architekt jako ohrožený druh?

Architect as an endangered species?

Architekt, urbanista, milovník historie, hudby a umění, rodák z Kutné Hory. To je šéf architektonického ateliéru Studio acht Václav Hlaváček.

Byl naším hostem v cyklu redakčních rozhovorů, tentokrát na téma: Urbanismus v menších městech versus velké územní celky v metropoli.

Jak hodnotíte uplynulý rok?

Loni nejen u nás v ateliéru, ale myslím i obecně, kulminovaly práce na širších urbanistických celcích, v oblastech se smíšenou nebo bytovou výstavbou. Jediným lékem na – nebudu říkat bytovou krizi, ale předražené bydlení obecně – je fakt, že se byty budou stavět. Ale na územích, která jsou patřičně regulována objemově i z hlediska infrastruktury, dopravy atd. Takže je důležitější neztratit hlavu než stavět paskvily jenom proto, aby se snížila cena. Jde o to, skutečně udržet očekávaný urbanistický vývoj dané oblasti v určitém rámci.

Co myslíte slovem „očekávaný“?

Mám na mysli plnění a úpravy územních plánů, ať ve vztahu k Praze a k metropolitnímu plánu, anebo k odstraňování dneska už zřejmých vad územních plánů na úrovni krajských či okresních měst. Územní plán se vyvíjí, musí reagovat na skutečné potřeby dané oblasti. Dokončovali jsme velké urbanistické rozvojové studie a zároveň jsme se snažili v menším měřítku, na úrovni okresních a malých měst, opravit některé zřejmé chyby, které z jejich územních plánů trčely a bránily harmoničtějšímu rozvoji příslušné oblasti.

Můžete zmínit konkrétní příklad?

Ted' již mohu říci, že se povedla jedna z největších rozvojových studií, a to v Praze na Jižním Městě, v oblasti Opatova a Chodova. Je to území, které bylo dlouho poznamenáno lokálním rozvojem v několika oblastech najednou. Troufám si tvrdit, že tato studie měla velkou ambici na takřka 1 mil. m² vlastně sjednotit a zharmonizovat rozvoj městské části i proto, že vlastně zahrnuje obě strany dálnice D1.

Rozumím správně, že se v minulosti na tomto území začalo stavět, ale v určité fázi stavba zamrzla a obyvatelé vlastně žijí v nedokončeném projektu?

Přesně tak. Městská část s jistou mírou politických změn na radnici musela čelit parciálním zájmům jednotlivých developerů. Někteří chtěli administrativu, jiní bytový dům, další zase garáže atd. Vůbec se nedivím, že v tomto chaosu



jednotlivých malých investic na tak obrovském území, které pracuje se zcela jiným měřítkem, musela být i ta politická reprezentace úplně zmatená. Nehledě na to, že – co se týká „velkého urbanismu“ – nebyla 90. léta a přelom tisíciletí skutečně nijak vyspělou dobou.

Čím se tedy současná koncepce liší?

Bez kontaktu s městskou částí, kdy architekt pracuje jen s teoretickými podklady a částí zainteresovaných odborníků, třeba s dopravcem nebo s člověkem, který počítá akustiku, nebo dokonce „jenom“ s krajinným architektem, nepříjde na některé sociální souvislosti – a nejspíš ani na nějakou prostorovou kompozici. Kdyby tato studie nepřekročila D1, tak k dominanci bude vždy lákat zakončení centrálního parku v ose západ – východ u stanice metra Opatov. Zadání prošlo různými školami architektury a po každé to bylo stejné... A protože bylo zadání rozšířeno o území na druhé straně dálnice, tak najednou zjišťujete, že tolik diskutovaná výšková úroveň zástavby má šanci navázat na výškové úrovně, které jsou v docházkové vzdálenosti, tedy do 1 km od stanice metra. Což znamená, že na té stanici můžete udělat to, co se očekává, velmi přirozeně. Tedy žádnou megalomanií, žádné mrakodrapy, ale v podstatě naplnit vše, co se v daném místě předpokládá.



A co lze od takového zadání očekávat?

Třeba komerční náměstí – v „lidském“ měřítku. To znamená šesti- až osmipodlažní domy, prostě běžné pro takový prostor. Až teprve v docházkové vzdálenosti můžete hladinu zvedat – ne obráceně. Chápete? Tady se 30 let myslelo, že je to opačně. Tam by měla být dominanta a mělo by to klesat. Ale kam klesat, do starého Chodova? Naopak. Vždyť vlastně většinová zástavba Jižního Města je kolem 12 podlaží a výše. Takže třeba studie objemové kompozice, která nyní obsáhla větší území, může uvažovat v širších souvislostech. To je jedna věc. Nicméně v této oblasti pokaždé narazíme na to, na co se komunisté vůbec neohlíželi, což je konfrontace dvou struktur: vesnické či maloměstské a sídlištní. Ale tam už není potřeba pojmenovávat formy, jestli je to modernistická struktura atd. Prostě je potřeba si říci: Tady je sever, tady je západ, odtud fouká vítr – a pak pracovat v objemech.

▼▲
Bytové domy
v Rožnově pod
Radhoštěm
Residential houses,
Rožnov pod
Radhoštěm

Ono s těmi sídlišti je to asi složitější...

Je zajímavé, že některá pražská sídliště, třeba Bohnice, Dáblice nebo Jihozápadní Město, se pomalu ale jistě stávají multigeneračními, kdy babička či děda hlídají vnoučata. Není to jen český fenomén, ani nějaká ostuda, v Nizozemsku je situace podobná; je to normální, není to nic staromódního, naopak tohle rodinu více stmeluje. Člověk někde vyrostl, objevuje svět, dá si tam první cigáro, první pusu holce a nemá důvod místo, kde vyrostl, opouštět... Dispozice bytů ve starých panelových domech jsou skvělé, mnohdy tisíckrát lepší než produkce 90. let. To víme. Ale jsou monofunkční ve smyslu typovosti. Máme 99 % bytů 3 + 1 o iks metrech čtverečních. Ale když chce druhá generace samostatně žít, chce o pár metrů více. Což znamená, že velcí developéři, kteří to s rozvojem bytové zástavby a městských částí myslí vážně, musejí nabídnout – a nabízejí – širší vějíř možností bytových typů. Příslušníci další generace zůstávají a zatím bydlí třeba dva bloky od místa, kde s rodiči vyrůstali, a předávají to svým dětem. Je to přece totéž, jako by někdo byl ze Žižkova nebo ze Smíchova a měl k nim vztah. No, a někdo je z Jižáku... Je to přece cool místo obklopené lesy a parkovým prostředím.

Při představování některých vznikajících projektů místním obyvatelům vzniká téměř nepřátelské prostředí. Leckdy to nebývají smysluplná setkání a často se zvrhnou ve vzájemné hrubé osočování.

Ale na druhé straně stojí často nějaký politický vliv jednotlivců, kteří dokážou většinový zájem strhnout k populistickým tématům, což je osvědčené. A zároveň je tu obecná nechuť k něčemu novému – a to není jen u nás. My jsme naši studii zástavby Jižního Města měli možnost veřejně představit zatím třikrát – a budeme pokračovat. Tak složitý organismus, jako je rozvojová studie na dalších 50–100 let, se nedá vysvětlit laikům



za jedno odpoledne, navíc v nervózním prostředí. Nepodceňujeme názory lidí, protože když neslyší druhou stranu a budou pod tlakem nějakého politického demagoga z opozice, tak podlehnou názorům typu: Tady bydlím léta, nikdo mě nebude poučovat, stejně jsou za tím jen zisky developerů... Nás ta studie moc bavila, i když to bylo opravdu komplikované. Záběr ve velkém měřítku nám strašně pomohl.

V jakém směru?

V porovnání s rozvojem menších měst, jako je Rožnov pod Radhoštěm, Stříbro, Kutná Hora, Milovice atd. Srovnání mě přivedlo k tomu, že právě tam se stávají velké chyby. Obce musely mít v určitém termínu územní plán, takže se urbanismus zvrhl většinou v takovou teoretickou náplň, aby územní plán zahrnoval všechno, co vyžaduje vyhláška. Ale pak najednou zjistíte, že podhorské město by podle územního plánu dovolilo jít do hor výškové zástavbě typu sídlišť z 80. let. A teď změníte územní plán, když máte za sebou investora, který má chuť zaplnit nedostatek bytů ve městě, kde vlastně neexistuje trh. Protože lidé nakonec zjistí, že je lepší si koupit polorozpadlý baráček za kopcem a za cenu nového bytu si ho opravit – a mít k tomu i zahrádku.

To svádí k závěru, že velké území přináší velké starosti a malé město znamená menší starosti. Ale určitě to není tak snadné...

Hlavně výsledek je dost podobný a z estetického hlediska vypovídá o kultuře národa. Nesmíte udělat chybu v měřítku a nesmíte slevit z nároku na estetiku, a už vůbec ne na úrovni okresního města. Před rokem jsem byl naplněn entuziasmem, že v okresních městech se všechno jednoduše a rychleji projedná atd. Jenže nakonec se ukáže, když jsme ve fázi územního řízení, že tam neexistuje trh a cena nemůže být vysoká. Tudíž vás začnou opouštět investoři, prodají to, nebo zadají stavebním firmám, aby si to za svou marži postavili. Stavební firma pak prohlásí, že nepotřebuje architekta, že má projektanta. A už to jede: zateplovák, pistáciová barva... A nemohu tam stát s cedulí a říkat: Urbanismus je docela dobře, to jsme dělali my, ale pak už na nás neměli peníze... Ale nejde o velké peníze, to jsou normální peníze projektanta. Po hybuji se v branži přes 30 let a vím, že to nejsou předražené projekty, protože baráky jsou standardizované, musí se pracovat s konstrukcí. Mrzí nás, když nám tu práci vezmou na úrovni územních řízení, protože mají představu, že architekt je na projektu to nejdražší. Ale to už město nemůže ovlivnit.

Takový trend je vidět třeba v Německu v malých městech, kde je rukopis velmi podobný...

Přesně tak. Nám z těch 10–15 zakázek zbyly nakonec dvě. Nevím, jak tohle půjde dál. Tlak na kvalitní architekturu sílí ve velkých městech. Některé jednotlivosti se povedly; nejsem ten, kdo říká, že všechno je špatně. Ne každý chce mít velký ateliér, dělá individuální výstavbu – a dělá ji poctivě a pěkně. Ale to jsou opravdu jednotlivé věci. A když věci chcete změnit, tak ekonomika musí jít společně s vámi. Ale také určitá úroveň kultury.

Je to dáno kvalitou projektů?

Nedovedu si představit, že by dnes někdo přišel s rozvo-



vou oblastí na úrovni územního rozhodnutí v Praze a měl podřadnou architekturu. Developeri by se mu smáli a nevěřím, že by takovou produkci někdo úspěšně prodával. Takový hlad po bytech zase není a jsou tak drahé, že si rozmýšlíte, co si koupíte. Stejně jako je vyspělé publikum ve velkých divadlech, měli by být lidé nároční i na větší výstavbu při naplňování územních plánů. Neplatí to jen pro bytovou výstavbu, ale třeba i pro dopravní řešení. V Holandsku je nemyslitelné, že by dopravní stavbu nekoordinoval architekt. To tady nefunguje...

Z kterého projektu na menším městě máte osobně radost?

Mám velmi krásný příklad: Rožnov pod Radhoštěm a neuvěřitelně příjemná a korektní spolupráce s vedením města i se stavebním úřadem. Musím potvrdit férové postupy, přisnost stavebního úřadu, který vás skutečně donutí respektovat normy atd. Nyní se staví druhá etapa a ukazuje se, že ta třetí už bude úplně jiný level, jak v použitých materiálech, tak v ceně, která se může malinko zvýšit.

ARNOŠT WAGNER / FOTO: TOMÁŠ SLAVÍK A STUDIO ACHT

*Nový Opatov, Praha,
vizualizace
Nový Opatov,
Prague,
visualization*

An architect, urban planner, history, music and art lover, a native from Kutná Hora. That is the head of the architectural studio Studio acht Václav Hlaváček.

He was our guest on the cycle of editorial interviews, this time being the topic of: urbanism in smaller towns versus large territorial areas in the metropolis.

How do you assess last year?

The work culminating last year in our studio as well as in general was work on larger urban complexes in areas with mixed or residential development. The only cure for –



I won't say residential crisis but overpriced housing in general – is the fact that apartments will continue being built. But this will be in areas that are appropriately regulated from the point of view of volume as well as infrastructure, transportation etc. So, most important is not to lose one's cool other than to build a 'dud' just for the reason of price reduction. The thing is to sustain anticipated urban development in a particular area within a particular framework.

What do you mean by 'anticipated'?

I mean the fulfilling and modification of outline plans whether it is in relation to Prague or the metropolitan plan or to the disposal of nowadays already evident defects in outline plans on a regional or district level. Outline plan developments must respond to real demand in particular areas. We were completing large urban development studies and also tried, on a smaller level of regional and smaller towns, to correct some evident errors that stood out from them and prevented more harmonious development in a particular area.

Can you give us a particular example?

Already now I can say that we were successful with one of the largest development studies, this being for Jižní město in Prague, the areas of Opatov and Chodov. It is an area that was, for long, affected by local development in several areas. I dare say that this study had great ambitions for almost 1 million sq m to actually unify and harmonize the development of the city district for there are both sides of the D1 motorway.

Rožnov pod
Radhoštěm



Do I understand it correctly that building activities were commenced in this area in the past, but the development froze in a particular phase and residents actually live in an incomplete project?

That's exactly right. The city district had to a certain extent re political changes at the council, face partial interest from individual developers. Some wanted administration, others a housing block and others wanted garages, etc. I am not at all surprised that even political representation was completely confused by all this chaos in the small individual investments in such a large area that works on an

entirely different level. Regardless of the fact that – regarding 'bid urbanism' – the 1990s and the turn of the millennium were not that an advanced period.

How then does the current concept differ?

Without contact with the city district, when the architect works only with theoretical data and part of involved specialists, for instance a haulier or a person that calculates acoustics, or even 'just' with a landscape architect, there is some social coherence and probably even some special composition that doesn't get tackled. If this study didn't cross the D1, dominance would be enticed by the completion of the central part situated in the west axis – the exit by the Opatov underground station. The assignment went through various architectural schools and the result was always the same... And as the assignment was expanded by the area on the other side of the motorway, you suddenly find out that the so discussed height of the development has an opportunity to follow up the level of development situated within walking distance, that is up to 1 km from the underground station. That means that you can do what is anticipated at that station naturally. No megalomania, no skyscrapers, but basically to fulfil what is anticipated.

And what can be anticipated from such an assignment?

For instance, a commercial square – on a 'human' level. That means six to eight-storey buildings, that is normal buildings for such an area. It is only in that walking distance that you can start raising the level – not the other way around. Do you understand that? For 30 years, it was believed to be the other way around. There should be the dominant point and should descend. But where to? To the old area of Chodov? On the contrary, for the majority of Jižní Město development it is about 12 storeys and more. So, in the study of column composition, which now covers a larger area, one can consider the broader context. That's one thing. Nevertheless, we always come across what the communists didn't take into consideration in this area, that is the confrontation of the two structures: rural and provincial as well as a housing development. But there it is not necessary anymore to name the form, whether it is a modernist structure or others. One must simply say: there is the north, there is the west, this is where the wind blows from – and then to work in volumes.

The situation with housing development is probably more complicated...

What is interesting is that some housing developments in Prague, for instance Bohnice, Ďáblice or Jihozápadní Město, are slowly but surely turning into multigeneration areas where grandparents look after grandchildren. It is not just a Czech phenomenon nor some embarrassment. The situation in the Netherlands is similar; it is normal; nothing old-fashioned. On the contrary, it brings the family together more. One grows up somewhere, explores the world, has a first cigarette there, kisses his first girlfriend and has no reason to leave the place he grew up in, to leave... The layouts in the old panel houses are great, often a thousand times better than the 1990s production. We know that. But they are monofunctional with regards to their type. We have 99%

of apartments with a layout of two bedrooms and X sq m. But when the other generation wants to live independently, they want a few more square metres. That means that the large developers who are serious about residential housing development and development of urban districts, they must offer – and they do offer – a broader range of housing type possibilities. Members of the next generation stay and live perhaps some two blocks away from the place they grew up in with their parents and pass it onto their children. It is the same as if someone was from Žižkov or Smíchov and had some relationship to it. And someone is from Jižní Město... It is, after all, a cool place surrounded by woods and parks.

Introducing some of the emerging projects to local citizens created an unfriendly environment. Sometimes these meetings are not useful and often turn into mutual accusations.

But on the other side, there is often some individuals' political influence, whereby then can sweep the majority interest to populist topics, which is well-proven, and there is also a general reluctance to anything new – and that does not only apply to our country. We have so far had a chance to publicize our study for the development of Jižní Město three times – and we will continue doing so. Such a difficult organism like a development study for the next 50–100 years cannot be explained to laics in one afternoon and also on top of that in an uneasy environment. We don't underestimate people's opinions because if they don't hear the other side and are under pressure from some political demagogue, they tend to succumb to opinions like: I have lived here for years; nobody will preach to me, it is only about developers' profits... We really enjoyed doing the study even though it was really complicated. The large scope really helped us.

In which way?

Compared with small town development such as Rožnov pod Radhoštěm, Stříbro, Kutná Hora, Milovice, etc. The comparison showed me that it is there where big mistakes are made. Municipalities had to have the outline plan within a particular period so urbanism got out of hand and turned albeit usually into theoretical tasks in order for the outline plan to include everything that is required by regulations. But then you suddenly find out that a submontane town would, according to an outline plan, allow for a development of the 1980s housing development type in the mountains. And then you try to change the outline plan when there is an investor who is willing to fulfil the lack of apartments in town and where there is actually no market. Because people eventually find out that it is better to buy a half derelict house behind a hill and reconstruct it for the price of a new apartment – and also to have a garden with it.

This tempts one to come to the conclusion that large areas come with big worries and small town with small worries. But it is certainly not that easy...

It is mainly the result that is quite similar and from an aesthetic point of view, this shows the culture of the nation. You mustn't make a mistake in the scope and you mustn't reduce your aesthetic demands, definitely not when work-

ing on the level of a district town. A year ago, I was full of enthusiasm that everything gets discussed and negotiated simply and quickly in district towns... But when we get to the phase of planning procedures, we see that there is no market and that price can be high. Which means that investors start leaving you or they sell it or assign building companies to build it for their margins. The building company then declares that they don't need an architect as they have a planning engineer. And then it goes: thermal insulation, pistachio colour... And I cannot stand there with a banner and say: Urbanism is quite good, that's what we did, but then they didn't have any more money for us... Though it is not about big money. It is normal planning engineer's pay. I have been in this field for more than 30 years and I know that projects are not overpriced as the buildings are standardized and the structure is really worked with. We are obviously unhappy when they take work away from us in the phase of planning procedures because they feel that an architect is the most expensive part of the project. But that is something the town cannot affect anymore.

Such trends can be, for instance, seen in small towns in Germany, where the appearance is very similar...

Exactly. We were eventually left with two out of the 10–15 procurements. I don't know how it is to proceed. Pressure being put on quality architecture is strengthening in large towns. Some details worked out well; I am not one to say that everything is wrong. Not everyone wants a large studio, attending to individual development – and does it honestly and nicely. But those are just details. And when you want to change them, the economy must be with you. As well as some sort of level of culture.

Is it given by project quality?

I cannot imagine anyone today to come along with a development area in Prague in a phase of outline planning and with secondary architecture. Developers would laugh at him and I don't believe that someone would be able to sell such a production successfully. There is no such hunger for apartments and they are so expensive that you will think twice before you buy something. Just as you have an advanced audience in large theatres, people should also be demanding when fulfilling outline plans in the case of larger development. This does not only apply to housing development but also for road construction solutions. It is unthinkable in Holland for road constructions not to be coordinated by an architect. That does not work here...

What project in a smaller town pleases you personally?

I have one very nice example: Rožnov pod Radhoštěm and an incredibly pleasant and correct co-operation with the town council and building office. I must confirm fair and square processes, strictness of the building office, which really makes you respect the norms, etc. The second stage is currently under construction and it shows that the third one will already be on an entirely different level, both with regards to utilized materials as well as the price that may increase a little.

ARNOŠT WAGNER / PHOTO: TOMÁŠ SLAVÍK AND STUDIO ACHT

CHALLENGE in the Heart of Zlín

VÝZVA v srdci Zlína



Město Zlín
zveřejňuje výzvu na využití
rozvojové plochy (2,5 ha)
ve svém centru.

City of Zlín opens a public call
for suitable use of the development
area of 6,4 acre in the city center.

Deadline: 20. 3. 2020



www.zlin.eu



Nová vlna gruzínské architektury

New wave of Georgian architecture

Gruzie je zemí, kde má především v posledním desetiletí, po větším přílivu zahraničních investic, architektura významnou společenskou i politickou váhu.

Vhlavním městě Tbilisi, které rozlohou i počtem obyvatel můžeme přirovnat k české metropoli, je dnes tento fenomén patrný téměř na každém kroku. Již předchozí vlády, především v období působení M. Saakašviliho v úřadu prezidenta (2004–13), daly najevo svou proevropskou orientaci. Jejím součástí byla i pozvánka pro architekty světového jména k realizaci originálních staveb. V nedávné době Gruzie přilákala nejen řadu developerů a investorů do sektoru cestovního ruchu, ale vzbudila i pozornost svou snahou o rychlé vybudování infrastruktury evropské úrovně a někdy až překotnou realizací nových, nápaditých staveb určených především pro veřejné a duchovní služby. Až později se střetla s problematikou jejich údržby a začala řešit vztah obyvatel k veřejným prostorům, stejně jako jejich zapojení do revitalizací dalších lokalit, které se jen velmi pomalu a těžko protlačují do ostatních částí země. Aktuálně je již patrné, že současná vláda se této úlohy ujala zodpovědně, státní investiční činnost ve výstavbě probíhá systematictěji, s důrazem na kvalitu i trvanlivost a věnuje pozornost rovnováze mezi racionalitou a atraktivitou. Přesto si názorně přiblížíme několik staveb dokončených v Tbilisi v posledním desetiletí, které zaměstnaly světové architekty a následně rozpoutaly i ambivalentní ohlasy.

ADORACE ŽIVOTA A MÍRU

Stopadesátimetrová lávka pro pěší propojující břehy řeky Kury, most Míru, byla dokončena v roce 2010. Byla vyrobena a sestavena, následně znovu demontována a dvěma stovkami nákladních aut převezena ze středu Itálie na místo trvalé instalace – do srdce starého Tbilisi. Klíčové konstrukční materiály jsou sklo a ocel. Náklady na realizaci nebyly oficiálně zveřejněny; podle odhadu to bylo v přepočtu zhruba 150 mil. Kč. Design mostu podle předlohy italského architekta Michela De Lucchiho je imaginací mořské fauny a měl by připomínat kontakt země s tímto elementem. Zmíněný záměr se však nevžil a místní příkři mostu Míru pseudonym spíše nelichotivý. Most je osazen světelnými prvky z více než 6 000 vysokosvitových LED, které ho od soumraku do úsvitu dynamicky osvětlují a barevně prokreslují i s okolím podle předlohy francouzského designéra Philippa Martinauda, kterou pojmenoval jako „oslavu života a míru mezi lidmi“. V chodníkové části lávky jsou navíc zapuštěny nízkoenergetické LED panely, které v kombinaci s pohybovými senzory pod zábradlím každému jednotlivci poskytnou individuální interferenci a jedinečný

zážitek z cesty přes řeku. Most Míru vyžaduje značné náklady na provoz a častou údržbu, proto bývá jeho světelný doprovod někdy časově omezený či pozastavený.

KULTURA POD OKNY PREZIDENTSKÉHO PALÁCE

Současnou podobu prezidentského paláce, respektive jeho rekonstrukci a rozšíření, projektoval rovněž Michele De Lucchi. Na levém břehu řeky Kury, takřka pod okny sídla hlavy státu, uprostřed parku Rike, byla v roce 2011 zahájena výstavba hudebního divadla a koncertní síně podle návrhu italských architektů Massimiliana a Doriany Fuksasových s rozpočtem bezmála 40 mil. eur. Dva ocelové, povrchově upravené tubusy, zčásti prosklené, připomínají periskop a mají kapacitu až 566 diváků v hledišti. Důraz je kladen na akustiku vyladěnou podle nejmodernějších vědeckých poznatků. Interiér objektu není dokončen a údajně se potýká s technologickými potížemi s neupřesněným termínem dokončení. Jeho začlenění do okolí bývá terčem kritiky, která poukazuje na neadekvátní rozpočet realizace s ohledem na chybějící prostředky na údržbu a obnovu okolních





Most Míru přes řeku Kuru

Architekt/projektant: Michele De Lucchi, Itálie

Realizace: 2009–10

Odhadovaný rozpočet: 6 mil. eur

Peace Bridge across the Kura River

Architect/planning engineer: Michele De Lucchi, Italy

Realization: 2009–10

Official budget: EUR 6 million

domů a přilehlé infrastruktury. Přesto se většina obyvatel gruzínské metropole napjatě těší na kulturní zážitky, které by měla tato víceúčelová hudební síň zajistit.

STALINŮV INSTITUT PROMĚNIL ARABSKÝ ŠEJK

Nepochybně nejvýraznější dominantou a nepřehlédnutelným orientačním bodem je v Tbilisi hotel Biltmore. Skleněný mrakodrap s 32 patry sahá do výšky 138 m, a je tak nejvyšším ubytovacím zařízením na celém Kavkazu. Nabízí 214 luxusních pokojů a 1 500 m² ploch pro špičkovou gastronomii, rozdělených do několika restaurací a barů, stejně jako plavecký bazén, sportovní klub nebo konferenční sály. Výstavba budovy z ateliéru kanadského architekta Arthura Ericssona dokončené v roce 2016 za majoritní kapitálové účasti developera ze Spojených arabských emirátů pohltila mj. 2 ha speciálního skla a 4 000 t oceli a vyžádala si investici v přepočtu 3,3 mld. Kč. Vstup do této věže však prochází původní sovětskou budovou Institutu Marxe-Engelse-Lenina (IMEL) z let 1934–38 podle



Hudební divadlo a koncertní/výstavní síň v parku Rike

Architekt/projektant: Massimiliano a Doriana

Fuksas/Fuksas Studio, Itálie

Realizace: od 2011 do současnosti

Oficiální rozpočet: 40 mil. eur

Music Theatre and Concert Hall / Exhibition Hall in park Rike

Architect/planning engineer: Massimiliano and Doriana

Fuksas/Fuksas Studio, Italy

Realization: from 2011 till nowadays

Official budget: EUR 40 million

projektu Alexeje Ščuseva (mj. hlavního architekta Mauzolea V. I. Lenina). Po rozpadu Sovětského svazu v 90. letech minulého století zde nejprve zasedal gruzínský parlament a později zde sídlil Ústavní soud. Přes necitlivé zásahy předchozího majitele si budova zachovala prvky tzv. reálné socialistického klasicismu z doby Stalinovy éry. Současná stavba citlivě propojuje původní architekturu s modernou. Hotel, který je trvalým předmětem kritiky některých urbanistů, vskutku dominuje jinak historickému rázu Rustaveliho třídy s převážně klasicistními, ale zčásti stále zanedbanými domy. Kvalita provedení hotelu včetně implementace nejmodernějších technologií a úroveň poskytovaných služeb patří neoddiskutovatelně k nejvyšší světové třídě, která si zaslouží respekt.

RODNÝ A ODDACÍ LIST ZA PĚT MINUT

Posledním příkladem tbiliské moderní architektury je Areál veřejných služeb v centru města nad břehem řeky Kury, opět z italského ateliéru Fuksas. Sestává ze sedmi hmot o čtyřech podlažích, mezi nimiž vzniklo velké náměstí poskytující prostor veřejným a bankovním službám. Záměrem projektu bylo koncentrovat administrativu do jednoho místa, kde bude dostupná většina úřadů státní a municipální správy spojená i s finančními službami, což se ve výsledku celkem zdárně podařilo. Celý areál o ploše 42 000 m² chrání po obvodu prosklená ocelová konstrukce. Zastřešen je 11 elementy různých výšek, tvarů i rozměrů, které připomínají deštníky či okvětní lístky. Ty jsou staticky i strukturálně nezávislé na vlastní stavbě a vykreslují jedinečný, nepřehlédnutelný architektonický ráz – tři z nich tvoří zákryt zmíněného náměstí mezi jednotlivými budovami.

Výstavba Areálu veřejných služeb trvala necelé tři roky. Koncem roku 2012 se jeho prostory postupně zaplnily úřady a jimi přidruženou obsluhností. Od té doby nemusejí obyvatelé Tbilisi jeho ikonické deštníky, viditelné z interiéru i exteriéru, příliš často opouštět k vyřízení formalit pro založení živnosti či právního subjektu, stejně jako k vyřízení všech běžných osobních dokladů nebo vedení správních řízení. Vnitřní organizace je pro veřejnost sofistikovaně rozdělena do tří zón – samoobslužné, pro rychlé odbavení a pro

správní řízení – a ani v exponovaných časech zde uživatelé směřující k jednomu z 280 míst obsluhy nestráví příliš dlouhou dobu. Objekt poskytuje zázemí také některým ministrům, Gruzínské národní bance, matrice a notářům.

PETR LAPŠANSKÝ / FOTO: PETR LAPŠANSKÝ; MUSTAFA MERAJI

Georgia is a country where architecture has, especially in the last decade, been associated with a considerable inflow of foreign finance and of a significant social and political importance.

This phenomenon is now evident virtually everywhere in the capital Tbilisi, which can be compared with its size and population to the Czech metropolis. Previous governments, especially the office of President M. Saakashvili (2004–13), already displayed their pro-European orientation. This also came with the invitation to the realization of original buildings to globally recognized architects. Georgia has lately attracted a number of developers and investors in the area of the tourist trade and has also aroused attention with an endeavour for the speedy construction of infrastructure to a European standard and sometimes the even rapid realization of new inventive buildings that were mainly intended for public and ecclesiastic services. Only in past times has the country encountered problems with maintenance and started dealing with citizens' relationship to public areas as well as their involvement in the revitalization of other locations, which forces their way to other parts of the country slowly and with difficulties. It is already evident that the current government took up this task reliably, state investment activities in building industry are carried out more systematically with the emphasis put on quality and durability and also pays attention to the balance between rationality and attractiveness. Still, we will describe several buildings completed in Tbilisi in the past decade, buildings that employed globally renowned architects and subsequently also commenced ambivalent responses.

ADORATION OF LIFE AND PEACE

The 150-metre footbridge connecting the banks of the Kura River, the Peace Bridge, was completed in 2010. It was produced and assembled and subsequently disassembled and transferred by two hundred lorries from the centre of Italy to its permanent place – the heart of the old city of Tbilisi. The key structural materials are glass and steel. The realization costs were not officially published; the estimate is approximately CZK 150 million. The design of the bridge, based on a proposal by Italian architect Michele De Lucchi, is an imagination of sea fauna and resembles the Earth's contact with this element. But this did not become accustomed to and the locals ascribed the Peace Bridge with the pseudonym, uncomplimentary. The bridge is fitted with light features from more than 6,000 high-performance LED's that light it dynamically from dusk till dawn and also outline it in colour within its surroundings as per the proposal by French designer Philippe Martinaud, who named it a 'celebration of life and peace amongst people'. The pavement part of the

footbridge is also fitted with energy efficient LED panels that provide each individual with interference and a unique experience from crossing the river in combination with movement sensors placed under the railing. The Peace Bridge requires considerable operational costs and frequent maintenance and that is why its light accompaniment is sometimes time restricted or even suspended.

CULTURE UNDER THE WINDOWS OF THE PRESIDENTIAL PALACE

The current shape and form of the Presidential Palace, or more precisely its reconstruction and expansion, was also designed by Michele De Lucchi. Construction of a Music Theatre and Concert Hall based on a design by Italian architects Massimiliano and Doriana Fuksas was commenced with the budget of almost EUR 40 million on the left bank of the Kura River, almost under the head of state's windows and in the middle of Rike Park. The two steel and on the surface treated columns that are partially glazed resemble



Areál veřejných služeb v Tbilisi

Architekt/projektant: Massimiliano a Doriana Fuksas/Fuksas Studio, Itálie

Realizace: 2011–12

Oficiální rozpočet: 45 mil. eur.

Complex of Public Services

Architect/planning engineer: Massimiliano and Doriana Fuksas/Fuksas Studio, Italy

Realization: 2011–12

Official budget: EUR 45 million

a periscope and have an audience capacity of up to 566. Emphasis is put on acoustics tuned on the bases of the most state-of-the-art scientific knowledge. The interior of the building is not yet completed and is apparently facing technological problems with no particular completion date. Its incorporation within its surroundings tends to be an issue of criticism, which points to the inadequate budget of the realisation with respect to the lack of resources for maintenance and revitalization of neighbouring buildings and adjacent infrastructure. However, the majority of the Georgian population still looks forward to the cultural ex-



Hotel Biltmore na Rustaveliho třídě

Architekt/projektant: Arthur Erickson, Kanada/Abu Dhabi United Group, Spojené arabské emiráty

Realizace: 2012–16

Oficiální rozpočet: 128 mil. eur

Hotel Biltmore in Rustaveli Street

Architect/planning engineer: Arthur Erickson, Kanada/Abu Dhabi United Group, United Arab Emirates

Realization: 2012–16

Official budget: EUR 128 million

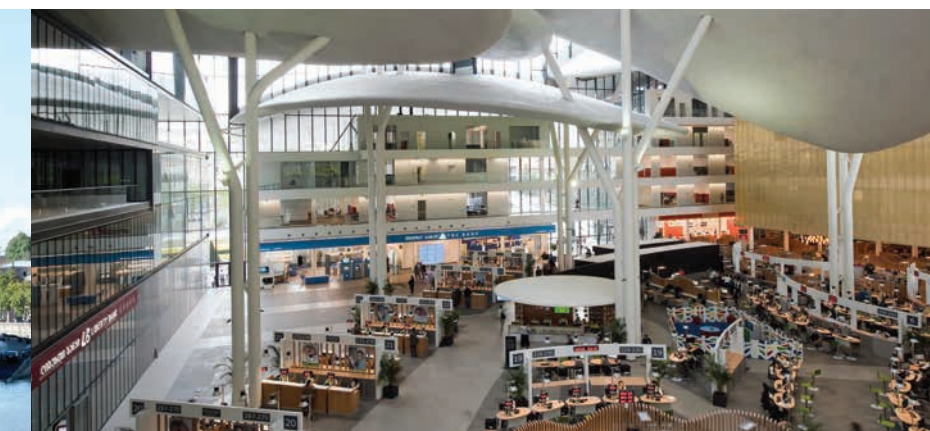
era. The current building interconnects the original architecture with the contemporary one sensitively. The hotel, which remains a constant object of some urbanists' criticism, really does dominate the otherwise historical character of Rustaveli's Street with mostly classicist but partially still neglected buildings. The quality of the hotel construction, including the implementation of state-of-the-art technologies and level of provided services, belongs undoubtedly to that of the first class worldwide and deserves the ultimate respect.

BIRTH AND MARRIAGE CERTIFICATES IN FIVE MINUTES

The last example of contemporary architecture in Tbilisi is the Complex of Public Services from the Italian studio Fuk-sas, which is situated in the city centre, above the banks of the Kura River. It comprises seven structures of four storeys enclosing a large square that provides space for the public and banking services. The intention of the project was to focus administration in one place where most of the offices of state and municipal administration would be accessible accompanied with financial services, which was consequently quite successful. The whole complex of 42,000 sq m is protected by a glazed steel structure running along its perimeter. It is roofed with 11 elements of different heights, shapes and sizes, which resemble umbrellas and flower petals. From a static and structural point of view, they are independent of the structure alone and illustrate a unique and noticeable striking architectural character – three of them form the cover of the aforementioned square situated amongst individual buildings.

Construction of the Complex of Public Services took almost three years. Its premises filled gradually towards the end of 2012 with offices and with those associated services. Since then, citizens of Tbilisi don't need to leave its iconic umbrellas visible from both interior and exterior too often when arranging for formalities regarding the establishing of a trading licence or legal entity as well as all necessary personal documents or presiding administrative procedures. The interior is divided for the public via a sophisticated way into three zones – a self-service zone, a zone for fast clearance and a zone for administrative procedures – and the users who head to one of the 280 service places don't even need to spend too much time there in peak hours. The building also provides a background to certain ministries, the Georgian National Bank, Register Office and notaries.

PETR LAPŠANSKÝ / PHOTO: AUTHOR AND MUSTAFA MERAJI



perience that such a multipurpose music hall should provide.

ARABIC SHEIKH CHANGED STALIN'S INSTITUTE

The most significant dominant point in Tbilisi that cannot be overlooked is no doubt the Biltmore Hotel. The glazed skyscraper reaches a height of 138 m with 32 floors and thus represents the tallest accommodation facility in the whole area of the Caucasus. It offers 214 luxurious rooms and 1,500 sq m of area for first class gastronomy divided between several restaurants and bars, as well as a swimming pool, sports club and conference halls. Construction of the building, from the studio of Canadian architect Arthur Ericsson, was completed in 2016 with the majority capital participation of a developer from the United Arab Emirates and devoured 2 ha of special glass and 4,000 t of steel and required an investment of CZK 3.3 billion. The entrance into this tower however leads through an original Soviet building of the Marx-Engel-Lenin Institute from 1934–38 based on a project by Alexei Shchusev (also the senior architect of V. I. Lenin's Mausoleum). After the fall of the Soviet Union in the 1990s, it is where the Georgian parliament and later the Constitutional Court were in session. Despite its previous owner, the building retained the features of the so-called socialist classicism from the Stalin

Budapešťskou Puskás Arénu osvětlí česká svítidla

The Puskás Arena in Budapest will be lit with Czech lights

Evropa má po dvou letech přestavby Puskás Arény nové moderní místo pro pořádání sportovních a kulturních akcí.

Fotbalový stadion Maďarské fotbalové federace s kapacitou více než 67 000 křesel splňuje všechny požadavky UEFA a FIFA. Proto bude letos jedním z 12 evropských stadionů, který bude hostit UEFA EURO 2020. Puskás Arena byla slavnostně otevřena loni v listopadu mezinárodním zápasem Maďarsko – Uruguay. Hlavním architektem projektu byl György Skardelli z architektonického studia KÖZTI Architects & Engineers. O osvětlení interiéru se postaral český výrobce svítidel, společnost Halla.

STADION S PĚTI HVĚZDIČKAMI

Puskás Aréna stojí na místě původního stadionu Ference Puskáse, jehož demolice uskutečnila v roce 2016. Výstavba nové arény byla financována maďarskou vládou a stála 610 mil. eur; jde tedy o jeden z nejdražších stadionů v Evropě – pouze dva ruské a tři anglické stadiony stály více. Aréna pravděpodobně získá také pětihvězdičkový status od UEFA a FIFA, což znamená, že eventuálně bude možné zde pořádání hlavních evropských finále.

Původní návrh zahrnoval vyvýšenou běžeckou dráhu, která nabízel panoramatický výhled na město. Zároveň byl stadion navržen tak, aby poskytoval zázemí i pro další druhy sportu. V době výstavby byl však projekt změněn a stadion je nyní uzpůsoben k pořádání fotbalových utkání a kulturních akcí. V budově, která je s 52 m druhou nejvyšší ve městě, se nacházejí také konferenční místnosti, restaurace a muzeum. Kromě toho jsou hostům k dispozici VIP prostory a 84 skyboxů.

INTERIÉRU DOMINUJÍ ČESKÁ SVÍTIDLA

Puskás Arénu charakterizují dva výrazné prvky – zvenčí jde o betonovou kulatou mozaiku, v interiéru sehrálo významnou úlohu osvětlení. O to se z velké části zasloužila česká společnost Halla. „Nabídlí dobrou kvalitu za rozumnou cenu, což pro nás bylo velmi důležité, neboť jen k vytvoření vzoru rybích kostí jsme použili asi 7 km lineárních svítidel. Velkou předností byla též jejich snadná montáž,“ komentoval výběr dodavatele

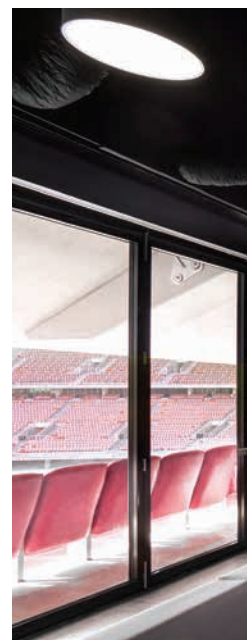
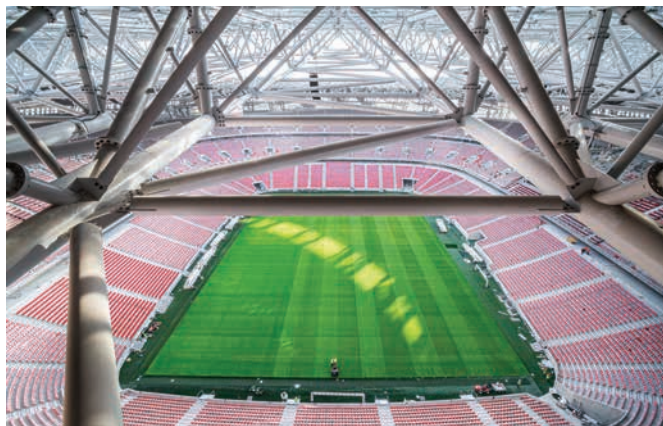
István Vonnak z West Hungaria Bau. Zmíněný systém lineárních svítidel ve vzoru rybí kosti dominuje VIP patru.

Produkty Halla byly použity i v dalších částech arény tak, aby podtrhly dynamiku interiéru. Celkem 1800 kruhových svítidel bylo umístěno ve skyboxech a salonech ve VIP zóně, ve foyer v přízemí a v hale, kde hráči vstupují na hřiště. „Máme velkou radost, že se nám na dřívější realizace v Maďarsku podařilo navázat takto prestižní a velkou realizací. Architekti si dali na návrhu opravdu záležet a za to jim patří velký dík,“ uvedl Daniel Černý, předseda představenstva společnosti Halla, která exportuje do desítek zemí na celém světě.

RED

After two years of reconstruction for the Puskás Arena, Europe has a new modern place for sports and cultural events.

The football stadium of the Hungarian Football Federation, with a capacity of over 67,000 seats, meets all UEFA and FIFA requirements. That is why it will, this year, become one





of the 12 European stadiums that are to host the UEFA EURO 2020. Puskás Arena was inaugurated last November by an international match between Hungary and Uruguay. The senior architect of the project was György Skardelli from the architectural studio KÖZTI Architects & Engineers. The interior lighting was taken care of by the Czech light producer, Halla.

A FIVE-STAR STADIUM

Puskás Arena is situated in a place of the former Ferenc Puskás Stadium which demolition took place in 2016. Construction of the new arena was financed by the Hungarian government and cost EUR 610 million; that makes it one of the most expensive stadiums in Europe – only two Russian and three English stadiums cost more. The arena is,

most probably, to also receive five-star status from UEFA and FIFA, which means that it will also be possible to organize the European final there.

The original project also included an elevated running track, which offered panoramic views of the city. The stadium was also designed in such a way as to provide background facilities for other types of sports. But the project was altered during construction and the stadium is now adjusted for both football matches and cultural events. The building, which is, with its 52 m, also the second highest building in the city, also includes conference rooms, restaurants and a museum. Apart from that, guests are also provided with VIP premises and 84 skyboxes.

THE INTERIOR IS DOMINATED BY CZECH LIGHTS

Puskás Arena is characteristic for two significant features – on the outside, it is a concrete rounded mosaic, whilst on the inside, a significant role was taken by lighting. This is mostly due to the Czech company Halla. “They offered excellent quality at a reasonable price, which was very important to us, as we used approximately 7 km of linear lights just for the creation of a fishbone shape. Their easy installation was also advantageous,” said István Vonnak from West Hungaria Bau about the choice of the supplier. The aforementioned system of linear lights in the shape of a fishbone dominates the VIP storey.

Halla's products were also used in other parts of the arena in order to highlight the dynamics of the interior. A total of 1,800 round lights were installed in skyboxes and salons in the VIP zone, the foyer on the ground floor and in the hall from where the players enter the pitch. “We are really pleased that we have managed to follow the previous realization in Hungary with such a prestigious and large realization. The architects gave their best to the project and deserve the highest appreciation,” said Daniel Černý, Chairman of the Board at Halla, which exports products to dozens of countries throughout the world.

RED



PRESTIŽNÍ SÉRIE GOLFOVÝCH TURNAJŮ

Development Tour zahájí 8. ročník a nabízí partnerství! Jde o unikátní tour určenou pro majitele, jednatele a vysoce postavené manažery firem pohybující se zejména v oblasti realit a developmentu. Hraje se na nejlepších českých hřištích (čtyři turnaje) a nechybí ani slavnostní vyhlášení celkových výsledků vždy v zajímavém luxusním prostoru v Praze. Pokud je golf vaším koníčkem, pojďte spojit příjemné s užitečným – vedle aktivně stráveného času na fairwayích a greenech můžete získat nové obchodní partnery a rovněž i nové přátele. V případě zájmu o další informace kontaktujte pořadatele (Jiří Švec, jiri.svec@developmenttour.cz, 605 810 888).



THE PRESTIGIOUS SERIES of golf tournaments, the Development Tour, will launch its 8th year and offers partnerships this spring. It is a unique tour designated for owners, company directors and highly positioned managers of companies operating primarily in the area of real estate and development. It is played on the best Czech golf courses (four tournaments) and also includes the festive announcement of overall results, which is always held in an interesting and luxurious venue in Prague. If golf is your sport, come and put pleasant with useful – apart from an actively spent time on fairways and greens, you can also find new business partners and new friends. For further information, please contact the organizer of the event (Jiří Švec, jiri.svec@developmenttour.cz, 605 810 888).

KONCEM ROKU 2019 získala společnost Star Capital Investments kancelářskou budovu třídy A Lighthouse Towers v dynamicky se rozvíjející lokalitě Prahy 7 – Holešovicích. Prodávajícím byla Deka Immobilien. Nemovitost sestává ze dvou samostatných administrativních budov spojených podzemním parkovištěm s kapacitou 360 míst. Nižší z nich, budova B, nabízí ve čtyřech podlažích 6 500 m² pronajímatelné plochy, včetně jídelny a kavárny; vyšší, budova A, má 19 podlaží, certifikaci BREEAM a téměř 21 000 m² pronajímatelné plochy. Umístění na břehu Vltavy poskytuje nádherný panoramatický výhled na Prahu. Mezi hlavní nájemce kancelářských prostor patří ČD Cargo, Accenture, Pharmaceutical Research Associates, LMC a PharmaSwiss. Star Capital Investments zastupovala při této transakci společnost Savills.



AT THE END OF 2019, Star Capital Investments has acquired the grade A office building, Lighthouse Towers, in Prague 7's thriving Holešovice district. The seller was Deka Immobilien. The property comprises two stand-alone buildings joined at the underground parking level, where 360 parking spaces are provided. The smaller of the two, building B, is four storeys high and offers 6,500 sq m of lettable area, including the property's canteen and café. The taller of the two, building A, is an impressive 19 storeys high and this landmark, BREEAM certified, office building offers almost 21,000 sq m of lettable area. Situated on the banks of the Vltava, it commands spectacular panoramic views over Prague. The main office tenants in the property include ČD Cargo, Accenture, Pharmaceutical Research Associates, LMC and PharmaSwiss. Star Capital Investments was advised by Savills.

TOPNÁ TĚLESA LZE nyní zakoupit v různém designu.

A tak si jako uživatele si můžeme vybrat to, které bude co nejméně rušit a nejlépe ladit s interiérem. Nejméně nápadné bude takové topné těleso, které není vůbec vidět. Existuje vůbec řešení, které zachová výhody topného tělesa, a přitom není vidět? Ano. Unikátním řešením je EGLAS. Sklo, které lze integrovat do okna.

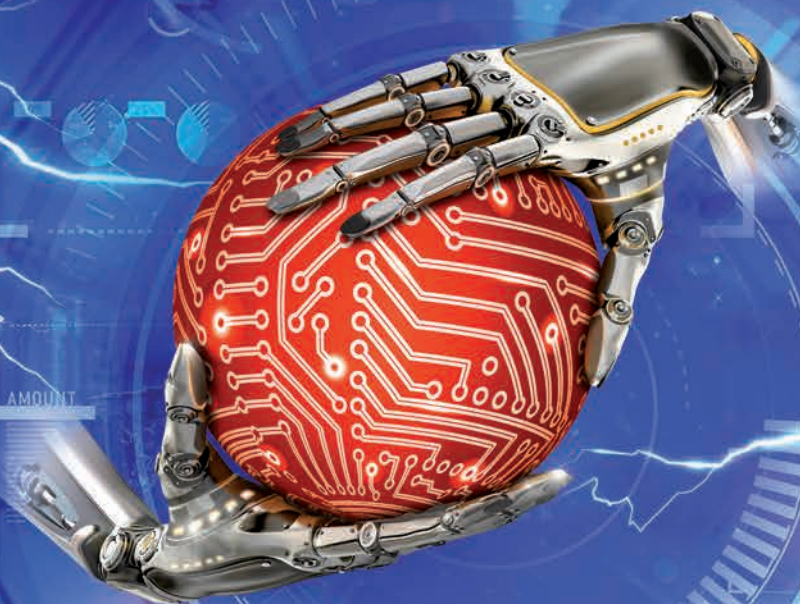
Pro interiéry je vhodnější než topné těleso či podlahové topení. EGLAS je řešením z dílny Saint-Gobain, které přináší úsporu prostoru a větší volnost při návrhu interiéru. Je to v podstatě integrovaný a neviditelný topný systém, který vás navždy zbaví efektu studené zdi. Jelikož teplo neproudí od podlahy, nevytváří žádný proud vzduchu, a proto nevíří prach. Toto řešení je kompatibilní s řešeními pro automatizované či chytré domácnosti. Výhledu z okna již nikdy nebude bránit sněh nebo kondenzovaná pára. Představte si ten pocit tepla...



HEATING ELEMENTS CAN now be purchased with different designs. So, as the user, we can choose the one that is to disturb least and fit the interior best. The least obvious heating element will be the one that is invisible. Is there at all a solution that can retain the advantages of heating elements yet is invisible? Yes. EGLAS has the unique solution. It is glass that can be integrated into a window. It is more suitable for the interior than heating elements or floor heating. EGLAS is a solution from Saint-Gobain and offers space saving and greater freedom when designing the interior. It is basically an integrated and invisible heating system, which will free you forever of the effect of a cold wall. As the heat does not come from the floor, it does not create any air flow and thus does not 'whirl up' the dust. This solution is compatible with solutions for automated and smart households. Snow or condensed steam will no longer prevent you from a view from the window. Imagine that feeling of warmth...

28. mezinárodní veletrh elektrotechniky, energetiky, automatizace,
komunikace, osvětlení a zabezpečení

2020 AMPER



Současně probíhá:

FÓRUM AUTOMATIZACE & DIGITALIZACE 2020

Program AMPER SMART & SAFE CITY

AMPER e-MOTION 2020 – přehlídka e-mobility

Konference OSVĚTLOVÁNÍ 2020

17. – 20. 3. 2020 | BRNO

www.amper.cz

pořádá  **TERINVEST**

SPOLEČNOST TREI REAL ESTATE GmbH, projektový developer a vlastník rezidenčních a maloobchodních nemovitostí s působností po celé Evropě, staví v Mnichově Hradišti již šestý retail park pod značkou Vendo Park v ČR. Celkové investiční náklady činí 2,6 mil. eur a dokončení je naplánováno na druhé čtvrtletí roku 2020. Společnost plánuje, že si objekt dlouhodobě ponechá. Již od počátku výstavby v srpnu letošního roku je Vendo Park plně pronajat. Nabízí prostory pro zavedené maloobchody Planeo (elektronika), dm (drogerie), Super Zoo (chovatelské potřeby) a Pepco (non food, dekorace, nábytek, textil). Vzniká přímo vedle Penny Marketu, který již patří do aktiv společnosti Trei. Obě nemovitosti mají společnou nájemní plochu 3 300 m², přičemž 1 800 m² připadá na Vendo Park a 1 500 m² na Penny Market. Společnost Trei investovala do obou objektů celkem 4,1 mil. eur.

Vizualizace: Ing. arch. Petr Bedrna, DECO group s.r.o.



TREI REAL ESTATE GmbH, a project developer and owner of residential and retail real estate with activities throughout Europe, is building a retail park in Mnichovo Hradiště, this being already the sixth retail park of the Vendo Park brand in the Czech Republic. Total investment costs are EUR 2.6 million and completion is planned for the second quarter of 2020. The company is planning to keep the building long-term. Vendo Park has been fully leased from the very beginning of the construction this August. They offer premises for established retail shops Planeo, dm, Super Zoo and Pepco. It is being constructed directly next to Penny Market, which already belongs amongst Trei's assets. Both properties have the same rental area of 3,300 sq m whereby 1,800 sq m falls to Vendo Park and 1,500 sq m for Penny Market. Trei invested a total of EUR 4.1 million in the two buildings.

Visualization: Ing. arch. Petr Bedrna, DECO group s.r.o.

IKONA SOUČASNÉ ARCHITEKTURY a designu Thomas Heatherwick získal se svým studiem na loňském ročníku celosvětové přehlídky World Architecture Festival prestižní ocenění světové stavby roku ve dvou kategoriích. Londýnský projekt Coal Drops Yard, díky kterému se nevyužívané uhlé sklady proměnily na veřejný multifunkční prostor, zvítězil v kategorii obchodních prostor. Nejlepším unikátním architektonickým objektem se stal veřejný prostor Vessel v New Yorku. Pod taktovkou studia Heatherwick nyní vzniká v Praze projekt Savarin, který zahrnuje pečlivou rekonstrukci stávajících historických budov a vznik úplně nového veřejného prostoru se zelení, otevřeným prostranstvím ve vnitrobloku a komerčními plochami. Česká metropole tak získá novou

unikátní architekturu světového formátu.

THE ICON OF CONTEMPORARY architecture and design, Thomas Heatherwick, received, with his studio, the prestigious award of the global building of the year in two categories at last year's World Architecture Festival. The London project Coal Drops Yard, thanks to which unused coal storage were turned into a public multi-functional area, won in the category of retail premises. The best unique architectural building was the public area Vessel in New York. Under the baton of Heatherwick Studio there is now being realized the Savarin project in Prague, which includes the thorough reconstruction of existing historical buildings and creation of an entirely new public area with greenery, open areas within the inner block and commercial areas. The Czech metropolis will thus gain new unique architecture of a global format.



ČESKÁ KOMORA ARCHITEKTŮ vyhlásila v lednu 5. ročník České ceny za architekturu. Soutěžní přehlídka je otevřená architektonickým realizacím postaveným na území České republiky za posledních pět let. Architekti do ní mohou svá díla přihlašovat do 1. dubna 2020. Výsledky budou vyhlášeny na slavnostním galavečeru, jenž se uskuteční v listopadu 2020. Generálním partnerem přehlídky je stejně jako v loňském roce společnost CENTRAL GROUP. O výsledcích bude rozhodovat mezinárodní odborná porota, která do konce května 2020 vybere do užšího okruhu až 50 nominovaných děl. Z tohoto počtu porota následně vybere zhruba 5–10 prací, jimž bude uděleno čestné označení Finalista ČCA, a z nichž porota zvolí držitele hlavní ceny. Více informací na www.cka.cz.

THE CZECH CHAMBER OF ARCHITECTS announced in January the 5th year of the Czech Prize for Architecture. The competition is open to architectural realizations built within the territory of the Czech Republic in the past five years. Architects can enter their work in the competition before 1st April 2020. The results will be announced at a gala evening held in November 2020. General partner of the competition is, as last year, CENTRAL GROUP. The results will be decided upon by an international jury, which will select up to 50 works for short listing before the end of May 2020. From these, the committee will subsequently choose approximately 5–10 works that will be awarded with the Finalist ČCA title and from whom the committee is to choose the holder of the main prize. For more information see www.cka.cz.

KŘESŤANSKÁ ORGANIZACE MARANATHA slavnostně otevřela 23. ledna 2020 novou modlitebnu a Společenské centrum v Sedlčanech. Její objekt tvoří železobetonová skořepinová konstrukce s lehkým obvodovým pláštěm z hliníkového tahokovu a skla. Atmosféra interiéru je založena na

kombinaci bílých ploch podlahy, stěn a stropu se dřevem. Výrazným prvkem v hlavním sále modlitebny je křtitelnice pro křest ponořením od sochařky Jaroslavy Kadlecové. Druhým objektem je bytový dům se čtyřmi bytovými jednotkami



v horní části a jednou obchodní jednotkou i prostorem pro Společenské centrum v přízemí budovy. Společenské centrum bude sloužit zejména pro duchovní účely a s nimi spojené akce. Investorem projektu je organizace Maranatha, autorem návrhu obou budov je architektonická kancelář A8000 s.r.o. a generálním dodavatelem stavby je společnost HSF System a.s.

rálím dodavatelem stavby je společnost HSF System a.s.

THE CHRISTIAN ORGANIZATION MARANATHA inaugurated, on 23rd January 2020, a new prayer chapel and a Community Centre in Sedlčany. The building is made from a reinforced concrete shell structure with light cladding from aluminium expanded metal and glass. The atmosphere of the interior is based on a combination of white areas on the floor, walls and ceiling with wood. The main feature in the main hall of the chapel is a baptistery font for baptising by the sculptor Jaroslava Kadlecová. The second building is a residential building with four residential units in the top area and one retail

unit and area for the Community Centre on the ground floor. The community centre will mainly be used for ecclesiastic purposes and events associated with it. The investor of the project is the Maranatha organization, the author of the project of both buildings is the architectural studio A8000 s.r.o. and the general contractor of the building is HSF System a.s.

INDUSTRIÁLNÍ TÝM MEZINÁRODNÍ poradenské společnosti BNP Paribas Real Estate zajistil pro svého klienta, německou transportní a logistickou společnost EMONS Specie prostory v Brně a v Praze. O celkové ploše bezmála 10 000 m². Požadavkem klienta byla maximální rychlost a objem překládek, co největší počet ramp, rychlé napojení na dálniční síť a možnost nájedu tzv. giga-lineů, tedy 25 m dlouhých souprav. V Brně buduje sklad přímo na míru Emons developer CTP v areálu CTPark Blučina. Objekt s kapacitou 4 550 m² bude dokončen v druhé polovině letošního roku. V Mstěticích u Prahy tým BNP Paribas Real Estate zajistil klientovi pronájem o velikosti 5 100 m² v areálu P3 Logistic Parks u dálnice D11.



GREENBUILD

INTERNATIONAL CONFERENCE

DUBLIN | MARCH 24-25, 2020

Europe[®]

Nejvýznamnější setkání odborníků v oblasti udržitelnosti a certifikací.

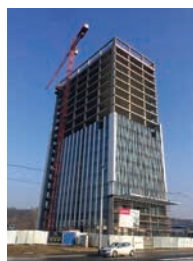
Early Bird do 19.2., pro členy CZGBC zvýhodněná cena
(pro slevový kód kontaktujte info@czgbc.org).

THE INDUSTRIAL TEAM of the international consultancy company BNP Paribas Real Estate procured premises in Brno and Prague for their client, the German transport and logistics company EMONS Spedice. The premises comprise almost 10,000 sq m. The client required maximal speed and volume of relocation, the highest possible number of ramps, fast connection to the motorway network and the possibility of a ramp for the so called giga-liners, that is 25 m long units. In Brno, the developer CTP is constructing a built-to-suit warehouse for Emons in the CTPark Blučina complex. The building, with its capacity of 4,550 sq m, will be completed in the second half of this year. In Mstětice near Prague, the BNP Paribas Real Estate team secured for their client a lease of 5,100 sq m within the P3 Logistics Parks complex by the D11 motorway.

ZHOTOVITELEM PARKOVACÍHO DOMU P+R Černý Most P+R vybrali pražští radní společnost Černý Most III – BAK – Metrostav s nabídkovou cenou 600 mil. Kč. Stavba bude částkou 291 mil. Kč spolufinancována z Operačního programu Praha – půl růstu ČR. Stavět se začne v půlce letošního roku. Pokud vše půjde bez komplikací, parkovací dům s kapacitou 880 vozů bude otevřen do konce roku 2021. Vyrosté v místě stávajícího povrchového P+R v blízkosti konečné stanice metra B Černý Most. Letos budou pokračovat i práce na plošných P+R parkovištích, která by měla být letos otevřena – Lipence, Hostivař 3, a Lednická Kyje.

PRAGUE'S COUNCILORS CHOSE Černý Most III – BAK – Metrostav as the contractor for the P+R parking building in Černý Most with their offer price of CZK 600 million. The construction will be co-financed in the amount of CZK 291 million from the Operational Programme Prague – Growth Pole of the Czech Republic. The construction will be commenced in the middle of this year. Providing everything proceeds without any complications, the parking building with a capacity for 880 cars will be opened before the end of 2021. It will be built in the place of the existing P+R area situated within the vicinity of the B Černý Most underground station. Work will also proceed this year on the above surface P+R's areas, which should be opened this year – Lipence, Hostivař 3 and Lednická Kyje.

DEVELOPER AFI EUROPE v lednu dokončil hrubou stavbu výškové budovy A, která je prvním kancelářským objektem společnosti v projektu AFI City na brownfieldu o rozloze 15 ha ve Vysočanech. Devatenáctipodlažní budova se 17 000 m² pronajimatelných ploch a podzemním parkovištěm s kapacitou přes 300 míst se nachází přímo u ulice Kolbenova. V současnosti



generální dodavatel Gemo pracuje na interiérech a na výrazné fasádě, která na první pohled zaujme prosklenými plochami v kombinaci s elegantní bílou barvou. Kompletní dokončení stavby se předpokládá ve třetím čtvrtletí letošního roku. Celková investice developera dosáhne 40 mil. eur. Záměrem je získat pro administrativní budovu certifikát BREEAM Excellent.

THE DEVELOPER AFI EUROPE completed, in January, the rough structure of the high-rise building A, which is the company's first administrative building within the AFI City project situated in a 15-ha brownfield in Vysočany. The nineteen-storey building with 17,000 sq m of rental areas and an underground car park with a capacity for more than 300 cars is situated directly by Kolbenova Street. The general contractor, Gemo, is currently working on interiors and prominent façade, which attracts one's attention at first sight with its glazed areas combined with elegant white colour. Completion of the construction is presumed for the third quarter of this year. Total developer's investment will reach EUR 40 million. The goal is to obtain the BREEAM Excellent certificate for the administrative building.

O VÍTĚZSTVÍ V SOUTĚŽI CBRE Art of Space Awards se v celkem šesti kategoriích bude ucházet 55 finalistů. Z téměř 250 přihlášených projektů je vybrala desetičlenná odborná porota v čele s Evou Jiříčnou. Do hodnocení se od 5. do 29. února může zapojit každý ve veřejném hlasování na webu soutěže www.artofspace.cz o nejlepší projekt v kategorii Design retailového prostoru. Lidé mohou vybírat ze všech 50 kaváren, restaurací a obchodů, které se do kategorie přihlášily. Vyhlášení kompletních výsledků soutěže CBRE Art of Space Awards proběhne na slavnostním galavečeru na konci března.



THE VICTORY IN THE CBRE Art of Space Awards competition will be fought for in six categories by 55 finalists. A ten-member jury headed by Eva Jiříčná chose them from almost 250 entered projects. The evaluation for the best project in the category of Design of Retail Premises can be joined from 5th to 29th February by anyone within the framework of public voting held at the website www.artofspace.cz. People can choose from all 50 cafes, restaurants and shops that were entered into this category. The announcement of final results of the CBRE Art of Space Awards will take place at the gala evening to be held at the end of March.

CPI PROPERTY GROUP oznámila, že Petra Hajná byla zvolena do představenstva České rady pro šetrné budovy (CZGBC). Do CPIPG přišla v roce 2019 ze společnosti Skanska ve Švédsku, kde řídila realizaci zelených strategií v rámci obchodních činností firmy v zemích CEE. Jako držitelka akreditace systémů LEED a WELL se podílela na certifikaci mnoha budov.

CPI PROPERTY GROUP announced that Petra Hajná was elected to the Board of the Czech Green Building Council (CZGBC). She came to CPIPG in 2019 from Skanska, Sweden, where she was in charge of the realization of green strategies in CEE region. As the holder of the accreditation of LEED and WELL systems, she participated in the certification of many buildings.

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.



CONFERENCE, EXHIBITION & GALA **FUTURE CITY 2020** CONNECTED & RESILIENT 22-23 APRIL 2020

MEZINÁRODNÍ DVOUDENNÍ KONFERENCE PALÁC ŽOFÍN V PRAZE - NEJEN O MĚSTECH!

600 DELEGÁTŮ A HOSTŮ Z ČR A DALŠÍCH ZEMÍ! KONFERENCE • VÝSTAVA • GALA VEČER • SPECIÁLNÍ EDICE FUTURE CITY 2020 – NOVINY VE SVĚTOVÉM FORMÁTU

MĚSTO, REGION A KRAJINA JAKO PROPOJENÉ SYSTÉMY, INOVACE A KONKURENCESCHOPNOST URBÁNNÍCH SYSTÉMŮ, JEJICH REZILIENCE V KRITICKÝCH A KRIZOVÝCH SITUACÍCH, ZPŮSOBY FINANCOVÁNÍ BUDOUCNOSTI, OSTROVNÍ SYSTÉMY PRO MENŠÍ MĚSTA A OBCE, VODNÍ A ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ, ENERGETICKÝ GRID, PRŮMYSL 4.0, ZEMĚDĚLSTVÍ, MOBILITA A AUTONOMNÍ SYSTÉMY, ZDRAVOTNICTVÍ, VZDĚLÁVÁNÍ, AI, IOT, BEZPEČNOST, OCHRANA SOUKROMÍ A DALŠÍ TÉMATA PREZENTOVANÁ ODBORNÉ VEŘEJNOSTI A ZÁSTUPCŮM MĚST, OBCÍ A REGIONŮ



DEVELOPMENT NEWS

MEDIÁLNÍ PARTNER CCF CIIRC ČVUT



PERMACRETE®

Betony, kde voda nemá žádnou šanci

- beton pro bílé vany
- omezené smrštění
- omezený vznik trhlin
- nízký vývin hydratačního tepla
- snadná zpracovatelnost



TBG METROSTAV s.r.o.
Rohanské nábřeží 68,
186 00 Praha 8 – Karlín