

# Jean-Michel Kolly: Prostor se nedá od prezentovat ve vizualizacích

Rezidenční komplex X loft v Libni je vůbec prvním projektem, jenž získal certifikát SB Tool CZ, který vyvinula skupina vědců z pražského ČVUT. „Pro zákazníka je těžké posoudit, zda ten který byt je, nebo není, opravdu nízkoenergetický, proto je takový certifikát důležitý,“ říká ředitel developerské společnosti Design Development Jean-Michel Kolly.

## E15: Naučil jste se česky. To pro cizince není právě jednoduché. Stála ta námaha za to?

Určitě stála. Pro mě je přirozené, že když člověk žije v nějaké cizí zemi, naučí se jazyk jejích obyvatel. Ale snadné to nebylo. Tři roky mi trvalo, než jsem začal mluvit, ale řekněme plynule jsem mluvil až tak po pěti letech. Dnes můžu říct, že přesto, že se domluvíím ještě německy, anglicky a rozumím italsky a španělsky, v češtině jsem si nejjistější. Pomalu už více než ve francouzštině, která je mojí mateřštinou.

## E15: Co vás v roce 1995 přivedlo do Prahy?

Práce, jak už to tak bývá. Pracoval jsem jako auditor pro KPMG a tato společnost se rozhodla vybudovat pobočku v Praze. Česká republika mi připadala něčím sympatická, blízka, podobná Švýcarsku. Minimálně rozlohou, obě jsou to malé země.

## E15: Je tu naopak něco, na co jste si dosud nezvyklí?

Nemyslím.

## E15: Tomu se ani nechce věřit...

V každé zemi se setkáte s věcmi, které vám vadí, ale že bych mohl označit nějakou „typickou českou vlastnost“, na což se mě asi ptáte, musel bych dlouho přemýšlet. Snad jedna věc: často slyším, že to či ono nepůjde, že to bude problém. Zatímco já jsem zvyklý brát problém jako výzvu.

## E15: Pracoval jste pro KPMG a pojišťovnu Generali. Naučil jste se tam něco užitečného?

Každá zkušenost člověka posune dopředu. Pro mě bylo cenné, že jsem se při své práci dostal do zahraničí, poznal neobvyčejné spektrum lidí, firemních prostředí a mohl se rozhodnout, kam, myšleno i do jaké země, své kroky směřovat dál.



Foto design development 2x

## E15: Kdy jste se rozhodl přestat být zaměstnancem a postavit se na vlastní nohy?

To už je velmi dlouho. Tehdejší impulzem byla jistá realitní investiční příležitost, do které jsem měl chuť jít sám za sebe. Pak už to jinak nešlo.

## E15: Proč právě development?

Je to tvůrčí práce. Kdysi jsem se rozhodoval mezi studiem architektury a ekonomie. Tehdy zvítězila ekonomie, ale v developmentu může člověk velmi dobře spojit obojí.

## E15: Staví se ve Švýcarsku jinak než u nás? Prý se tam už pomalu nedá postavit jiný než pasivní dům...

Švýcarsko je určitě ekologičtější zemí než Česká republika. Neřeknu vám, o kolik „ekologických“ staveb se tam ročně postaví více než v Česku, přece jen tu žiju už 17 let, ale tady se mi líbí mnohem více nových

Švýcarská architektura je někdy, na rozdíl od tuzemské, tak sofistikovaná, že zůstává daleko od názoru a potřeb „normálních lidí“

”

staveb než ve Švýcarsku. Připadá mi, že tamní architektura je někdy, na rozdíl od tuzemské, tak sofistikovaná, že zůstává daleko od názoru a potřeb „normálních lidí“.

## E15: Říkáte, že vašim koníčkem je kvalitní architektura.

Tak to zřejmě chodíte spíše po památkách, u nás totiž panuje názor, že tu nic moc kvalitního nevzniká, a pokud ano, jsou pod stavbami podepsáni cizí architekti...

S tím nesouhlasím. Znáám spoustu dobrých současných architektů. Nechci uvádět konkrétní jména, abych na někoho nezapomněl. Ale myslím si, že mnoho z nich má velmi dobrý cit pro prostředí, pro které své stavby navrhují. To se o zahraničních architektech nedá tvrdit.

## E15: Váš projekt X loft vznikl v Libni v místě bývalého pivovaru, který byl stržen. Ani na chvíli vás nelákalo jej rekonstruovat?

V okamžiku, kdy jsme pozemky koupili, už tu bohužel pivovar nestál. Nepodařilo se nám sehnat ani žádné dobové dokumenty a fotografie. Na druhé straně je samozřejmě výrazně snazší stavět zcela novou

budovu, než rekonstruovat starou. I když rekonstrukce by byla větší výzvou.

## E15: Celá jedna stěna bytů je prosklená. Jak to jde dohromady s konceptem nízkoenergetičnosti? Sklo má mnohem horší tepelně izolační vlastnosti než stěna...

To ale mluvíme o starých budovách, tam je sklo z tohoto hlediska opravdu nevděčný materiál. Ale projekt X loft je zcela nový, tady už se používají nadstandardní kvalitní trojskla, která mají lepší vlastnosti než stěny v panelovém domě. Navíc nesmíme zapomenout, že skla díky nadstandardnímu přístupu slunečního svitu pomáhají udržet teplo.

## E15: Kombinujete několik atributů – nízkoenergetičnost, ekologii, design a lofts. Není to přece jen pro Čechy příliš velké sousto?

Nemyslím si, že Češi jsou nějak konzervativní. Pokud mohu srovnávat, jistě ne více než Švýcaři.

## E15: Zřejmě jste si vědomi, že tuzemský klient je velmi orientován na cenu. Na kolik vychází metr čtvereční? Je cena podle vašich zkušeností právě tím parametrem, který rozhoduje?

Cena bude vždy hrát zásadní roli. Ale nejen pořizovací cena bytu, která se v X loftu pohybuje od 58 do 62 tisíc korun za metr čtvereční, ale stále více dnes lidi zajímají náklady na provoz bytu. Naši zákazníci si umějí spočítat, že rozdíl dvou tisíc korun za měsíc na provozních nákladech činí více než 720 tisíc korun za dobu, než bude hypotéka splacena. Třetím aspektem, který hraje roli při výběru, je architektura či design projektu.

## E15: A tolik skloňovaná lokalita?

Lokalita je samozřejmě velmi důležitá. Podle našich zkušeností lidé posuzují zejména dostupnost lokality MHD, především metrem, občanskou vybavenost a možnost volnočasových aktivit.

Typický zájemce o loft je člověk mezi 23 až 35 lety, který nechce jen bydlet, ale má zájem o neobvyklý a unikátní prostor

”

## E15: Specializujete se na malometrážní byty. Prodávají se nejlépe?

To je do značné míry otázka už zmiňované lokality. Například v Praze 8, kde stavíme a kde máme další plány, se prodávají dobře menší byty. Na Vinohradech, kde má naše firma sídlo, se lépe prodávají větší byty. Ale faktem je, že není metr čtvereční jako metr čtvereční. Jsou byty, které mají 100 metrů a nemají funkci, a jsou byty o velikosti 45 metrů čtverečních, které mají nesrovnatelnou možnost využití.

## E15: Jak vypadá „typický“ zájemce o byt v X loftu? Kdo je vaše cílová skupina?

Typický zájemce o loft je člověk mezi 23 až 35 lety, který nechce jen bydlet, ale má zájem o neobvyklý a unikátní prostor. Právě prostor je „rozměr“, který se nedá odprezentovat ve vizualizacích. Až když v takovém bytě stojíte, uvědomíte si pravý význam tohoto slova. Prostor a světlo.

## E15: X loft je první projekt, jenž získal český certifikát SB Tool CZ. Jak jste se vůbec dostal do kontaktu s lidmi z ČVUT, kteří jej vyvíjeli?

V našem týmu máme lidi s poměrně širokým záběrem zájmů a specializací. Jeden náš pracovník psal doktorandskou práci na ČVUT na téma stavebnictví a ekologie a právě on mě také přivedl na myšlenku pokusit se tento certifikát získat.

## E15: Co obnášelo získání certifikátu? Jak dlouhý byl proces, co jste museli udělat jinak než obvykle, jaké byly „vícenáklady“?

Byl to poměrně náročný a dlouhý proces. Náš projekt jsme museli zásadně revidovat, zlepšit a dolažit mnoho požadovaných přísných kritérií. To samozřejmě nese i zvýšení nákladů, ale stálo to za to.

## E15: Co si od certifikátu slibujete? Přece jen není známý a nemá takovou marketingovou podporu jako například britský Bream nebo americký Leed...

Myslím, že pro českého zákazníka má smysl a relevanci český, nikoli zahraniční certifikát. Tento certifikát přesně odpovídá lokálním podmínkám.

## E15: Zajímá dnes kupujícího, zdá má budova nějaký ekologický či jiný certifikát?

O nízkoenergetické byty je velký zájem. Přibývá lidí, kterým není lhostejné, kolik zaplatí za provoz bytu a jaké má jejich bydlení ekologické dopady na okolí, na přírodu. A protože je pro zákazníka těžké posoudit, zda ten který byt je, nebo

není opravdu nízkoenergetický, potom je takový certifikát důležitý.

## E15: Co plánujete dál? Zůstanete v Praze 8?

Připravujeme několik projektů, dva opět v Praze 8 a také v Praze 10. Palmovka má podle mě stejný potenciál jako kdysi před 15 lety Smíchov.

## E15: I další vaše projekty budou „zelené“?

V jednom z našich připravovaných projektů v Praze 8 počítáme například se slámou jako stavebním materiálem. Budeme stavět také další projekt menších, cenově dostupných bytů na pražské Palmovce, tentokrát plně pasivních. Další projekt, ve zcela jiném cenovém standardu, budeme stavět v blízkosti oblíbeného parku Grébovka.

## Jean-Michel Kolly (45)

Narodil se ve Švýcarsku. Pracoval jako auditor. Před příchodem do Česka pobýval v Austrálii a v Německu. V roce 1995 založil společnost Design Development, která se zaměřuje na investice a redevelopment v rezidenčním sektoru a regenerace brownfieldů. Mezi jeho koníčky patří práce, cestování, dobré jídlo a architektura.



➤ **Netuctové bydlení.** Cena bytu v libeňském projektu X loft se pohybuje od 58 do 62 tisíc korun za metr čtvereční