

Dům jménem Radost

The house called Radost

V roce 2018 chátrající Dům odborových svazů, původně palác Všeobecného penzijního ústavu (VPU) na pražském Žižkově, koupila rodina Valových, majitelé společnosti SIKO.

Od roku 2019 nese funkcionalistická budova z roku 1929 (psali jsme o ní v minulém čísle DN) nový název – Dům Radost a v současné době ji čeká rekonstrukce. O vývoji jejího projektu a dalších podrobnostech s námi hovořili akcionář Vítězslav Vala a ředitel projektu i stávajícího provozu Tomáš Kašpar. Tato dvojice již úspěšně spolupracovala na projektu nájemního bydlení Luka Living, dokončeném v roce 2018, a nyní se spolu pustili do nezbytné revitalizace objektu, který se záhy po změně majitele stal předmětem zvýšeného mediálního zájmu.

Dům Radost měl v původním architektonickém návrhu od Karla Honzíka a Josefa Havlíčka trochu jinou podobu, než jakou známe.

T. Kašpar: Výběrové řízení na tzv. penzijní palác vyhráli poměrně překvapivě architekti Honzík s Havlíčkem. Byli mladí, odvážní a myšlenkově svobodní. Nikdo jim nedával moc šancí v soutěži uspět. Navíc se vydali mimo hranice zadání výběrového řízení, navrhli úplně jiný koncept využití území, což způsobilo i určitou vlnu protestů dalších účastníků řízení. Nicméně svůj návrh obhájili. Následně došlo k zásahu Státní regulační komise, která snížila krajní křídla do dnešních ulic Seifertova a U Rajske zahrady. Tím došlo k omezení funkcí, které architekti předpokládali. V návrhu bylo uvažováno o otevřeném domě plném života a funkcí – nejen kancelář. V přístavbě do Seifertovy ulice byly v nadstavbách navrhovány lázně Žižkov, ale byly potřeba především kanceláře, takže lázně se staly prvním, co se v projektu zrušilo.

V roce 1929 se na stavbu pohlíželo asi trochu jinak?

T. Kašpar: Když jsme nahlíželi do průvodních a technických zpráv, zjistili jsme, že oni byli opravdu ryzí funkcionalisté. Říkali, že je třeba přizpůsobovat architekturu funkci domu. Už tehdy napsali, že si uvědomují, že v budoucnosti dům nemusí odpovídat funkcím a potřebám společnosti a že bude muset být uzpůsoben pro významné úpravy a adaptace. Dokonce se dům snažili navrhout tak, aby bylo možné ho v budoucnosti rozmontovat a použít část prvků někde jinde. Což se ale nakonec příliš nepovedlo, například navrhovali ocelovou konstrukci – právě pro lepší případné adaptace. Konstrukční zadání však bylo změněno na železobeton. V dnešní době

dům svou funkci zdaleka neplní, ale to bylo architektům jasné už tehdy a stavbu pro to chtěli připravit. Pochopitelně bychom byli raději, kdyby byl postaven, tak jak ho navrhli, protože by nám to nyní usnadnilo rekonstrukci.

V každém případě z toho vyplývá, že Honzík s Havlíčkem byli velice osvěceni. Pokud se nemýlím, tak za celé to dlouhé období nedošlo k větším úpravám či rekonstrukcím objektu.

T. Kašpar: Budova v současné době zdaleka neodpovídá současným standardům, takže by se stejně musela co nejdříve začít rekonstruovat. Uvědomujeme si její hodnotu a vůbec ji nezpochybujeme. Je zde mnoho zajímavých prvků, které se budeme snažit uchovat – foyer, schodiště, zasedací sály atd. – a opravíme je v původním duchu. Na druhé straně je tu spousta věcí, které již dávno neplní svou funkci – a už začínají převažovat. Proto dům každým rokem postupně ztrácí hodnotu a časem se změní v setrvalý havarijní stav.

Někdo je přece zodpovědný za to, že takový architektonický klenot zchátral od takového politováníhodného stavu? Určitě to u nás není jediná budova, která zažívá bez povšimnutí postupnou zkázu, než se změní majitel, nebo se rozhodne o demolici.

T. Kašpar: O dům se desítky let nikdo nestaral. V průběhu doby se tu uskutečnily drobné stavební úpravy, které snad nemohly být ani povoleny. Odborářské svazy si tady asi v určité době dělaly trochu, co chtěly, hlavně aby to bylo co nejlevnější. To byl ostatně jeden z hlavních důvodů, proč objekt nakonec prodaly – neměly peníze na jeho provoz. Objekt je přímo energetický žrout. Honzík s Havlíčkem měli představu jakýchsi vnitřních bulvárů plných lidí, kteří se tam budou procházet, potkávat, jako by byli venku. To znamená, že je v domě asi polovina ploch, které se nedají k ničemu využít. Navíc je celý dům nezateplený...

Takže provoz je finančně neúnosný...

T. Kašpar: Jistě a souvisí to i s nastavením nájmu. Nyní si nemůžeme dovolit účtovat téměř žádné nájmy, jelikož poplatky za energii jsou enormně vysoké. Abychom zde měli vůbec nějaké nájemce, tak pronajímáme „za hubičku“. Takže dům se stává v podstatě neprovozuschopným, navíc neplní tu funkci,



VÍTĚZSLAV VALA



TOMÁŠ KAŠPAR

pro kterou byl postaven. Kanceláře tohoto typu už nikdo nechce. My tady nic nebouráme, jak uvádějí někteří oponenti v médiích. Naopak se snažíme k rekonstrukci přistupovat velice citlivě a s pokorou. Chceme domu vrátit zašlou slávu a hodnotu, protože jsme přesvědčeni, že si to zaslouží. Ale to se nestane, pokud bude dům dál chátrat a budou se pronajímat kanceláře za tisíc korun. Musí to všechno dávat ekonomický smysl, jinak už ho nedokáže zachránit nikdo.

Jak budete rekonstrukci financovat?

V. Vala: V této chvíli je to klasický úvěr, což není vzhledem ke stoupajícím úrokům vůbec snadná záležitost do budoucna. A další důvod: Není vůbec jednoduché se ze soukromých peněz postarat a zachránit takový dům.

Co vás vedlo k tomu, že jste se rozhodl realizovat tak komplikovanou rekonstrukci?

V. Vala: S Tomášem Kašparem jsme uspěli s projektem nájemního bydlení a obchodního centra Luka Living. Tento projekt získal desítky ocenění nejen u nás, ale i v zahraničí, například v Londýně, Varšavě, Budapešti. Díky tomu se z nás stali propagátoři určité formy moderního nájemního bydlení. Znamená to bydlení v plně vybavených bytech s kompletními službami v těsné blízkosti dopravní obslužnosti.

A proč právě bývalá budova Všeobecného penzijního ústavu?

V. Vala: Viděl jsem zde velký potenciál. Budovu znám již z dob, kdy jsem studoval vedlejší VŠE. Stojí skutečně v sou-

sedství centra Prahy – a navíc tu byla příležitost zachránit památku. Jsme respektovaná česká rodinná firma, která tu funguje úspěšně od 90. let. Díky tomu nemovitost zůstane v českých rukou a zároveň nabídne bydlení, které v Praze zoufale chybí.

Často jste pod palbou oponentů, kteří ale nemají alternativu. Jaké argumenty předkládáte?

T. Kašpar: Člověk, který si u nás pronajme byt, bude šetřit jednak přírodu už jen takovou zdánlivou drobností, že si ráno vypije kafe doma, nebude s plastovým kelímkem cestovat do práce. Především ale nechceme stavět na orné půdě v okolí Prahy, to přece není cesta. Ta spočívá v tom, že budeme stavět u metra, zastavovat proluky a brownfield nebo opravovat staré domy, nedovolit, aby zchátraly. Zároveň nechceme tisíce auty a autobusy zahlcovat dopravu ve městě. Takže lze pochyvat více zajců najednou, ale zároveň zachovat *genius loci*, výjimečnost funkcionalistického domu, který pouze změní funkci. Od toho také funkcionalismus je. Přestavbou se z nefunkčních kanceláří stanou byty, přitom bude zachováno mnoho původních prvků. Ale budova zůstane stále výjimečná. Chceme, aby se zde odrážela i prvo-republiková atmosféra a určitý půvab 30. let minulého století. Tím bude náš produkt z obchodního hlediska výjimečný.

V. Vala: Máme ještě jednu společnou myšlenku: Aby se dům při vstupu neobcházel, ale aby byl prostupný. Musíme ho otevřít, dostat do něj lidi, aby zde mohli trávit nějaký čas, aby zde vzniklo to, co původně chtěli architekti Honzík s Havlíčkem – dům plný života.



Dům by se tedy měl stát součástí svého okolí. Jak to v tomto případě vypadá v dolní části Žižkova?

T. Kašpar: Jednou z věcí, které nám jsou vytýkány, je skutečnost, že chceme postavit nízký parter ve dvorech, kde byl původně navržen unikátní otevřený půdorys. Jenže půdorys je otevřený jen teoreticky, protože ve skutečnosti je dům ze tří stran obehnan nevhlednou poškozenou zdí, za níž se skrývají různé přístavky, sklady, cosi jako garážová stání, technologie vzduchotechniky apod. Dům tedy jako otevřený určitě nepůsobí. Poškozenou zeď chceme opravit a skrz ni pustit lidi do nízkého parteru, aniž by to narušilo vzhled budovy. To znamená zprůchodnit ji tak, aby člověk, který chce jít na pivo Radost a následně do lázní Žižkov, nemusel vycházet ven, obcházet půlku domu a vstupovat do něho zase v jiné části. Patří nám i přilehlý park směrem ke stadionu a z druhé strany je náměstí Winstona Churchilla. Máme proto představu, že v tom otevřeném půdorysu umožníme propojení. Když si dáte třeba kávu nebo pivo, budete se dívat do zeleného parku a uvidíte do centra a třeba až na západ slunce. Takže se vizuálně propojí celé území a nebude rozdělené neprostupnými zdmi.

Jaké máte dosavadní zkušenosti s nájemníky?

T. Kašpar: Když jsem mluvil s nájemníky minulých projektů, zjistil jsem, že žijí v určitém kompromisu. Buď jim v bytě něco chybí, nebo byt není takový, jaký chtěli. Pořád tam byla jakási nespokojenost. Proto jsme se naučili dělat projekty bez kompromisu. Samozřejmě se všem nezavděčíte. Ale naši vizí je 550 bytů, byt malých, ale s veškerým komfortem, který lze od takového bydlení očekávat, a vůbec se lidé nemusejí bát, že byt má pouze 25 m². Naším cílem je dostupné, plně vybavené nájemní bydlení se službami v co nejbližším okolí, ideálně přímo v domě, s lázněmi Žižkov, s pivem Radost, s fitness, dobrou gastronomií, samozřejmě v rámci domu, a s kulturou v Praze 3. Máme zájem zde vytvořit centrum dolního Žižkova. Už dnes pořádáme vernisáže, zrekonstruovali jsme odborářský sál na kino Přítomnost. Ať se každý, kdo pochybuje o tom, zda to myslíme vážně, přijde podívat do kina, což je taková malá vlaštovka, jak citlivě k rekonstrukci přistupujeme. Představujeme tu první vzorový veřejný prostor. Chystáme vytvořit ještě jeden kulturní sál, protože předpokládáme, že zde budou bydlet převážně mladí lidé, studenti z vedlejší VŠE nebo lidé, kteří pracují v kancelářích v nedalekém centru.

Říkáte bydlení pro mladé. Co to obnáší?

T. Kašpar: Do týmu jsme přijali mladé lidi, abych je měl vedle sebe a mohl se s nimi radit o tom, jak to cítí. A o kulturně-společenské centrum si dům říká svou historií. Z toho je zřejmé, že tady nebudou jen byty, ale budu se opakovat: lázně Žižkov, pivo Radost, kino Přítomnost. To jsou hezké a jednoduše zapamatovatelné věci.

Hledáte pro projekt i nějaké partnery?

T. Kašpar: Hledáme partnery jako budoucí provozovatele sálů, gastronomie, fitness/wellness a lázní, kteří se nachnou pro stejnou myšlenku, budou to cítit podobně jako my a bude se jim tu líbit. Ekonomicky to není snadné, musíme



Přestavbou se z nefunkčních kancelářů stanou byty, přitom bude zachováno mnoho původních prvků.

velmi pečlivě zvažovat každý krok a každou korunu, aby to ve finále dobře fungovalo. Klasický developer má v projektu jasno, ale s nájemním bydlením je to jiná disciplína. Návravnost vložených investic je strašně dlouhá. V Evropě jsou příklady, kdy se rekonstrukce udělaly v podobných budovách jen tak napůl cesty a nyní jsou dlouhodobě na prodej a nikdo je nechce. Polovičatá rekonstrukce se v daném okamžiku nepotkala s potřebami... Takže nevyhovíme každému, kdo bude mít nějaký námět, ale o jejich potřebách se určitě chceme bavit. Naším cílem je, aby dům byl opět tím historicky prvním pražským mrakodrapem a na dlouhá léta v kondici.

Jaká je spolupráce s památkáři na tak exponované budově?

T. Kašpar: Památkářský pohled je důležitý, ale musíme se na to dívat z různých pohledů – byty, neprovozuschopnost celého objektu, rozvoj celého města, pohled Prahy 3 a nakonec i původních architektů, kteří chtěli mít plný dům lidí, ne nějaký chátrající objekt... A pak tu je i ekonomický pohled!

Kdy se mohou budoucí nájemníci těšit na otevření?

T. Kašpar: Já to umím říci ze zadu. Stavba včetně vybavení interiéru bude trvat minimálně tři roky – dva a půl roku vý-



stavba a půl roku kompletní vybavení interiérů. Dnes máme podanou žádost o územní rozhodnutí a od termínu kladného vyjádření je horizont dokončení zhruba v roce 2027–28. Už jsme na projektu učinili řadu úprav a neumíme si nějak představit, že bychom znovu ještě upravovali či zmenšovali. Už tu není příliš prostoru na další zásadní úpravy a věříme, že se Dům Radost stane pozitivním prvkem nejen pro okolí dolní části Žižkova, ale celou Prahu pro dalších 50 let.

ARNOŠT WAGNER / FOTO: ARCHIV

The dilapidated House of Trade Unions, originally the palace of the General Pension Institute (VPU) in Prague's Žižkov, was purchased in 2018 by the Vala family, the owners of SIKO.

Since 2019, the functionalist building from 1929 (we wrote about it in the last issue of DN) bears a new name – Radost House (the Joy House) and is currently undergoing reconstruction. We spoke about the development of its project and other details with the shareholder, Vítězslav Vala, and the Director of the project and the existing operations, Tomáš Kašpar. They have already successfully collaborated on the Luka Living rental housing project completed in 2018, and now they launched a necessary revitalization of the building, which became part of the new media interest soon after the change of its owner.

The appearance of the Radost House in the original architectural design by Karel Honzík and Josef Havlíček was slightly different than we know it.

T. Kašpar: The tender for the so-called pension palace was, quite surprisingly, won by architects Honzík and Havlíček. They were young, courageous and free of thought. No one gave them much of a chance to succeed in the competition. Moreover, they went beyond the boundaries of the tender, proposed a completely different concept of land use, which caused a certain wave of protests among the other participants. Nevertheless, they defended their proposal. Subsequently, there was an intervention of the State Regulatory Commission, which lowered outer wings towards today's Seifertova and U Rajske zahrady streets. This limited the functions that the architects envisaged. The design contemplated an open house full of life and functions – not just offices. The superstructure in the extension built towards Seifertova Street was designed with Žižkov Spa, but as mainly offices were needed, the spa was the first thing to be taken off the project.

In 1929, the building was probably seen a little differently?

T. Kašpar: When we looked at the accompanying and technical reports, we found out that they were really pure functionalists. They said the architecture needed to adapt to the function of the house. Already then, they wrote that they realized that in the future, the house might not need to meet the functions and needs of society, and that it would have to be adapted for significant modifications and adaptations. They even tried to design the house so that it could be dismantled in the future and some of the elements used elsewhere. But this eventually did not turn out that well – they, for instance, designed a steel structure, the reason being a better possible adaptation. However, the structural design was changed to reinforced concrete. The house no longer fulfils its function today, but it was already clear to the architects at that time that in 2022 it would not be able to fulfil its function and they wanted to prepare the building for that. Of course, we would have preferred it to be built the way it was designed, because it would make the renovation easier now.

In any case, this means that Honzík and Havlíček were very enlightened. If I am not mistaken, there have been no major modifications or reconstructions carried out over the entire long period.

T. Kašpar: The building is currently far from meeting current standards, so it still needs to be reconstructed as soon as possible. We are aware of its value and we do not question it at all. There are many interesting elements that we will try to preserve – foyer, staircase, meeting rooms, etc. – and we will reconstruct them in the original spirit. On the other hand, there are many things that have long since ceased to function – and these are already beginning to prevail. Therefore, the house gradually loses its value and over time it will turn into a permanent state of disrepair.

There must be somebody responsible for allowing for such an architectural gem to fall into such a deplorable state.

But it is certainly not the only building in our country that is experiencing a gradual destruction without being noticed before it changes hands or a demolition is decided.

T. Kašpar: Nobody cared about the house for decades. Minor building modifications, which I doubt were actually permitted, took place over time. The trade unions probably did what they wanted there at some point, as long as it was kept as cheap as possible. That was, after all, one of the main reasons why they eventually sold the building – they did not have the money to run it. The building is an energy eater. Honzík and Havlíček had a vision of some kind of indoor boulevards full of people who would walk and meet there as if they were outside. That means that about half of the areas in the house cannot be used for anything. Moreover, the whole house is not insulated...

That means the operation is financially unaffordable...

T. Kašpar: Of course, and it also has to do with rent setting. Now we cannot afford to charge almost any rent because energy charges are enormously high. In order to have any tenants at all, we rent it for next to nothing. That means the house is becoming essentially inoperable, and on top of that it does not fulfil the function for which it was built. Nobody wants offices of this type anymore. We do not demolish anything there, as has been stated by some opponents in the media. On the contrary, we try to approach the reconstruction very sensitively and humbly. We want to bestow the house with its lost glory and value, because we believe it deserves it. But this will not happen if the house continues to fall into disrepair and the offices remain rented for a thousand crowns. It all has to make economic sense; otherwise no one will manage to save it.

How will you finance the reconstruction?

V. Vala: At this moment, through a classic loan, which is not an easy matter for the future due to rising interest rates. And another thing is that it is not at all easy to take care of such a house and protect it with private money.

What made you decide to carry out such a complicated reconstruction?

V. Vala: Tomáš Kašpar and I succeeded with the Luka Living rental housing and shopping centre project. This project has won dozens of awards not only in our country but also abroad, for instance in London, Warsaw and Budapest. As a result, we have become promoters of some kind of a form of modern rental housing. This means living in fully equipped apartments with comprehensive services within close proximity to transport services.

And why the former building of the General Pension Institute?

V. Vala: I saw great potential there. I have known the building since the time when I studied at the University of Economics. It is really situated within the vicinity of the centre of Prague – and there was also an opportunity to save the monument. We are a respected Czech family business that has been operating here successfully since the 1990s. Thanks to this, the property will remain in Czech hands and at the same time offer housing that is desperately lacking in Prague.

You are often under fire from opponents who have no alternative. What are your arguments there?

T. Kašpar: A person who rents an apartment with us will save nature and will do so by such a trifle thing like drinking the morning coffee at home and not travelling to work with a plastic cup. Most of all, we do not want to build on arable land around Prague as that is not the way. The thing is to build near the underground, develop gap sites and brownfields or reconstruct old houses, not allow them to fall into disrepair. At the same time, we do not want thousands of cars and buses to overload the roads in the city. That means that you can kill two birds with one stone, but at the same time preserve the genius loci, the uniqueness of a functionalist house that will only change its function. That is actually what functionalism is about. The reconstruction will turn the non-functional offices into apartments, while many of the original features will be preserved. Still, the building will remain exceptional. We also want the First Republic atmosphere and a certain charm of the 1930s to be reflected there. This will make our product exceptional from a business point of view.

V. Vala: We have one more mutual idea: That the house should not be bypassed at the entrance, but that it should be permeable. We have to open it, get people into it so that they can spend some time there in order to allow for what the architects Honzík and Havlíček originally wanted there – a house full of life.



The reconstruction will turn the non-functional offices into apartments, while many of the original features will be preserved.

That means that the house should become part of its surroundings. What does it look like in the lower part of Žižkov in this case?

T. Kašpar: One of the things we are accused of is the fact that we want to build a low parterre in the courtyards, where there was originally a plan for a unique open floor plan. But the floor plan is open only in theory, because the house is in fact surrounded on three sides by an ugly damaged wall, which hides various extensions, warehouses, something like garages, air conditioning technology, etc. The house certainly does not look open. We want to reconstruct the damaged wall and let people into the lower parterre through it, without disturbing the appearance of the building. This means making it possible to walk-through so that when a person goes for Radost Beer and then to the Žižkov Spa, he does not have to go out, walk around half the house and enter it again in another part. We also own the adjacent park towards the stadium and on the other side, there is Winston Churchill Square. Our idea is to interconnect it within that open floor plan. That means that when you are having a coffee or a beer, you will be looking into a green park and you will see the centre and maybe the sunset. That means that the whole territory will be visually connected and will not be divided by impenetrable walls.





Současný stav
Current state

What is your present experience with tenants?

T. Kašpar: When I talked to the tenants of past projects, I found out that they live in a certain compromise. Either they are missing something in the apartment, or the apartment is not what they wanted. There was always some kind of dissatisfaction. That is why we learned to do projects without compromise. Of course, you will not please everyone. But our vision is 550 apartments, albeit small, but with all the comfort that can be expected from such housing, and people do not have to worry at all that the apartment is only 25 m sq m. Our goal is affordable, fully equipped rental housing with services in the immediate vicinity, ideally directly in the building, with Žižkov Spa, with Radost Beer, with fitness, good gastronomy, of course within the building, and with culture in Prague 3. We are interested in creating the centre of the lower Žižkov there. We are already organizing vernissages there and we have converted the trade union hall into the Přítomnost Cinema. Let anyone who doubts whether we mean it come to the cinema, which is such a small swallow that shows how sensitively we approach the reconstruction. We present the first exemplary public space there. We are going to create another cultural hall as we assume that the people who will live there will mostly include young people, students from the neighbouring University of Economics, or people who work in offices in the nearby centre.

You are talking about housing for young people. What does it involve?

T. Kašpar: We hired young people to join the team so that I could have them by my side and be able to consult them with regards to how they feel about it. And the house is asking for the cultural and social centre due to its own history. This shows that there won't be only apartments, and here I repeat myself: Žižkov Spa, Radost Beer, Přítomnost Cinema. These are nice and easy things to remember.

Are you looking for any partners for the project?

T. Kašpar: We are looking for partners as future operators of halls, gastronomy, fitness / wellness and spas who are

enthusiastic about the same idea, will feel the same as we do and will like it there. It is not easy from economic point of view. We have to consider every step and every crown very carefully in order for it to work well in the final. A classic developer has clear about a project, but with rental housing it is a different discipline. Investment return takes a really long time. In Europe, there are examples where renovations have been done in similar buildings just halfway and are now for sale in the long run and no one wants them. The half-reconstruction did not meet the needs at that moment... So, we will not suit everyone who comes with an idea, but we definitely want to talk about their needs. Our goal is to make the house the historically first skyscraper in Prague and in good condition for many years.

What is the cooperation with conservationists like with regard to such an exposed building?

T. Kašpar: Conservationists' view is important, but we have to look at it from different perspectives – apartments, the inoperability of the whole building, the development of the whole city, the view of Prague 3 and finally the view of the original architects who wanted to have a house full of people and not some dilapidating building... And then there is the economic point of view!

When can future tenants look forward to the opening?

T. Kašpar: I can say it backwards. The construction, including interior equipment and fittings, will take at least three years – two and a half years of construction and half a year for completing the interior with equipment and fittings. Now, we have submitted an application for a planning permit, and once we get a positive statement, the horizon of completion is around 2027–28. We have already made a number of modifications to the project and we cannot imagine that we would adjust or reduce it again. There is not much room for further major modifications and we believe that the Radost House will become positive not only for the surroundings of the lower part of Žižkov, but for the whole of Prague for the next 50 years.

ARNOŠT WAGNER / PHOTO: ARCHIVE