

# ESTATE

The Prague Magazine

**Výběr nejlepších nemovitostí**

Selection of the best properties

Выбор лучшей недвижимости

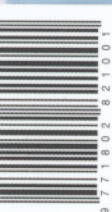
**KOSMOPOLITNÍ  
BYDLENÍ V PRAZE**

COSMOPOLITAN  
LIVING IN PRAGUE

**MAJESTÁTNÍ VILY**  
MAJESTIC VILLAS

## 10 vysněných JACHTAŘSKÝCH závodů světa

**10 WORLD YACHT RACES**  
SAILORS DREAM ABOUT



CZK95  
€ 4,50  
£3,50





# Majestátní vily

MAJESTIC VILLAS Villa Stempel

Text: **Petr Volf**, novinář a spisovatel,  
člen Umělecké a vědecké rady  
Fakulty architektury TU Liberec

Text: **Petr Volf**, a journalist and writer,  
member of the Liberec Technical University  
Architectural Faculty Arts and Sciences Council

Foto: **Konopiště Resort**

Konopiště Resort je připravován developerskou  
společností Resort Living s.r.o ve spolupráci  
se společností Develon s.r.o. Finanční podporu  
zajišťuje společnost Quinlan Private.

Konopiště Resort is being developed by Resort  
Living LTD in cooperation with Develon LTD.  
It is financed by Quinlan Private.



- 1 Michal Kunc
- 2 **JÁN ŠTEMPEL**
- 3 Svatopluk Sládeček
- 4 Zdeněk Eichler
- 5 Lucie Kavánová
- 6 Michael Palaščík
- 7 Stanislav Bachleda
- 8 Radek Lampa
- 9 Zdeněk Fránek
- 10 Jan Kaplický
- 11 Markéta Veselá

## vila Stempel

### Konopiště Resort

O projektu Konopiště resort jsme Vám od ledna letošního roku již prozradili mnohé. V následujících měsících Vám budeme postupně představovat jednotlivé originální vily od týmu předních českých, slovenských a mezinárodních architektů, kteří se na tomto projektu setkali.

V minulém čísle jste se měli možnost seznámit s Apartmánovým domem Kunc, který byl představen ve světle nové generace architektury propojující městský životní styl se sofistikovaným „country“ stylem v podtextu exkluzivních sportů, jakými bezesporu jsou v této lokalitě golf, jízda na koni, jachting na Slapech nebo lyžování v Monínci.

Konopiště resort je strukturován svojí nabídkou tak, aby oslovil klientelu s různými potřebami. Každý má jinou představu o svém ideálním bydlení a těm, pro které lokalita Konopiště resortu splňuje potřebné parametry, umí nabídnout velmi flexibilní koncept od cenově dostupných sport studií, která se přímo nabízejí pro individuální „víkendové“ golfové výlety, přes lofts a penthousy pro náročnější klienty, domy Maura pro rodiny s dětmi, až po MAJESTÁTNÍ VILY.

We have shared with you a lot about the Konopiště Resort since January. In the coming months, we will make you familiar with its original villas designed by a team of leading Czech, Slovak and international architects who have come together working on the project.

In the last issue, you read about the Kunc Apartment House, which was presented in the light of a new generation of architecture combining an urban lifestyle with a sophisticated ‘country’ style underlined by exclusive sports, such as golf and horse riding directly on the location, yachting on Lake Slapy, and skiing at Moníneć.

The Konopiště Resort is structured in its offer so that it appeals to clients with various needs. Everyone has a different idea of perfect living, and those whose parameters the Konopiště Resort meets are offered a highly flexible concept ranging from affordable sport studios, perfect for individual ‘weekend’ golfing trips, to lofts and penthouses for significantly more demanding clients, to the Maura houses for families with children, up to the MAJESTIC VILLAS.







### GRAND COUNTRY ESTATE

As hinted by the name, the Majestic Villas embody a certain superiority to the ‘standard’. The Majestic Villa concept unfolds on the “grand country estate” principle, which defines a property with its location, size and luxuriousness. In terms of the urbanism, the villas are pointedly at the furthest end from the road and accessed via long private driveways. This makes them dominant over the other properties in the resort. The study assignments for the architects contained a long list of parameters and qualities that the resort villas must meet, and privacy was very high on that list. The villas are situated on their respective plots not only to provide the basic amounts of daylight and sunshine to the respective parts of the living area depending on the cardinal directions, but above all to give the future owner maximum feeling of privacy and true safety. Of course that does not concern crime, which is zero in the location, but emotions. None of us likes others peeping into our privacy. The Majestic Villas took one year to design in collaboration with numerous outstanding personalities in various areas of knowledge participating in the project, and their positioning within the resort was also subject to careful deliberation.

### COLLECTION OF MAJESTIC VILLAS

The collection of Majestic Villas comprises several primary types: Pavilion, Patio, First Republic, and Organic Villas. Eichler and Kavánová Villas are Pavilion type; Stempel and Bachleda Villas are Patio type; the four varieties of Villa Sládeček are First Republic type; and Palaščák, Lampa, Fránek, and last but not least Kaplicky Villas are Organic type. Each of the types has its specific characteristics. The Pavilion Villas are set upon slightly sloping plots facing the pond and offer a highly intimate lifestyle with the inner and outer spaces so tightly connected that their boundaries are as fine as possible. The eastern traditions of the Zen-Buddhist character are reflected in the strict separation of the living areas from the intimate areas.

The Patio Villas combine the Western standard of comfortable living with an Eastern philosophy of creating intimate inner patios and tight connections with nature, which is brought inside the villas. They are separated into a perfectly functioning service area and an overabundantly spacious living area.

The fascinating First Republic style of the classic villa is revived using elements of modern architecture designed by Svatopluk Sládeček. The Sládeček Villas feature an elegant open space of the living area on the ground floor, adorned by a central staircase ascending to the private bedroom area. The ground floor is also adorned by the glazed wall with a beautiful southern orientation. This area offers the option to link to the exterior ‘arcade’ via the swimming pool, which is crowned with an open-air barbecue kitchen with a patio for summer parties. It may bring back the social life of the First Republic era.

Organic architecture is undoubtedly a big global trend, and the Konopiště Resort takes the liberty of presenting a collection of organic villas, so far unprecedented in the Czech Republic. The collection features five authors, all of them strongly inspired by curves. The Kaplicky Villa is beyond doubt the most passionate representative of the style. Jan Kaplicky was never entrapped by the right angle in his career, and the grace of his drawing strokes is an incredibly beautiful experience. The Fránek, Lampa and Palaščák Villas are much less futuristic but no less organic.

### GRAND COUNTRY ESTATE

Jak sám název napovídá, Majestátní vily disponují určitou nadřazeností od „standardu“. Koncept majestátních vil byl rozvinut na principu „grand country estate“, který definuje nemovitost svým umístěním, rozlohou a luxusem. V rámci urbanismu jsou vily cíleně nejdále od komunikace a přijíždí se k nim po privátních dlouhých cestách. Tím se docílilo dominanty nad ostatními nemovitostmi v resortu. Architekti obdrželi při zadání pro návrhy studií obsáhlý popis parametrů a kvalit, které vily v resortu musí splňovat, a jedním z vysoce postavených bodů byla právě privátnost. Vily jsou na pozemcích rozvržené tak, aby nejenom splňovaly základní aspekty přístupu denního světla a slunce dle světových stran do správných částí obytného prostoru, ale hlavně aby budoucí majitelé mohli maximálně využít privátnosti zázemí a cítit se skutečně bezpečně. To samozřejmě není myšleno ve vztahu ke kriminalitě, která je v lokalitě nulová, ale pocitově. Nikdo z nás nemá rád, když mu do soukromí nahlíží cizí lidé. Majestátní vily byly připravovány po dobu jednoho roku ve spolupráci s řadou významných osobností různých profesních odvětví, které se na projektu podílely. Rozmístění vil v rámci resortu bylo pečlivě zvažováno.

### KOLEKCE MAJESTÁTNÍCH VIL

Kolekce Majestátních vil je sestavena z několika základních typů. Zahrnuje vily PAVILONOVÉ, ATRIOVÉ, PRVOREPUBLIKOVÉ a ORGANICKÉ. Vila Eichler a Vila Kavánová jsou pavilonové, Vila Stempel a Vila Bachleda jsou atriové, prvorepubliková je ve čtyřech variantách Vila Sládeček a organické jsou Vila Palaščák, Vila Lampa, Vila Fránek a v neposlední řadě originální futuristická Vila Kaplicky. Každý tento typ má své specifické charakteristiky. Pavilonové vily jsou umístěny na mírně se svažujícím terénu směrem k rybníku a nabízejí velmi intimní styl života s vnitřními a venkovními plochami tak úzce propojenými, aby jejich hranice byly co nejmenší. Východní tradice zenového charakteru jsou uplatněny v přísném oddělení obytné části od intimní části.

Atriové vily spojují standard západního způsobu bydlení v komfortu a východní filozofii vytváření intimních vnitřních atrií a úzkého spojení s přírodou, která je přinesena dovnitř vil. Jsou děleny na dokonale funkční obslužnou část a nadstandardně prostorově řešenou obytnou část.

Okouzující znovuzrození prvorepublikového stylu klasické vily s prvky moderní architektury s rukopisem Svatopluka Sládečka. Vily Sládeček mají elegantní otevřenou plochu obytné části na jejím přízemí, která je ozdobena centrálním schodištěm, po kterém se vystoupá do privátní ložnicové části. Přízemí též zdobí prosklená stěna s nádhernou jižní orientací. V této části je možnost navázat na venkovní „podloubí“ bazénem, který je zakončený zahradní otevřenou kuchyní s patiem pro letní party. Mohl by to být návrat ke společenském životu éry první republiky.

Organická architektura je bezpochyby velkým světovým trendem a Konopiště resort si dovoluje představit kolekci organických vil, které zatím v České republice nemají předchůdce. V kolekci je celkem 5 autorů, kteří se křivkami nechali velmi inspirovat. Nejvášnivějším zástupcem tohoto stylu je bezpochyby Vila Kaplicky. Jan Kaplický se k pravému úhlu během své kariéry zlákat nedal a ladnost tahů jeho ruky je neskutečně krásným zážitkem. O poznání méně futuristické, avšak neméně organické jsou Vila Fránek, Vila Lampa a Vila Palaščák.





## INTERIOR DESIGN COLLECTIONS

Our senses are the informers of our entire existence. They bring us experiences and pleasures, peace and repose, excitement and joy, and where else should you indulge in your senses if not AT HOME? Sensuality and how you perceive what surrounds you are two of the most important factors in your everyday life. After all, there would be no feeling without touch, no colours, patterns and visual variety without eyesight. Your home is your haven, a place where you feel safe, a place under your control, where you can choose what music to listen to and what fragrance to put in your bath. At home, all pleasures are in your hands. The intent of the project designers was to create such environments in which all these qualities can be found.

Each of the interior collections is in perfect communication with the architecture of each house. They simply fall for personal preferences. All the materials and furnishings were carefully chosen to underline the overall concept of the Konopiště Resort. They do not compete: they complement each other. The collections are a firm and cultivated basis for the further furnishing of each of the homes. Each collection remains unique in its colour scheme, yet it leaves enough room for its future owner's individuality.

## FOUR INTERIOR DESIGN COLLECTIONS

This is another special feature of the Majestic Villas. Unlike the apartment and family houses, which are offered in two interior design collections, namely the SPORT COLLECTION and the COUNTRY ELEGANT COLLECTION, the basic interior design of the Majestic Villas is ready in the COUNTRY ELEGANT COLLECTION plus two exclusive collections at a higher standard: the HUNTING LODGE COLLECTION and the BLACK VELVET COLLECTION.

The collections were developed in collaboration with selected interior designers and the villa architects, and include unpretentious elements including massive oaken floors, high-quality bathroom fixtures CATALANO and DEVON&DEVON; it is AntonioLupi in the most luxurious BLACK VELVET COLLECTION. The interiors are complemented with solitary natural stone – different in each collection – used in bathroom dividers, and superb-quality large-format ceramic tiles. Each collection has a different degree of the Intelligent Control System menu, sponsored by CRESTRON in the BLACK VELVET COLLECTION, for instance. CRESTRON is the exclusive IS contractor for the most luxurious current development in London, OneHydePark, where the developer was inspired. The details of the collections, including examples of the materials and interior fittings, are on display in the developer's private apartment in Břehová, Prague 1.

## FAMILY ATMOSPHERE

This issue proudly and exclusively presents the first of the Majestic Villas – VILLA STEMPEL. Villa Stempel was designed by Architect Ján Stempel. Speaking of the Konopiště Resort as a family project, we refer to a certain family atmosphere that began forming already in its very early stages. Lucie Vogelová, whom Martina Hollasová, manager of Resort Living, first met during the execution of The Park, gave Martina a book about family housing in the Czech Republic when she started work on the Konopiště Resort project. The book showcased the most interesting contemporary architects and was authored by Lucie's life's partner, Architect Jano Stempel. "When Markéta Veselá and I decided to work with multiple architects, I asked Jano Stempel to help us compile a first list of architects to invited," says Martina Hollasová. "So began our collaboration. Jano has made a great contribution to the process and I would like to use this opportunity to thank him once again. He was a great support during the author selection procedure."

## INTERIÉR DESIGN KOLEKCE

Naše smysly jsou informátory celého našeho bytí. Poskytují nám prožitky a potěšení, mír a klid, vzrušení a radost, a kde jinde si tyto smysly lépe dopřát, než u nás DOMA. Smyslnost a to, jak vnímáme okolní prostředí, jsou dva z nejdůležitějších faktorů v našem každodenním životě. Konec konců, bez hmatu by nebylo citu, bez zraku barev, vzorů, vizuálních odlišností. Naš domov je naše útočiště, místo, kde se cítíme v bezpečí, které máme pod kontrolou, kde si můžeme vybrat hudbu k poslechu, vůni bublin ve vaně. Doma jsou všechna potěšení v našich vlastních rukou. Záměrem tvůrců tohoto projektu bylo vytvořit prostředí, ve kterém všechny tyto kvality bude možné nalézt.

Všechny interiérové kolekce dokonale komunikují s architekturou všech domů. Jednoduše podléhají osobním preferencím. Všechny materiály a zařízení byly pečlivě vybrány tak, aby zdůraznily celkovou filozofii Konopiště resort. Navzájem si nekonkurují, ale naopak se doplňují. Kolekce jsou pevným a kultivovaným základem pro další vybavení každého domova. Ve své barevnosti zůstávají všechny kolekce unikáty, přesto poskytují dostatek prostoru pro individualitu budoucích majitelů.

## ČTYŘI INTERIÉR DESIGN KOLEKCE

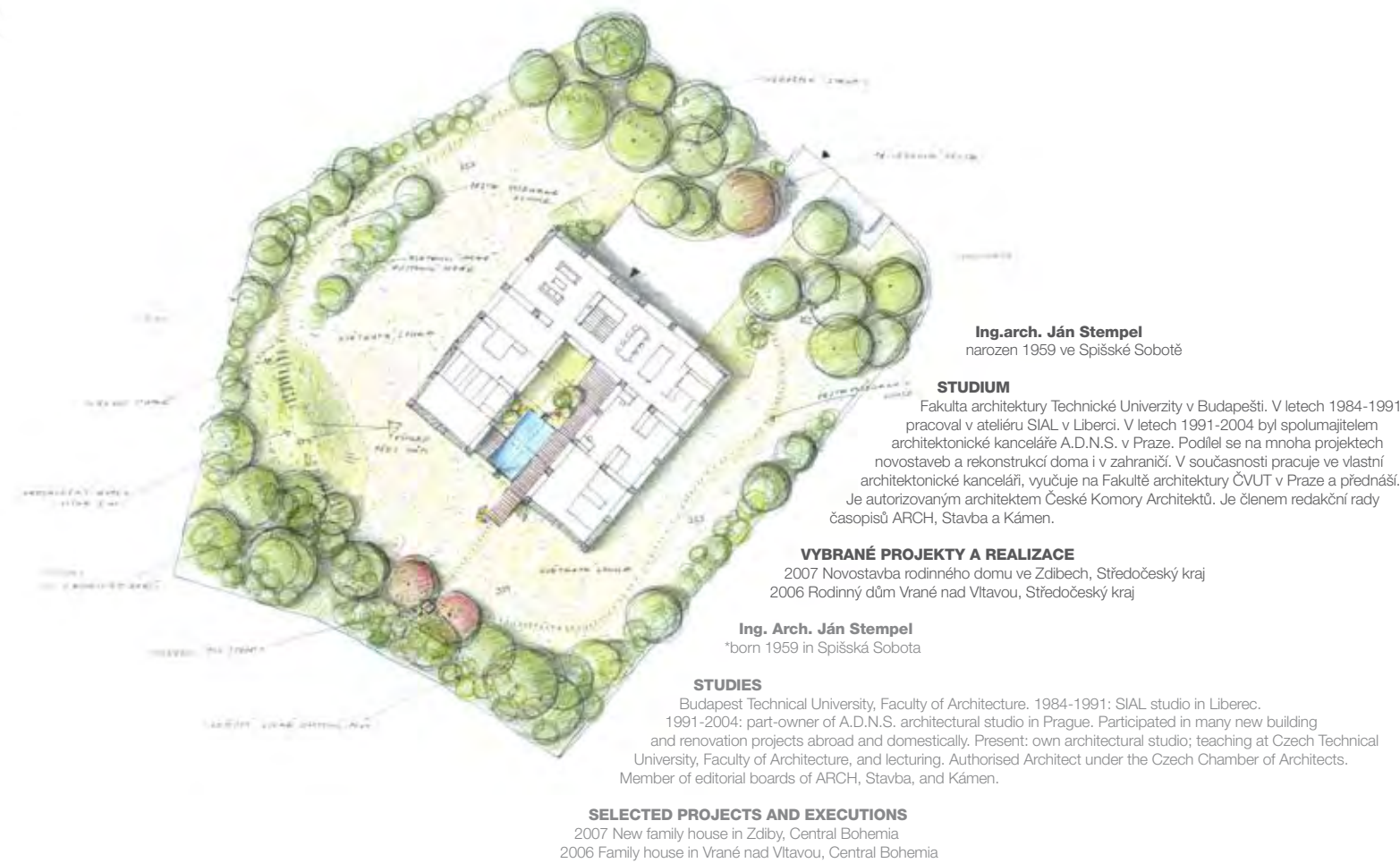
I v tomto směru mají Majestátní vily speciální nabídku. Oproti Apartmánovým domům a rodinným domům, které jsou v nabídce ve dvou interiérových kolekcích, a to SPORT COLLECTION a COUNTRY ELEGANT COLLECTION, je interiérový design Majestátních vil připraven v základní COUNTRY ELEGANT COLLECTION a navíc ve dvou exkluzivních kolekcích s vyšším standardem - HUNTING LODGE COLLECTION a BLACK VELVET COLLECTION.

Kolekce byly připraveny ve spolupráci s vybranými interiérovými designéry a autory vil a zahrnují neokázalé prvky, mezi nimiž nechybí masivní dřevěné dubové podlahy, vysoce kvalitní koupelnové vybavení značek CATALANO, DEVON&DEVON nebo v nejluxusnější BLACK VELVET COLLECTION - AntonioLupi. Interiéry jsou doplněny solitérním přírodním kamenem - v každé kolekci jiným - použitým pro koupelnové paravány, a vysoce kvalitní velkoformátovou keramickou dlažbou. Jednotlivé kolekce mají rozličnou úroveň menu Systému Inteligentního ovládání, které je například v kolekci BLACK VELVET pod záštitou firmy CRESTRON. Ta je exkluzivním dodavatelem IS pro nejluxusnější projekt současného Londýna, OneHydePark, kde se developer nechal inspirovat. Detaily kolekcí včetně ukázky materiálů a zařízení předmětů jsou k vidění v privátním apartmá developera v Břehové ulici na Praze 1.

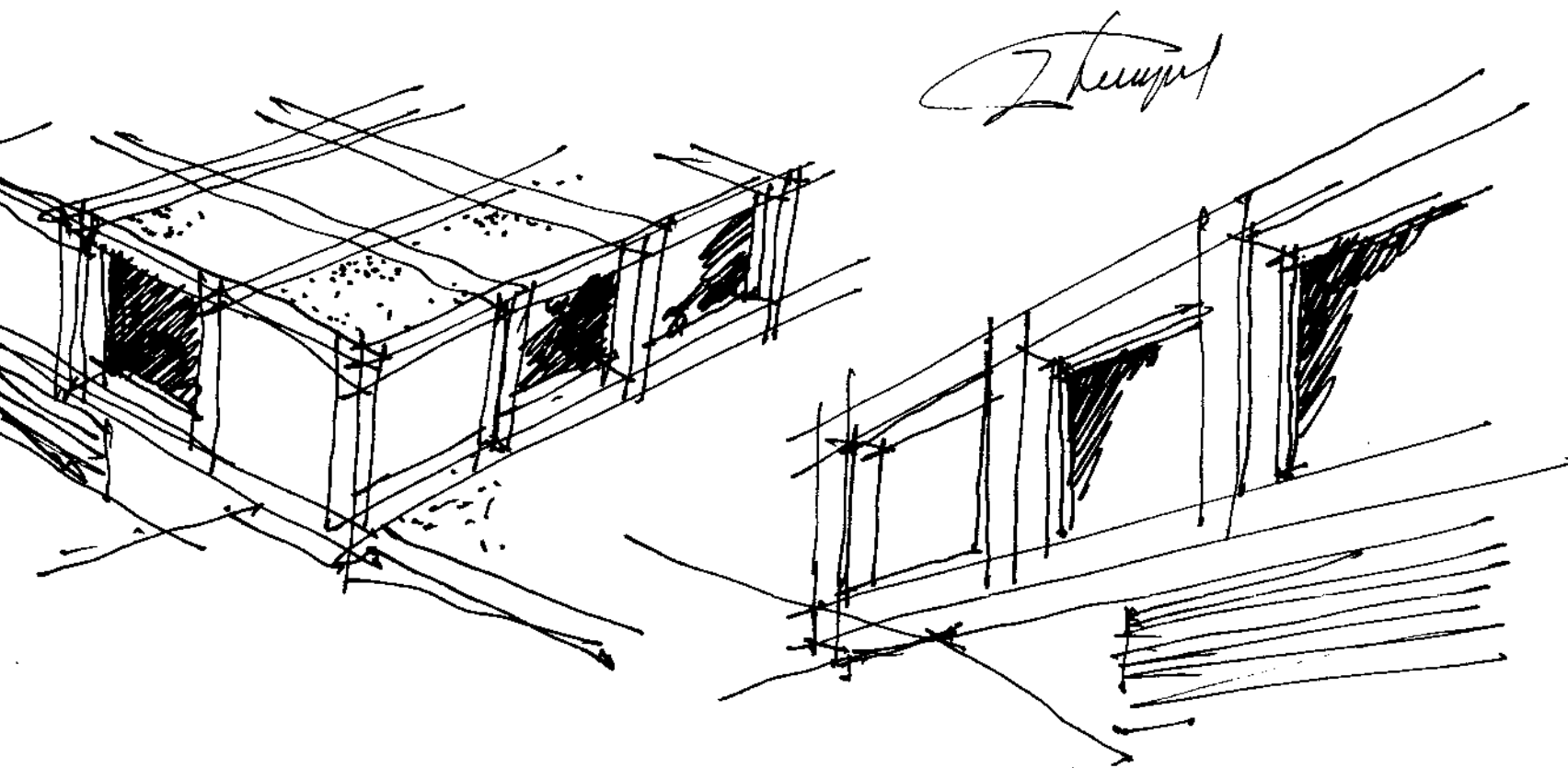
## RODINNÁ ATMOSFÉRA

V tomto vydání Vám exkluzivně představujeme první z Majestátních Vil, VILU STEMPEL.

Autorem Vily Stempel je Ing.arch. Ján Stempel. Když hovoříme o projektu Konopiště resort jako o rodinném, máme tím na mysli určitou rodinnou atmosféru, která se při jeho realizaci začala formovat již v začátku. Lucie Vogelová, se kterou se Martina Hollasová, ředitelka společnosti Resort Living, pracovně poprvé setkala při realizaci projektu The Park, jí v době, kdy projekt Konopiště resort začala připravovat, věnovala knihu o rodinných domech v České republice. Kniha publikovala nejzajímavější soudobé architektky a jejím autorem byl Luciin životní partner, architekt Ján Stempel. „Když jsme se s Markétou Veselou rozhodly pro spolupráci s více architektky, oslovila jsem právě Jano Stempe-la se žádostí o spolupráci při sestavování prvního seznamu architektů, které oslovíme,“ říká Martina Hollasová. „Tak začala naše spolupráce. Jano byl velkým přínosem v procesu a ráda bych mu ještě dodatečně i touto cestou poděkovala. Byl pro mne velkou oporou v procesu výběru autorů.“







## THE WORLD OF VILLA STEMPEL

Jano designed the Stempel Villa for a definite plot, which required the creation of a more secluded zone inside the space. “Jano is a known perfectionist, and our consultations of his primary sketches were very interesting,” Martina Hollasová remembers. “I think that the fact that multiple architects were involved in the project from the start provoked a very positive rivalry. Each of them tried to get the best out of themselves,” she adds. Jano first designed the villa in the shape of a bracelet, which Eva Eisler would have liked to flash at a New York exhibition, but then he started ‘chiselling’ it down, until he concluded the evolution in an absolutely brilliant, pure and unprecedentedly fresh form. Villa Stempel is perfectly simple. It is a well-known fact in fashion that beauty lies in simplicity, but it is difficult to maintain. Many are scared of it, so they start complicating and adorning things. Jano maintained the purity and created a villa offering nearly 400 m2 of effective area, including an open space for the kitchen and the living area, and separating the master bedroom area, equipped with a very spacious cloakroom and bathroom, from the other (children’s) bedrooms with an exterior-interior patio, which may or may not house a swimming pool.

The garden in the patio will serve a totally private use in the warm months. The villa is designed with a system of shelf walls, i.e., the rooms are not divided with non-functional walls in front of which wardrobes will be put, but are the wardrobes themselves, and both-sided. The villa is placed on a concrete tube, which doubles as an underground garage, thus utilising the grade difference. All the operational utilities are also situated on this level, so that the ground floor of the villa stays purely living and bedrooms. The entire body of the villa has an unusual wooden cladding, which makes an entirely natural and lightweight impression also in combination with the large windows, even when considering its total size. The villa seems to float over the plot. The individual character of this villa is ready for strong intelligent personalities with a clear vision and a sporty spirit.

## SVOBODA & WILLIAMS, EXCLUSIVE SALES AGENT

Svoboda & Williams real estate agency, dealing exclusively with sales of luxury real estate, has been selected among the project partners. By signing a contract with this exclusive partner, the developer extended the sales team and created a very good synergy. Led by Ing. Jaroslav Žižka, an experienced sales manager, the agency launched its official mandate with the signing of a contract of reservation for a sport loft in the Kunc Apartment House with elite NHL player Patrik Eliáš. “The fact that the development has an absolutely unified concept, that it contains the Volavka Club, where I can meet my friends, and that it is so close to my favourite Konopiště golf courses, convinced me to buy the sport loft,” says Patrik Eliáš. “I like it when the tiniest details are thought-out, and here I sensed a huge progress. I am certainly looking forward to the Konopiště Resort very much,” he adds.



## SVĚT VILY STEMPEL

Jano navrhl Vilu Stempel pro konkrétní pozemek, který vyžadoval vytvoření více privátní části uvnitř prostoru. „Jano je známý svým perfekcionismem a naše konzultace nad jeho prvotními návrhy byly velmi zajímavé,“ zmiňuje Martina Hollasová. „Myslím, že skutečnost, že se na projektu podílelo od začátku více architektů, vyvolalo velmi pozitivní rivalitu. Všichni se snažili vydat ze sebe ty nejlepší výsledky,“ dodává. Jano nejprve navrhl vilu ve tvaru náramku, kterým by se pravděpodobně pyšnila Eva Eisler na výstavě v New Yorku, ale postupně jej začal „opravovávat“, až etapu vývoje završil a úspěšně uzavřel naprosto oslnivou, čistou a neskonale svěží linii. Vila Stempel je dokonale jednoduchá. V módě je známé, že v jednoduchosti je krása, ale zároveň je její udržení náročné. Mnoho lidí se jí obává. Začnou věc komplikovat a zdobit. Jano si udržel čistotu a vytvořil vilu, která nabízí ve svém téměř 400 m2 užitném prostoru otevřený prostor pro kuchyň a obytnou část a dělí hlavní ložnicovou část, která je zaopatřena velmi prostornou šatnou a koupelnou, od ostatních ložnic (dětských pokojů) venkovně-vnitřním atriem, kde může, ale nemusí být bazén. Zahrada v tomto atriu poslouží v průběhu teplých měsíců k naprosto privátnímu vyžití. Vila má navržený systém policových příček. To znamená, že mezi jednotlivými místnostmi nejsou nefunkční stěny, před které se teprve běžně postaví skříně, ale jsou již skříněmi samotnými, a to na obou stranách.

Vila je postavena na betonovém tubusu, který slouží rovněž jako podzemní garáž. Využilo se tak rozdílu terénu. Na této úrovni se taktéž umístily veškeré provozní funkce, a tak přízemí vily zůstává čistě obytné a ložnicové. Trup celé vily je v neobvyklém dřevěném obložení, které i v kombinaci s velkoplošnými okny působí zcela přirozeně a lehce. Vila jako by se nad pozemkem vznášela. Individualita této stavby je připravena pro silné oduševnělé osobnosti s jasnou vizí a sportovním duchem.

## PRODEJCE PROJEKTU SVOBODA & WILLIAMS

Mezi partnery projektu byla vybrána realitní agentura, Svoboda & Williams, která se exkluzivně zabývá prodejem luxusních nemovitostí. Developer si podpisem smlouvy s tímto exkluzivním partnerem rozšířil svůj prodejní tým a vytvořil velmi dobrou synergii. Pod vedením zkušeného ředitele prodeje, Ing. Jaroslava Žižky, se agentura hned v úvodu svého oficiálního mandátu uvedla podpisem rezervační smlouvy na sportovní loft v Apartmánovém domě Kunc, a to s elitním hokejovým hráčem NHL Patrikem Eliášem. „Skutečnost, že projekt má naprosto ucelenou koncepci, že byl obohacen Klubem Volavka, kde se mohou setkávat s přáteli, a jeho umístění v blízkosti mých oblíbených golfových hřišť na Konopišti, mě přesvědčilo o tom, že si zde chci koupit sportovní loft,“ říká Patrik Eliáš. „Líbí se mi, když jsou i nejmenší detaily promyšleny, a zde jsem cítil velký posun kupředu. Určitě se na Konopiště resort moc těším,“ dodal.