**Vila Silenta**

Podklady pro média

Praha 20. června 2024

**Mimořádná vila Silenta se dočkala precizní rekonstrukce**

Po náročné rekonstrukci byla odborné veřejnosti přestavena Vila Silenta z roku 1912. **David Raiser**, CEO developerské skupiny SOLO Praha, která stojí za celým projektem, říká: „*Za nás jsou Hřebenky skrytá perla Prahy. Od začátku jsme věděli, že se pokusíme zachovat maximum původních prvků, nebo ty již moc zničené nahradit jejich replikami. Ale zároveň jsme si uvědomovali, že standardy dnešního života jsou úplně někde jinde.“*

Autorem rekonstruovaného domu byl architekt František Kavalír, žák Jana Kotěry. Vila Silenta stojí v bezprostřední blízkosti dalších modernistických památek, a nejen svým výhledem na Prahu zaujme každého milovníka architektury. „*Chtěli jsme nezničit to krásné původní, ale přenést vilu časem do roku 2024 tak, aby se v ní krásně žilo*,“ dodává Raiser.   
Náročná rekonstrukce vyvrcholila nyní týdenním otevřením (open house) pro odbornou veřejnost a potencionální zájemce, při nichž developer představil také interiéry. Na jejich vybavení spolupracoval s renomovanými světovými značkami, jako je německý výrobce Rolf Benz, česká sklárna Brokis nebo výrobce špičkových koupelnových armatur Gessi.

Vila Silenta ukazuje schopnosti developerské společnosti SOLO Praha připravit prémiovou nemovitost ve výjimečné lokalitě. Dům od architekta Františka Kavalíra nyní čeká na svého nového majitele.

**Kontakt pro média**V případě zájmu o publikaci kontaktujte:  
**Radek Váňa |** E: [radek@idealab.cz](mailto:radek@idealab.cz)  
T: +420 777 572 476

**Rozhovor s investory Evou a Davidem Raiserovými**

**Na rezidenčním trhu se pohybujete několik desítek let a společnost SOLO Praha, kterou řídíte, realizovala i tuto mimořádnou rekonstrukci. Máte za sebou rekonstrukce památkově chráněných domů: v čem byl projekt Vila Silenta výjimečný?**

**DR:** Od počátku jsme věděli, že jsme našli dům na mimořádném místě. Téměř v centru Prahy a přitom v místě, kde je až nepochopitelný klid a ticho. Navíc s úžasným osobitým charakterem.

**ER:** Následně jsme vypátrali, že architektem byl František Kavalír, žák architekta Kotěry a spolužák architekta Gočára. Jelikož naší snahou od počátku bylo vrátit domu jeho původní podobu, pouze přizpůsobenou současným požadavkům na vybavení a komfort užívání, nemuseli jsme naštěstí ani po tomto zjištění nic v našem přístupu měnit.

**Kdy jste se poprvé o vile dozvěděli a jaká byla vaše cesta k tomuto domu?**

**ER:** Cesta rozhodně nebyla přímá, nabídli nám řadový dům na Ořechovce, na který jsme se byli podívat, ale kromě lokality nám nedávalo smysl vůbec nic. A právě zprostředkovatelka se zmínila o této vile na Hřebenkách. Vzhledem k tomu, že bydlíme kousek od ní, tak jsme se na ni cestou domů zajeli podívat. Zastavili jsme před ní. A já jsem odmítla vystoupit z auta, pršelo, byla skoro tma, dům přes veškeré přerostlé křoví a stromy skoro nebyl vidět. Nicméně schůzku jsme již měli domluvenou na další den, tak jsme si řekli, že se přece jen podívat půjdeme.

**DR:** Na druhý den jsme přišli do vily, stáli jsme v této ruině, přes arkýř v jedné z místností na přízemí zasvítilo sluníčko a my jsme věděli, že tento dům si nemůžeme nechat ujít. Ještě v ten moment jsme řekli, že ho kupujeme.

**V sousedství Vily se nachází celá řada památkově významných vil, dalo by se říci, že to je přehlídka moderní české architektury. Jak jste obecně k rekonstrukci přistupovali, z hlediska použitých technologií a materiálů?**

**DR:** Ano, za nás jsou Hřebenky skrytá perla Prahy. Od začátku jsme věděli, že se pokusíme zachovat maximum původních prvků, nebo ty již moc zničené nahradit jejich replikami. Ale zároveň jsme si uvědomovali, že standardy dnešního života jsou úplně někde jinde. Pro lepší představu můžeme uvést příklady z každého.

**ER:** Fasáda byla opravdu velmi zničená, nedala se zachránit, takže jsme ji celou dělali nanovo, tak aby se co nejvíce podobala na tu původní, a to včetně původních postupů. To znamenalo mimo jiné i to, že jen ornamenty kolem oken a dveří se škrábaly dva měsíce ručně. Pro architekty za první republiky bylo typické mimo jiné i to, že fasády domů upravovali metodou sgrafiti, která pochází z období renesance. Spočívá v tom, že se do horní vrstvy omítky proškrábají ornamenty až na vrstvu spodní, a tím získají dva odstíny jedné barvy. Takže naše sgrafiti jsou identické s těmi z roku 1912. Špaletová okna byla také naprosto zničená, nechali jsme vyrobit přesné repliky, jen jsme přidali vždy v jednom okenním křídle izolační dvojsklo. A také jsme jejich původní, klasickou barvu lomené bílé vyměnili za petrolejovou. Velký a zásadní krok, který ukotvil vzhled celého domu vevnitř i zvenku.

**DR:** Co bylo absolutně nevyhovující, byla dispozice vily. Tu jsme překopali úplně. Dokonce jsme se museli zbavit pár nosných zdí. To je jeden z bodů, na který jsem velmi pyšná. Naštěstí již téměř 20 let spolupracujeme s úžasným statikem, pro kterého jsou naše projekty, jak on sám říká, obohacující (smích). S ním jsme téměř vždy schopní najít esteticky i staticky přijatelné řešení. Jelikož všechny obytné místnosti jsou v domě orientované na jih, bylo nutné dům vybavit klimatizací. Zvolili jsme kanálovou klimatizaci, schovanou do stropních konstrukcí. V případě rekonstrukce vily z roku 1912 to byla jedna z „větších“ výzev.

**Vila Silenta je určena pro velmi specifickou klientelu, obecně se na realitním trhu takových nemovitostí objeví jen několik za rok. Co to pro vás jako investora a realizátora v jednom znamenalo?**

**DR:** To máte pravdu, a také si myslím, že jsme si ještě tuto úzce profilovanou skupinu zmenšili vzhledem domu. Je to dům s charakterem a názorem. Za nás nadčasový, ale nepřizůsobený aktuální módní vlně krémového všeho.

**V rámci rekonstrukce jste měnili také vnitřní dispozici vily: jaká technická řešení jste použili?**

**DR:** První tři měsíce jsme dům vyklízeli, otloukali všechny omítky a dělali bourací práce. V průběhu se přidávaly práce na statickém zajištění objektu. Například jsme nechtěli, aby nám, po vybourání nosné stěny, hyzdil místnost průvlak pod stropem. Z toho důvodu jsme s naším statikem našli řešení, při kterém se toto schová do konstrukce stropu.

**Nároky na současné bydlení jsou dnes jiné, než tomu bylo vpřed více než sto lety, kdy byla vila postavena. Co se změnilo především?**

**DR:** Odpovím velmi stručně: dispozice, master bedroom, které je věnováno celé patro, terasa a z ní přímý vstup na zahradu. Obecně pak vnímání prostoru jako takového a tepelný komfort, což se promítá do řešení topení a klimatizace.

**SOLO Praha je developerská společnost, v tomto případě jste ale postupovali s maximální péčí. Popište prosím, jakou cestou jste šli v případě Vily?**

**DR:** Nezničit to krásné původní, ale přenést vilu časem do roku 2024 tak, aby se v ní krásně žilo.

**Jaké podobné projekty chystáte do budoucna?**

**DR:** Máme v běhu několik stavebních povolení, na které čekáme, jedná se o novostavby nebo půdní vestavby. Nicméně již teď hledáme další ruinu, kterou bychom rádi oživili. Myslím si, že v tomto jsme se našli a je to cesta, kterou se chceme ubírat.

**Pokud se na vás obrátí majitel podobného domu, jako je Vila Silenta, co mu doporučíte?**

**ER:** Ať nám zavolá, že mu rádi pomůžeme.

**Evo, koncept interiérů jste pečlivě ladila vy? Jak byste ho charakterizovala?**

**ER:** Důležitými body pro mne byl respekt a pokora k původní stavbě, od těchto dvou bodů se vše odvíjelo. Stěžejními prvky jsou již zmiňovaná petrolejová okna, odstíny modro-zelené se odvíjí celým domem od exteriéru až po interiér. A také motiv kruhu, jako první ho uvidíte nad vstupními dveřmi a na schodišti, které jsme repasovali. Zábradlí na balkónech bylo změněno někdy v 80. letech, vůbec s ničím nesouviselo, takže jsme se rozhodli ho odstranit a vyrobit repliky toho původního. Tento motiv jsme také zopakovali v interiéru. Proto byly jasnou volbou baterie značky Gessi, kolekce Anello a také obklady v dětské koupelně. Celá barvená škála je neutrální, není teplá ani studená. Kdybych ho měla charakterizovat, tak bych ho nazvala tichým luxusem. U nás nenajdete mramor ani zlaté kohoutky, ale najdete nejkvalitnější materiály a ty nejlepší značky na trhu. Také by se dalo použít heslo: „Mat je víc než lesk.“ Pokud bych měla použít jeden termín pro vyjádření všeho, tak bych použila: „Noblesní eklektismus.“

**Jaké byly hlavní materiálové a barevné prvky, které jsou v interiéru použité?**

**ER:** Kámen na kuchyňský ostrůvek i linku jsme si nechali přivézt z Brazílie, jedná se o quartzite s naprosto jedinečnou kresbou, proto jsme například zbytek kuchyně nechali v matné bílé barvě. Eklektismus ano, ale v rozumné míře. A když jsme už u toho ostrůvku, tak ani ten není klasický, přidali jsme na něj vyvýšený barový pult, abychom propojili kuchyňskou část s tou jídelní. Původní parkety byly bohužel natolik zničené, že se nedaly repasovat. Ale věděli jsme, že parkety ve vile být musí. Jen jsme změnili jejich rozměr a přidali kouřovou úpravu. Díky kouři je podlaha „duhová“, každá jedna parketa má trochu jiný odstín, pokládka je náročná, musíte dávat pozor, aby vám nevznikla tmavá a světlá místa, ale naopak, aby se prolínala. Opět jsme zvolili tu náročnější cestu, ale výsledek za to stojí. Za zmínku určitě stojí podlahové i stropní lišty, bez nich by prvorepubliková vila nebyla prvorepublikovou vilou.

**Dalším výrazným prvkem je schodiště…**

**ER:** Původní žulové schodiště s podestami z terraza bylo zničené a také nevhodné. Nepůsobilo jako interiérové, jednu dobu ani nebylo, protože během nějakého časového úseku byla vila používána jako menší činžovní dům, ve kterém byly tři byty. Na první dobrou vás napadne obložit schodiště dřevem, ale to by za nás bylo příliš prvoplánové a v konečném důsledku nudné. Hledali jsme dlouho, než jsme v Portugalsku našli merrazo. Merrazo je technologicky upravený 95% mramor s unikátními parametry, který kombinuje to nejlepší z přírodního kamene a zvyšuje jeho tvrdost, výrazně snižuje jeho nasákavost a zlepšuje odolnost vůči chemikáliím.

**Při návrhu jste dbala na to, aby řemeslné provedení i detaily byly maximálně precizní: co byl největší oříšek?**

**ER:** Největší oříšek byl vymyslet dětskou koupelnu. Tak, aby korespondovala se zbytkem domu, ale když nevíte kolik, jaké děti, jestli holčičky nebo chlapečci a jakého věku budou ve vile žít, tak to složité je. A když si to ještě umocníte tím, že odmítnete neutrální béžovou koupelnu, tak je to proces, který trval rok. A stejně jsem celou koupelnu na poslední chvíli změnila, protože jsem se zamilovala do jednoho italského obkladu, který sem dováží společnost Los Kachlos s motivem kruhu.

**Vila má krásný výhled na Prahu a její poloha v historické zástavbě Hřebenek je výjimečná. Jak jste propojili interiér se zahradou?**

**ER:** Francouzské okno po celé délce jídelny s přímým vstupem na terasu a z ní na zahradu.

**Pokud to nebudete vy, kdo je budoucí majitel Vily Silenta?**

**ER:** My to nebudeme určitě, ale jsme přesvědčeni o tom, že to bude velmi zajímavý člověk s úžasným vkusem (smích)…

**… jak ho oba přivítáte v jeho novém domově?**

**DR:** Popřejeme mu, ať se z domu stane „Domov“, ve kterém se bude krásně žít.

**Architekt František Kavalír  
Mistr pozdní secese a představitel meziválečného funkcionalismu**

K žákům zakladatele české moderní architektury Jana Kotěry patří dnes již zapomenutý projektant a stavitel František Kavalír. Pozoruhodná je jeho secesní tvorba, ale také pozdní práce ve funkcionalistickém stylu. František Kavalír se narodil v roce 1878 v Oseku u Rokycan. Studoval na plzeňské stavební průmyslovce a poté odjel do Prahy. V letech 1904-1906 byl studentem Jana Kotěry na UMPRUM, kde k jeho kolegům patřili Josef Gočár, Vilém Kvasnička, František Vahala a další. Hned po skončení studia založil Kavalír vlastní projekční a stavební podnikatelství se svým o devět let starším bratrem Václavem. Společnost V. a F. Kavalírová se pak stala jednou z prominentních firem, realizovala desítky staveb podle projektů různých architektů i podle vlastních návrhů. Václav Kavalír zemřel již v roce 1911, ale zavedená značka se nemění, a tak firma pod původním názvem fungovala dál.

Vlastní návrhy Františka Kavalíra byly zprvu pojednány ve stylu pozdní geometrické secese a moderny. Na průčelích rodinných i činžovních domů autor kombinuje hladké i drsné omítky a využívá technologie sgrafity známé z renesanční éry i období historismu, což je metoda, kdy se do mokré horní vrstvy omítky proškrábají ornamenty až na vrstvu spodní, která má odlišnou barvu. Originální architektura, prozrazující Kotěrův vliv a v celkové koncepci také vliv hnutí Arts and Crafts či vídeňské secese okruhu Josepha Marie Olbricha či Josefa Hoffmanna, samozřejmě zaujala a František Kavalír neměl v období let 1907-1914 o zakázky nouzi. Navrhoval vily na pražských Hřebenkách či na Václavce a na Zbraslavi, jako byly elegantní domy Na Klavírce, resp. Růže, dále noblesní hotel Grand v Českých Budějovicích, Okresní dům (dnes radnice) v Humpolci nebo činžáky s často kuriózní dekorací průčelí v pražských Holešovicích, na Smíchově či v Dejvicích. Své práce publikuje v Architektonickém obzoru i ve Stylu – časopisu spolku Mánes. Stává se také ředitelem uměleckých dílen Artěl a české obdoby německého a rakouského Werkbundu – Svazu českého (později československého) díla. Patřil rovněž k zakládajícím členům Klubu Za starou Prahu a poté i vlivné Společnosti architektů. Angažoval se i ve stavitelských sdruženích.

Neméně agilní je Kavalír i v poválečné éře. Ve stylu art deco navrhuje například vilu malíře a grafika Tavíka Františka Šimona v pražském Bubenči, který zdobí fresky jejího majitele. Věnuje se rovněž nástavbám a někdy i kontroverzním adaptacím starších budov, jako je palác Metro na Národní třídě, Ringhofferův palác v Jindřišské ulici a především úprava dvou domů na nároží ulic Melantrichovy a Havelský trh v pražském centru. Asi nejvýraznější je pak adaptace bývalé usedlosti Hřebenka na Smíchově, která byla ve dvacátých letech v dezolátním stavu. Kavalír cenný objekt opravil a doplnil o novou partii. Svérázná je i výtvarná výzdoba, která je dílem architektova přítele sochaře Jaroslava Horejce. Kavalír, který na Hřebence takové býval, si nechal vytvořit i kovové reliéfy na vstupní bráně, na kterých je i jeho rozverný portrét, jak – oklopen moderními stavbami – kráčí v rozevlátém plášti s kloboukem na hlavě a plánem v podpaží. Tématu moderního bydlení v zeleni se věnoval v Praze-Košířích, kde podle vlastního návrhu vystavěl obytnou kolonii u Píseckého ulice. Jeho projekty z konce dvacátých let jsou však již pojednány v konstruktivistickém stylu, což platí třeba o budově hospodářské školy na Vinohradech, na jejímž návrhu se podílel také mladý příslušník avantgardy Pavel Smetana a portál pak vyzdobil sochami ve stylu civilismu Karel Dvořák. V tomto pojetí projektoval František Kavalír takové činžáky na Smíchově, v novoměstském Podskalí nebo ve Střešovicích. Když se pak z popudu Svazu čs. díla stavěla v letech 1931-1932 na dejvické Babě známá výstavní kolonie, inspirovaná obdobnými akcemi ve Stuttgartu, Brně, Vratislavi a Vídni, nemohl se jí tehdejší předseda SČSD nezúčastnit. Jeho a další stavební firmy realizovaly řadu vilek od předních českých architektů, jako byli Pavel Janák, Josef Gočár, Ladislav Žák, Hana Kučerová-Záveská, Oldřich Starý, Evžen Linhart a další, včetně Holanďana Marta Stama. Dva domky - Uhlířův a Letošníkův - pak dokonce navrhl sám.  
Nicméně stavba kolonie na Babě se stala Kavalírovi osudnou. Jako známý puntičkář a pedant se prý dostal do sporu s nějakým polírem, dostal srdeční záchvat a zemřel. Inu, profese architekta je náročná. Dílo, které po sobě František Kavalír zanechal, je však hodné obdivu a nemělo by skončit v zapomnění. (Text: Zdeněk Lukeš)

**Základní údaje o rekonstrukci**

**Vila Silenta  
Lokalita:** Praha 5 - Hřebenky  **Investor:** Eva a David Raiserovi  **Develeper:** SOLO Praha **Interiéry:** Eva Raiser **Realizace:** 2022-2024 **Zastavěná plocha:** 146 m2 **Plochy:** 1. PP: 56,8 m2, 1. NP: 93 m2, 2. NP: 90,3 m2, 3. NP: 83,5 m2  **Zahrada:** 379 m2 **Foto:** Ondřej Holub

**Developer a realizátor rekonstrukce**

SOLO Praha je úspěšná česká developerská a investiční společnost s třicetiletými zkušenostmi a dokonalou znalostí prostředí, ve kterém působí. Na trhu s nemovitostmi úspěšně působí od roku 1991. „*Za tuto dobu jsme realizovali mnoho jedinečných a nadčasových projektů. Naší doménou je rezidenční development, ale v portfoliu máme i realizaci multifunkčních nebo čistě komerčních nemovitostí. Všechny naše projekty jsou unikátní. Vždy hledáme řešení s nejvyšší přidanou hodnotou jak pro naše klienty, tak pro dané místo a stávající obyvatele. K dokonalosti přispívá i to, že považujeme za samozřejmé spolupracovat s těmi nejlepšími ve všech klíčových oborech potřebných pro úspěšný developerský projekt*,“ říká David Raiser, CEO společnosti. Všechny rezidenční projekty SOLO Praha, ať se jedná o novostavby nebo rekonstrukce historických objektů, spojuje výborná lokalita, moderní, a přitom nadčasový design, a vysoká kvalita provedení i používaných výrobků a materiálů.  
[**www.solo-praha.cz**](http://www.solo-praha.cz)

**Významní sousedé**

Jižní svahy Strahova bývaly kdysi viničními oblastmi a stávaly tady malebné usedlosti. Některé se zachovaly doposud, po jiných zbyl už jen název ulice. Na jižním svahu Strahova vinice postupem času mizely, ale až koncem 19. století se zdejší pozemky začaly ve velkém rozprodávat jako parcely pro rodinné domy. Hřebenky patří k výborným adresám už od dob První republiky, kdy si tady budovali vily známí průmyslníci, architekti, herci, výtvarníci či advokáti. Patřil k nim i architekt Josef Kotas, který například navrhl budovu Lékařského domu na náměstí I. P. Pavlova v Praze, Černý pivovar na Karlově náměstí či obchodní dům Brouk a Babka v Opavě. Jeho funkcionalistická vila v Ulici Na Hřebenkách je stále ve funkčním stavu. Další vilou, která stojí za zmínku a nachází se v těsné blízkosti, je Vila Gustava Šebora, kterou navrhl Jacques Groag, tento český architekt židovského původu pracoval se slovutným rakouským architektem Adolfem Loosem, s nímž navrhoval vilu Moller ve Vídni. Pozůstalost manželů Groagových je uložena ve Victoria and Albert Museum v Londýně. To o sobě nemůže říct žádný jiný Čech.

**Historie vily & lokalita**   
Vila Silenta byla postavena v roce 1912 v rámci nově vznikající zástavby na jižním svahu Petřína nad pražským Smíchovem. Rodinné domy a vily se zahradami ve svažitém terénu byly zasazeny do promyšleného systému nových komunikací a vznikl tak jedinečný urbanisticko-architektonický celek s charakterem zahradního města. Dnes tuto lokalitu známe jako Hřebenky, je chráněna jako památková zóna, a patří k nejlepším rezidenčním adresám Prahy.

V bezprostředním okolí najdeme historické stavby zařazené do památkového katalogu Národního památkového ústavu, včetně známé Vosmíkovy vily navržené pro rodinu sochaře Čeňka Vosmíka. Tato monumentální vila navržená pravděpodobně Josefem Frantou, autorem např. historické budovy pražského Hlavního nádraží, je přímo proti Vile Silenta.

Hned kousek od Vily Silenta je Schieszelova vila z roku 1912. Žil v ní velký český vlastenec Josef Schieszel (1876–1970), politik, právník, pátečník a jeden z nejbližších spolupracovníků prezidentů T. G. Masaryka a E. Beneše. Ve vile se potkávaly osobnosti První republiky, například hudební skladatel Bohuslav Martinů, rodina bratří Čapků nebo malíři Václav Rabas nebo Karel Vik. Vilu v Tiché ulici navštěvovali a její zcela výjimečnou lokaci a výhled na Prahu obdivovali všichni, včetně prezidenta Masaryka a jeho syna Jana. Kolem vily se rozkládá překrásná zahrada evropského významu, chráněná statutem Natura 2000. Ta bezprostředně přiléhá ke Kinského zahradě.