

Text: Jan Stuchlík / Foto: Ondřej Pýcha

LUXUS NA SLAPECH

Bylo to tak trochu jako blesk z čistého nebe.

Michal a Pavla Čapkovi hledali pozemek pro menší developerský projekt na pražských Stodůlkách. Místo něj si ale koupili hotel o čtyřicet kilometrů jižněji na Slapech. Tři roky ho provozovali a brzy místo něj postaví luxusní aparthotel s pětihvězdičkovými službami. „Slapy známe a milujeme je. Kdokoli na místo našeho projektu **Hladina** přijede, je unesený. Představte si, jak v zimě ze sauny na mole pozorujete opar nad vodou a pak do jezera sami skočíte,“ popisují Čapkovi vizi dokonalého relaxu.



Na Slapech chystáte luxusní aparthotel Hladina. Jaký je váš vztah ke Slapům?

Pavla Čapková: Slapy jsou jednou z nejbližších oblastí od Prahy, kde se dá aktivně využívat voda. V dětství jsem dělala jachting a na Slapy jsem jezdila na závody. Pro mě je to místo, kde se dá koupat, plavat, odpočinout si a není to z Prahy daleko.

Michal Čapek: Oba jsme fanoušci vody. Úplně jsem propadl plavbě na motorových člunech. Ze Slap se dá takto dostat až do Českých Budějovic a s pomocí traktoru, který loď sveze pod přehradní zeď, i do Prahy. Jak říká Pája, Slapy jsou velmi blízko Praze, je to krásná vodní plocha. Samotný pobyt u vody je hrozně romantický, a to máme rádi.

Projekt, který na Slapech připravujete, míří na hodně náročnou klientelu. Kdyby byl na Lipně, asi by se nikdo nedivil. Proč by měl stát zrovna na Slapech?

PČ: Právě proto, že na Lipně už je toho docela hodně. Když dnes někdo jede na Lipno, tak musí být připravený na tisíce lidí. Kdežto Slapy a projekt, který tam připravujeme, jsou jediné svého druhu. V okolí nic podobného není. Možná by tam Hladinu někdo nečekal, ale o to více věříme, že tam patří a Pražáky tam potáhne.

MČ: Pražáky a Středočechy. Na Slapech k nám přišla příležitost. Úplně jsme ji nehledali ve smyslu nějakého projektu u vody. Ten pozemek přišel k nám. Kývli jsme na koupi, protože to na Slapech známe a milujeme je. Kdyby podobná příležitost přišla na Lipně, tak bychom ji hodně zvažovali, právě proto, že z pohledu developmentu je tam toho už hodně a konkurence je tam vysoká.

Stavíme rádi v místech, kde je to čerstvé, kde to není ještě takzvaně ochozené.

Na tom místě už stojí hotel. Vy ho zbouráte a místo něj postavíte apartmánový komplex?

MČ: Dnešní hotel se jmenuje Hladina. Jeho název zachováváme. Pokud na Slapech chcete něco nového postavit, musíte koupit objekt, který tam už stojí. Protože žádnou novou stavbu vám tam nepovolí. I náš hotel je vlastně rekonstrukce stávajícího objektu. Kupovali jsme původní hotel s tím, že tam chceme vybudovat apartmány, vytvořit aparthotel a chceme to dělat nově. Když už jsme ale hotel měli, tak jsme si řekli, že nebude od věci si hotelovou branži na něm vyzkoušet. Tři roky jsme ho proto s pomocí rozšířené rodiny provozovali. Vždy od června do září, protože Slapy jsou zatím pořád sezonní záležitost. Nová Hladina bude v oblasti první high-end budova, která bude celoroční.

Co jste se jako hoteliéři naučili?

MČ: Třeba organizovat teambuildingy. Naučili jsme se vycházet klientům vstříc a využít potenciál místa na plno. Původní hotel byl starý, takže jsme z něho tehdy nemohli udělat moderní pětihvězdičkové zařízení s krásnými interiéry. Přesto k nám jezdily i hodně bohaté firmy, které šly hlavně za osobním přístupem.

PČ: Snažili jsme se dělat to, co sami jako hosté vyžadujeme, když někam jedeme. Dávali jsme se na náš hotel očima náročného hosta. Co všechno musíme jako provozovatel splnit, abychom mu dokázali vyhovět. I když s klientelou, která k nám teprve začne jezdit a která je ještě bohatší, to bude o to náročnější.

V zimě voda ve Slapech
nezamrzá. Toho chceme využít
třeba pro různé otužovací rituály.
Postavíme saunu přímo na molu nebo
na břehu, z níž se budete dívat na
klidnou hladinu, ze které se v zimě
zvedá jemný opar, a pak se ze sauny
ponoříte přímo do jezera.



Měla být Hladina od začátku aparthotel, kde si lidé koupí apartmány jako investici a vy je budete provozovat a pronajímat?

MČ: Původní koncept jsme trochu změnili. Když jsme hotel kupovali a začali celý projekt vymýšlet, chtěli jsme postavit pouze apartmány, ty prodat a dál je neprovozovat. Ale postupně jsme se dostali k otázce, jak tam klientům udržet všechny služby jako wellness nebo restauraci. Protože, když si třicítka lidí koupí jednotlivé apartmány, tak kolikrát tam za rok pojedou? I kdyby tam přijeli čtyřikrát ročně, tak služby, kvůli nimž tam jezdí, ekonomicky neudržíte. Proto jsme se rozhodli, že apartmány sice prodáme, ale budeme je také provozovat. Všichni, kdo apartmány koupili, tak nám je do provozu dávají, mají je jako investici.

Hladina se tedy bude chovat jako klasický hotel. Budou mít majitelé pro sebe ve svých apartmánech rezervovaný určitý čas, který tam budou moci strávit?

PČ: Ano. Vycházeli jsme ze zkušeností kamarádů, kteří mají apartmány ve Švýcarsku a v Rakousku. Mají vždy několik týdnů v roce, kdy v apartmánu mohou být, a jinak se o obsazení stará hotel. U nás to bude fungovat stejně, jen s tím rozdílem, že těch týdnů pro naše investory máme více. Na každý měsíc připadá jeden kalendářní týden. Pokud některý měsíc přijedete od čtvrtka do neděle, tak ve stejném měsíci můžete ještě někdy přijet na pondělí až středu. Ale nemůžete naakumulovat všechny tyto vyhrazené týdny do prázdnin.

Takže si majitel apartmánu nemůže říct, že se chce v létě na dva měsíce odstěhovat na Slapy a mít tam letní home office?

MČ: Pokud se s ním dohodneme, že nám dá apartmán do provozu, tak to nejde. Musíme totiž vědět, co můžeme a nemůžeme pronajímat, a dlouhodobě tyto kapacity plánovat. Maximálně se dá udělat to, že své dva týdny využije na přelomu dvou měsíců, tedy poslední týden v červenci a první týden v srpnu.

Vy budete apartmány pronajímat hostům také po celých týdnech?

PČ: Po dnech. Máme zkušenost už z provozu původního hotelu, že na Slapy lidé nejčastěji jezdí na tři nebo čtyři dny. Vykoupou se, odpočinou si, zajdou si do lesa. Méně lidí tam jezdí na celý týden. Počítáme tedy spíše s kratšími pobyty, s teambuildingy nebo oslavami.

