

170.
MÍSTO
RODINNÉ FIRMY

RODINNÉ CIHLY

Do Česka odešel Ľubomír Vais z rodného Slovenska kvôli Mečiarovi. A vybudoval tady se synem Jakubem rodinnou developerskou skupinu, která staví nové čtvrti i luxusní bydlení.

MARTIN BAJTLER, FOTO: MICHAEL TOMĚŠ

B



„Byznys je jako víno, sem tam se ho přepiješ, ale po pár dnech abstinence dostaneš znovu chuť dát si skleničku.“ Slova Lubomíra Vaise, zakladatele a spolumajitele developerské skupiny EBM Group, která se zabývá rezidenčním a komerčním developmem, ilustrují, jak tenhle rodák ze Slovenska došel od založení své první projektové firmy až do bodu, kdy v Praze a středních Čechách plánuje a staví stovky nových bytů. Chuť na skleničku byla zkrátka zatím vždycky silná.

Aktuálně má EBM Group v portfoliu projekty, které jsou ve výstavbě, přípravě nebo povolovacím procesu, v hodnotě 6,5 miliardy korun. „Ve střednědobém horizontu bychom chtěli v každém momentu vlastnit projekty v prodejní hodnotě deseti miliard,“ říká Lubomír Vais, jehož developerská skupina staví bydlení v Praze, Berouně nebo Kladně a buduje logistická centra. Mezi tuzemskými developery je EBM Group navíc výjimečná v tom, že jde o rodinný byznys. Druhým spolumajitelem a zároveň CEO je zakladatelův starší syn Jakub. Skupina se tak objevila na 170. místě letošního žebříčku největších českých rodinných firem podle Forbesu.

Jelikož měl chuť podnikat už v době, kdy tomu ještě režim nepřál, pustil se Lubomír Vais do byznysu hned poté, co v Československu komunistický systém padl. V devadesátých letech provozoval v Košicích rockový klub a především si s kamarády založil projektovou a inženýrskou firmu. V ní zúročil své zkušenosti s výstavbou sídlišť v socialistické Stavoinvestě. „Na největším košickém sídlišti Ťahanovce jsme po revoluci stavěli hromadné garáže, což byl takový můj první development. Podíleli jsme se také na výstavbě prvního supermarketu v Košicích,“ vzpomíná Vais. Jenže pak přišel rok 1996, na Slovensku panovala po kauze s únosem syna prezidenta Kováče napjatá atmosféra a Lubomír Vais nebyl spokojený s tím, kam se země pod premiérem Vladimírem Mečiarem řítí. „Po rozdělení federace se cesty Slováků a Čechů rozešly a my jsme se vydali tehdy úplně opačným směrem, ze kterého jsem neměl dobrý pocit. Takže jsem raději odešel a začal jsem v České republice připravovat to, co jsem pak realizoval už společně se synem Jakubem.“ V Česku nějakou dobu spolupracoval na projektech s velkými developery a prošel si

i zkušeností ve veřejné správě. „Jako zástupce privátního sektoru jsem byl ředitelem Státního fondu rozvoje bydlení, který měl připravit novou koncepci bytové politiky. Po měsíci jsem pochopil, že prostředí veřejné správy určitě není nic, co bych chtěl. Pokud máte nějakou představu, jak to u veřejné správy nefunguje, tak jste ještě daleko od toho, jaká je realita. Obdivuji každého, kdo se nenechá semlít a něco tam dokáže,“ říká s mírnou rezignací v hlase.

Ze světa veřejné správy proto poměrně rychle odešel a vrátil se k tomu, co několik let plánoval: stavět projekty seniorského bydlení. Do nich se v rámci společnosti EBM Partner, která je teď jednou z několika společností skupiny, pustil už se synem Jakubem. „Zároveň jsme začali pracovat i na čistě rezidenčních projektech. Ještě v té době ne v takové míře, ale postavili jsme první projekt ve Strašnicích a také bytový projekt na Máchově jezeře,“ doplňuje Jakub Vais. V roce 2017 pak Vaisovi celou síť seniorského bydlení prodali, čímž si zajistili kapitál k tomu, aby se rezidenční část jejich byznysu mohla více rozvíjet. „Čtyři senior housy a Alzheimer centrum jsme prodali rakouské společnosti SeneCura za necelou miliardu korun. A od roku 2018 jsme tak mohli pořádně nastartovat rezidenční segment,“ říká Jakub Vais.

Zatímco developerské začátky EBM Group jsou spojené spíše s menšími projekty a seniorským bydlením, pro další roky mají Vaisovi ambice budovat i velké čtvrti a prémiové budovy na dobrých místech. Jeden z největších připravovaných projektů je nová městská čtvrť Stromovka Kladno, která do blízkosti kladenského nádraží přinese celkem 620 bytů, nové náměstí, školku, restaurace a obchody. Projekt za tři a půl miliardy by se měl začít stavět někdy v roce 2024 a ukazuje, jakým směrem se chce EBM Group ubírat. „Chceme se etablovat hlavně v Praze a jejím okolí, které s metropolí velmi komunikuje. Prognózy mluví o tom, že v následujících desetiletích Praha vlastně splyne s částí Středočeského kraje a vznikne něco jako aglomerace až o čtyřech milionech obyvatel. To je obrovský potenciál a my tomu věříme,“ popisuje Lubomír Vais.

Pokračovat ale chtějí Vaisovi i s menšími projekty v zajímavých lokalitách. To platí především pro Prahu, kde je většina rozsáhlejších pozemků pro městské čtvrti už rozbraná mezi velkými developery. Příkladem takového menšího projektu je nedávno dokončená Erbenova Rezidence. Luxusní bytový dům s dvaatřiceti byty na úpatí strahovského kopce v lokalitě Na Hřebenkách už získal cenu architektů v soutěži Realitní projekt roku 2022 a jeden z bytů v nejvyšším patře domu proměnil ve vlastní ateliér kontroverzní fotograf Martin Stranka. „Je to zatím asi náš nejzajímavější projekt. Je unikátní tým, že jsme stavěli ve svahu, a první rok jsme tak vlastně jen odkopávali svah. To bylo poměrně náročné,“ říká Jakub Vais. Financování projektů řeší EBM Group s pomocí bank a financování ekvity



vlastními zdroji a dvěma emisemi dluhopisů. Dlouhodobě však Vaisovi uvažují o vytvoření fondové struktury, která by umožnila dosažení cíle mít v každé chvíli pod kontrolou projekty v prodejní hodnotě deseti miliard.

Kromě developera spadá do skupiny EBM Group také stavební firma EBM Construct, která doposavad stavěla většinu projektů skupiny. „Nicméně vzhledem k tomu, že rosteme a projektů máme stále víc, nebudeme už schopni vše obsloužit jako generální dodavatel. Vlastní stavební firmu budeme využívat tam, kde to má smysl, ale u velkých projektů chceme poptávat externí dodavatele,“ popisuje Jakub Vais s tím, že v době strmého růstu stavebních nákladů byla vlastní stavební firma výhodou. „Sice jsme na sebe vzali více rizika, zase se nám ale lépe kontroloval cash flow.“

Podobně využívala skupina do předložského roku i vlastní architektky. Architektonická a projekční společnost EBM Expert navrhovala nejen domy v projektech v rámci skupiny, ale pracovala i pro další developery včetně Penty, Crestylu nebo Sekyra Group. Pro Ludka Sekyru navrhli například dva domy v první etapě téměř dvacetimiliardového projektu Rohan City. „EBM Expert, dnes už Expert Architects, jsem ale předloni prodal jejímu hlavnímu manažerovi. Začaly na sebe totiž narážet zájmy obou firem. Na jednu stranu jsem se snažil, aby naše projekty navrhovala naše firma, ale zároveň mi ředitel developementu říkal, že chce mít možnost si vybrat. To mi nevyhovovalo, proto jsem firmu prodal. Ale

nadále máme s Expert Architects úzkou spolupráci,“ vysvětluje Lubomír Vais.

Jako jedna z mála developerských společností v Česku je EBM Group skutečně rodinnou firmou. „Specifikem našich dvou generací je, že jsme firmy ve skupině EBM od roku 2010 budovali už společně,“ podotýká Lubomír Vais. Když o rodinném aspektu byznysu mluví, je patrné, že ho těší, že oba jeho synové navazují na to, s čím sám začal. „Každému, kdo něco buduje, bych přál, aby to mohl budovat s někým z rodiny a aby měl komu to odevzdat,“ říká.

Zároveň ale dodává, že to nikdy nebyl scénář, který by měl dopředu nalinkovaný. „Oba synové Jakub s Davidem přišli do Prahy po skončení základní školy kvůli basketbalu. Jakubovi jsem po škole dal příležitost, aby začal pracovat ve firmě, a měl jsem pocit, že ho to baví. Skupinu jsme tak postupně budovali spolu.“

Oboru se ale drží i mladší syn David, který po několika letech sbírání zkušeností v korporátu i u největšího vlastníka logistických nemovitostí ve střední a východní Evropě – CTP Remona Vose – rozjel vlastní developerskou firmu Logport zaměřující se na komerční nemovitosti a především městskou logistiku. EBM Group v ní má sice devětačtyřicetiprocentní podíl, především kvůli financování, jinak je ale směřování firmy čistě na Davidovi. Logport aktuálně buduje průmyslový a komerční areál v Jinočanech západně od Prahy. Na 150 tisících metrech čtverečních vznikne sedm hal LogSpace pro městskou logistiku, distribuci a lehkou výrobu a čtyři haly LogBox s prostory pro menší sklady a výrobní firmy, showroomy, velkoobchody a kanceláře.

To, že rodinný byznys funguje bez problémů, mají podle Lubomíra Vaise na svědomí nadstandardní rodinné vztahy. „Máme k sobě hodně blízko, sportujeme spolu, jezdíme na kole. Takže je to vlastně spojení příjemného s užitečným. Volný čas sem tam umíme přehodit do pracovního módu a ta efektivita je pak lepší, než kdybychom se potkávali jen na poradách.“ **F**