

Přejeme si nadále růst a přinášet projekty s přidanou hodnotou,

říká Jakub Vais z EBM Group

Na začátku stála vize
vybudovat úspěšnou a silnou
společnost. O tom, že se
tento cíl podařilo jejímu
zakladateli Ľubomíru Vaisovi
splnit, svědčí nejen neustálý
růst skupiny EBM, ale také
řada úspěšných projektů,
kterými se může ve svém
portfoliu pochlubit.

Jaké byly začátky skupiny,
kam se od té doby posunula
i na jakých projektech
aktuálně pracuje, nám
prozradil syn zakladatele
a generální ředitel skupiny
Jakub Vais.



Počátky EBM sahají až do roku 1998. Jakými činnostmi se nyní skupina zabývá?

Počátky skutečně sahají až do roku 1998, kdy první firmu ve skupině založil můj otec. Primárně jako projektově manažerskou společnost, přes kterou poskytoval servis, respektive spolupracoval s různými developery. Hlavní činností skupiny je dnes development, ať už rezidenční, seniorský, případně kancelářský ve společnosti EBM Partner anebo industriální a komerční ve společnosti Logport Development. Naše projekty si většinou i sami stavíme ve společnosti EBM Construct, která je také součástí skupiny. Rovněž je také sami prodáváme a následně se o ně staráme.

Jaké byly první roky ve skupině?

Já jsem do firmy přišel později. V období 1998 až 2010 byla firma řečneme nenaplněna lidmi, můj otec jakožto jediný majitel pracoval prostřednictvím této firmy na různých projektech. Následně od roku 2010, kdy jsem vstoupil do skupiny, jsme začali budovat projekční kancelář, naplňovat skupinu lidmi a postupně jsme zakládali další firmy, prostřednictvím kterých jsme přidávali další činnosti v oblasti stavebnictví, developmentu, realitní činnosti a dalších. Začátky nebyly jednoduché, ale dnes vidíme, že jednotlivé kroky byly významné pro další rozvoj skupiny.

Společnost EBM Partner oslavila nedávno výročí deseti let od založení. Jak se liší její dnešní podoba od té před deseti lety?

Ve chvíli, kdy jsme společnost EBM Partner zakládali, neměla žádné vlastní projekty. Měla za sebou jen omezenou historii skupiny EBM. Na druhou stranu jsme měli velkou chuť. Měli jsme příběh, který jsme vyprávěli našim klientům a partnerům. Potřebovali jsme, aby nám banky a financující partneři uvěřili, že to, co jim vyprávíme, jsme schopni i naplnit. Dnes máme za sebou úspěšně zrealizované projekty a spolupráce, o které se dokážeme opřít, tudíž se nám o dost lépe dýchá při nových projektech. Věřím, že dnes EBM na trhu něco znamená. Je to značka, která v tomto segmentu rezonuje. To je hlavní rozdíl oproti začátkům v roce 2011.





Co byly největší výzvy, zažili jste i nějaká náročná období?

Začátky jsou vždy těžší. Development je u nás samozřejmě o nějaké myšlence, ale také o financích. Abychom byli schopni naše projekty zrealizovat, potřebovali jsme zajistit ekvitu. A to bylo možná to nejtěžší. Přesvědčovali jsme ekvity partnery i banky, že nemáme jenom ambice, ale také potenciál projekty zrealizovat a splnit očekávání našich partnerů. Věřím, že se nám to povedlo. Na druhou stranu jsme potřebovali to samé udělat vůči našim zaměstnancům, aby si uvědomili naše ambice stát se během nějaké doby respektovaným a kvalitním developerem na trhu a byli jsme v tom entuziasmu společně.

Je něco jiného stavět samostatné projekty a začít navrhovat celou část města. Teď připravujete hned několik projektů v Kladně. Jak k tomu přistupujete?

Co se týče developera, je to pro něj určitě nová výzva. Na druhou stranu, ve skupině to know-how máme, protože několik takových větších projektů pro jiné developery a klienty máme za sebou. Je to pro nás určitě největší výzva, jak z pohledu objemu, kde přesahujeme dvě miliardy korun, tak z pohledu městotvornosti a urbanismu. Jedná se o největší připravovaný projekt v Kladně, který přímo sousedí s hlavním nádražím a určitě natáhne spoustu lidí a služeb. Kromě toho, že tam připravujeme zhruba šest set bytů namixovaných pro koncové zákazníky i nájemníky a budeme rovněž budovat školkou, připravujeme také projekt centra bydlení pro seniory, náměstí a další služby. Nechtěli jsme postavit jenom ubytovací zařízení někde za Prahou, ale chtěli jsme, aby to místo mělo smysl a lidé tam chtěli bydlet. To je pro nás největší výzva, kterou jako developer za sebou nemáme. Na druhou stranu, naši lidé, kteří na tom pracují, to know-how mají. Proto si na tento projekt troufáme a věříme, že je pro nás v tuto chvíli zlomový a bude úžasný.

Jednání s městem asi musí být na jiné úrovni než v případě běžného inženýringu. Jak se vám s Kladnem spolupracuje?

Zatím perfektně. Oproti pražským projektům, kde povolování, jak všichni víme, je hlavní kámen úrazu a potkáváme se s ním na každém našem projektu. Přístup na Kladně je dramaticky odlišný. Samospráva i státní správa, ať už je to samo město, stavební úřad nebo napojené instituce, spolupracují rychle, pružně a konstruktivně. Takový přístup bychom očekávali v každém projektu, ale v Praze se nám nedostává. Naopak v Kladně to zatím vypadá velmi nadějně.

Kolik rezidenčních bytů tam připravujete?

Zhruba šest set bytů bude na Stromovce Kladno u hlavního nádraží a zhruba sto až sto padesát v druhé lokalitě, kterou pracovně nazýváme Residence Engerth.

Kromě toho připravujete i komerční nemovitosti a pravděpodobně budete k výstavbě přistupovat hodně ekologicky. Co vás k tomu vede?

Vede nás k tomu jednak přesvědčení, že je to správné, a samozřejmě čím dál víc na trhu rezonující princip dodržování ESG. Potkáváme se s tím ve všech našich projektech. Principiálně více na těch komerčních a industriálních, u kterých je koncovým klientem, investorem nebo nájemníkem nadnárodní korporace, které jsou v tomto směru ještě dál než v České republice. Přes industriální nemovitosti se s tímto tématem seznamujeme rychleji než přes rezidenční. Určitě je to pro nás zásadní téma, které řešíme při každé stavbě od přípravy až po financování, bavíme se také o zelených dluhopisech. V Logportu, což je developer komerčních nemovitostí, máme vytvořený ekosystém, který zahrnuje používání a recyklaci dešťové vody, solární panely, zelené střechy i fasády. Tak, aby člověk nepřišel do shluku plechovek, což je energeticky velmi náročné, a abychom i životnímu prostředí šli naproti.

Zmínil jste Logport Development. Jaké další projekty v této firmě, jež je součástí EBM Group, chystáte?

Jeden z připravovaných projektů začneme stavět ještě letos v areálu brownfieldu Poldi Kladno. Logport je první developer, který se pouští do jeho revitalizace. Rádi bychom zahájili stavbu ještě letos, čekáme jen na vydání stavebního povolení. Ještě zmíním projekt Logport Prague West v Jinočanech, který je pro Logport naprosto klíčový. Z pohledu městské infrastruktury jde o perfektní a exkluzivní lokalitu. Už dnes máme spoustu poptávek i přes to, že jsme teprve několik měsíců před zahájením stavby, protože čekáme na vydání příslušných povolení. Pro Logport to bude zcela zásadní projekt přesahující dvě miliardy korun zhruba o jedenácti objektech. Zde poprvé zrealizujeme náš koncept logspace a logbox, který je, věřím, splněním dnešních představ city logistiky a přesně naplňuje znaky, o kterých dnes v infrastruktuře mluvíme jako o klíčových.

Na jakých dalších projektech kromě Kladna v současné době pracujete?

Na konci loňského roku jsme dokončili první projekt rodinných domů Villa Resort Kolovraty. Ten máme prodaný od května minulého roku a teď se tam lidé stěhují, takže to je velmi úspěšný projekt a náš první z typologie rodinných domů. Ve stejné typologii stavíme projekt v Berouně, který se jmenuje Villa Resort Beroun. První etapu máme vyprodanou rok před dokončením a před pár dny jsme zahájili prodej druhé etapy. V Praze jsme dokončili hrubou stavbu luxusní Erbenovy Rezidence. Je to naše srdcovka a velmi se nám líbí. Z projektů, které aktuálně stavíme, je tento největší a navíc v segmentu, který je pro nás velmi zajímavý. Rádi bychom letos začali stavět projekt Krčská zahrada v krásném prostředí u metra Kačerov. Stejně tak bychom letos rádi zahájili projekt komorního bydlení X3K v Kobylicích. U obou čekáme pouze na stavební povolení.

Který z vyjmenovaných projektů vás nejvíce baví či je pro vás největší výzvou?

Zmíním tři oblasti projektů. Jedním z nich je městotvorný projekt Stromovka Kladno, který je velkou výzvou z pohledu územního plánování i architektury. Jde o největší projekt jak na Kladně, tak v našem portfoliu, na který se velmi těším a mám v sobě vzrušení z toho, jakým způsobem bude dále probíhat. Z druhé kategorie je Erbenova rezidence. Tento krásný projekt od architektů ADR patří do naprosto jiného segmentu, než jsme doposud dělali, a zdá se, že bude i komerčně úspěšný. Právě v souvislosti s tímto projektem začal trh vnímat společnost EBM Partner jako rezidenčního developera. Poslední kategorií jsou centra bydlení pro seniory. V minulosti jsme vybudovali jejich síť, kterou jsme i sami provozovali a následně ji prodali jako celé portfolio francouzské skupině ORPEA. Tím vznikla likvidita, kterou jsme mohli následně využít pro další rozvoj developmentu. A také nám to otevřelo možnosti spolupráce s největšími provozovateli u nás. Jde o segment, který nás i nadále zajímá, takže i dnes připravujeme projekty seniorského bydlení, ať už v rámci vlastních projektů nebo jako samostatně v různých městech po České republice. Myslím si, že na českém trhu má skupina EBM největší know-how, jakým způsobem takový projekt připravit, aby dobře fungoval po stránce technické, provozní i ekonomické.

Kde se vidíte za deset let?

Přáli bychom si zachovat minimálně stejné tempo růstu, které máme doteď, a s tím spojenou kvalitu. Do každého projektu či produktu, který na trh přinášíme, se snažíme vložit přidanou hodnotu. To je náš cíl, i když se stoupajícími nároky na projekty a jejich velikost je čím dál obtížnější ho splnit. Ale zatím se nám to v všech projektech podařilo. S tím souvisí, že musíme projekty ufinancovat, kvalitně připravit, postavit a prodat koncovým klientům, ať už jsou to investoři nebo konkrétní uživatelé našich bytů. Rádi bychom náš cíl do deseti let přesáhli a kontinuálním růstem byli stále větší a etablovanou developerskou skupinou na českém trhu.



Projekty: 1. Erbenova Rezidence; 2. Krčská zahrada; 3. Residence Lakepark; 4. Logport Jinočany; 5. X3K; 6. Stromovka Kladno; 7. Villa Resort Beroun; 8. Villa Resort Kolovraty