

# EDIFICE NEWS 6.

léto 2015



Newsletter společnosti  
EDIFICE construction & consulting, s. r. o.





**ČÍSLO TOHOTO VYDÁNÍ:  
4 000**

Tolik mailů v průměru přečteme  
každý týden.



Léto, sluníčko, dovolená, pohoda...

Je pro vás toto období něčím charakteristické?

Někdy mívám pocit, že právě v těchto letních dnech tak nějak zapomínáme na povinnosti. Jako by léto bylo pořád spojené s dětstvím, ve kterém jsme si mohli jako děti užívat toho nicnedělání, dovádění u babiček nebo na táborech, prostě když jsme mohli zahodit tašku na dva měsíce do kouta a nemyslet na ni. Nemyslet na to, že zítra je nějaký test a že na příští týden musím připravit slohovou práci.

Obecně nám nějak povoluje v létě morálka. Protože kdo by si na grilovačce nedal kousek toho masa, k tomu nějaké to pivko nebo drink, dieta nedieta. Kdo by si lámal hlavu nad tím, jestli večer má jít spát, když se dá skvěle posedět s kamarády na zahrádce, poklábosit. Smutné na tom je, že toto povolení morálky není cítit jen v létě, kdy by se ještě dalo tak nějak omluvit, ale obecně pocítuji uvolnění mravů v tom negativním slova smyslu. To, co si s někým dohodnete, ne vždy platí, přestává se klást důraz na to, že si s někým plácnete, a přestává platit takové to chlupské slovo – tedy řekl jsem, že něco dodržím, a tak to také platí. Pak nastává nepříjemná fáze dohadování se, přehazování odpovědnosti na druhého a co nejhůř – neřešení věcí z pozice „mrtvý brouk“. Ono to prostě nějak dopadne. A vracíme se opět obloukem k těm dětským letům, kdy jsme tajně doufali, že na otázku, co bylo ve škole, projde známá odpověď „nic“ a že ta poznámka v žákovské možná tak nějak zmizí. Nicméně dětmi už dávno, bohužel nebo bohudík, nejsme, a tak si prostě musíme uvědomit, že věci se za nás samy nevyřeší. A to je ten rozdíl mezi prázdninami dětskými a dospěláckými, tedy vlastně nejen prázdninami.

V EDIFICE si pochopitelně přes léto někteří kolegové vybírají dovolenou a to, kam se chystají nebo co už navštívili, vám prozradí v minianketě.

Neznamená to ale, že by se zastavily práce na našich projektech. Důkazem toho je dokončený projekt rekonstrukce hotelu DUO v Praze, který vám představíme v rozhovoru s ředitelem JAN HOTELS panem Goldmanem.

V neposlední řadě doporučuji seznámit se, alespoň takto prostřednictvím rozhovoru, s kolegou Markem Kadlčíkem.

Užívejte si léto plnými doušky a čerpejte síly na dovolených s těmi, které máte kolem sebe nejraději.

**Jan Horčíčka, jednatel a ředitel**

## ROZHOVOR HOTEL DUO

### **INTRODUCTION:**

*We have selected the director of JAN HOTELS for our summer issue interview. After all, hotel and accommodation go hand to hand with holidays and vacation time.*

### **Mr. Goldman, we are sitting here in Hotel DUO in Prague, as part of JAN HOTELS Group. Could you tell us a little about the history of this hotel, or the history of JAN HOTELS company in general?**

The trade name "Jan Hotels" was created in 2011, in memory of the late Mr. Jan Horal who founded the company in 1994. The company owns three hotels in the Czech Republic: Hotel Duo in Prague and two others, Hotel Růže and Hotel Old Inn in Český Krumlov + some other properties. They are different in style but connected by their family-oriented management based on the same principles of high standards and strategy enabling us to be creative and flexible.

### **I know, that you your business activities are also located outside of Prague. Could you describe the reasons behind the expansion outside of the Czech capital?**

Mr Horal had a vision and could „smell“ opportunities. Whenever he recognized the potential he was a quick decision maker so this is how he bought his properties.

### **Nevertheless, let's get back to Prague. Lately, hotel DUO has undergone rather large reconstruction. Why did you decided for such a radical move?**

Today guests needs are not as they were in the 70th or 80th. And there is a big competition. Therefore, if you don't move forward you go backward, so in order to keep the competition we first made a marketing research of what is needed to be done and then after we planned the renovations accordingly.

### **And when did you decided to use the services of EDIFICE?**

We believe in profession. We looked in the internet, made a tender, asked for recommendations and we are very happy that we made the right decision. We started with one project and now we are doing many others.

### **What was the role of EDIFICE and what were their duties?**

To manage the whole Project from A-Z, almost like „turn key“. They represent us via the contractors and on the other hand reporting and updating us.

### **In your perspective, what were the main benefits of using EDIFICE services?**

They are professionals, quick response, flexible, creative, reliable and fully committed.

### **Is the reconstruction of such a scale a big disruption to the hotel operation, in other words, did it somehow influence hotel guests and their comfort?**

Surprisingly much less than we expected, due to proper planning and flexible hours that we did the noisy work. Of course we noticed the agents in advanced and in our web site.

### **At first glance, it might seem, that hotels in Prague aim only at foreign clientele, how is it in your case?**

We are a very cosmopolitan hotel. We have guests from all over the world and Czech as well. As we have a Congress Centre we have local events as well and as you mentioned the Sport Center brings here people from the immediate area.

### **The hotel reconstruction is obviously not a single event process. What do you plan as a next step?**

Wow! There is long list: At the Duo we are going to renovate additional 200 rooms this winter and one of our kitchens, intend to renovate the Sport Center and the next step will be the second wing with additional 300 rooms. In Krumlov we are already in advanced process of doing all the Old Inn hotel and after we will continue the Ruze, so no dull moment for the next 4 years...

### **MR. EYTAN GOLDMAN**

was born in Jerusalem, Israel on February 26th 1961.

He graduated High school in architectural graphic design and after he studied at Technion for Hotel Management. After graduation he started his career in Dan Accadia Hotel, Herzliya

as a Sales Manager followed by several other positions until he was first appointed as A General Manger at the age of 26, as the ever youngest hotel manager in Israel at the „seasons“ Hotel (5\* property in Netanya, Israel). Since, he spent the next 32 years in a hotel environment in different management positions in Israel and Europe.

Mr Goldman Presently and for the last 5 years handling the position of Managing Director of Bohemians Properties a.s., owning 3 hotels in the Czech Republic. A 4\* Hotel in Prague with 650 rooms, convention & sport center, 2 more hotels in Cesky Krumlov: A 5\* Hotel with 70 rooms, with spa, conference facilities and a 4\* Hotel with 52 rooms.

Mr. Goldman has been married for 27 years and he is a father of 4 children. He likes to travel, architectural, swim and most especially he is a big football fan, he used to play football himself and presently he is actively involved in several football international projects.





## **HOTEL DUO, SLOVO PROJEKTOVÉHO MANAŽERA DALIMILA LAUDÁTA**

Seďm měsíců, 102 pokojů, jedna kuchyň. Tak lze jednoduše shrnout projekt rekonstrukce hotelových pokojů a jedné z kuchyní hotelu DUO. Těch seďm měsíců na vyprojektování, výběr dodavatelů stavby a samotnou realizaci při plném provozu hotelu vypadá dost nereálně, ale opak je pravdou, a to k plné spokojenosti klienta. Asi vás bude zajímat, jak se to podařilo. Odpověď je jednoduchá, klient si vybral kvalitního a zkušeného projektového manažera, který jej celým procesem provedl, nastavil projekt od samého začátku a varoval ho při sebemenším vychýlení od nastaveného plánu. Asi bych lhal, že vše bylo bez problémů a že jsme v některých chvílích nebyli na pokraji sil, ale výsledek za to stál, stejně jako u každého jiného. Takže pokud byste si nevěděli s nějakým projektem rady, jsme připraveni vám s ním pomoci a dovést jej do zdárného konce. Na závěr bych chtěl poděkovat klientovi, společnosti Bohemia Properties, jež v nás vložila důvěru, že vše zvládneme, a také všem, kteří se na projektu větší či menší měrou podíleli – projektantům, dodavatelům a samozřejmě celému našemu týmu v EDIFICE.

## PŘEDSTAVUJEME TÝM EDIFICE... PROJEKTOVÝ MANAŽER MAREK KADLČÍK

Pavel Horčíčka: Po Tomáši Fetersovi jsem v minulém čísle přebral štafetu v roli redaktora. Při výběru zpovídaného padla volba na kolegu projektového manažera Marka Kadlčíka. Dlouhou dobu seděl naproti mně v kanceláři a teď pro změnu opět naproti mně v pozici odpovídajícího.

### **Marku, ty si vzpomeneš na své první překročení prahu v EDIFICE?**

Bylo to, Pavle, už na Návršní. Historii sídel firmy, ať už u našeho šéfa v ložnici, anebo na dalších, poměrně divokých místech, znám jen z vašich dnes již legendami opředených vyprávění. Takže řečeno naším jazykem, překročil jsem práh do objektu, který nabízí špičkové kanceláře se zázemím splňujícím současné nároky na pracovní prostředí a životní styl s vysokou kvalitou služeb v okolí a více než dobrou dopravní dostupností. A taky s krásnou Maruškou v sekretariátu.

### **A co bylo před EDIFICE? Jak začala tvoje profesní kariéra?**

Před EDIFICE byla SKANSKA. A i když tato společnost během uplynulých dvaceti let několikrát změnila jméno, což se do profesního životopisu může hodit, po škole jsem nastoupil tehdy do IPS a vydrželo mi to k oboustranné spokojenosti až do výše zmíněného překročení prahu v EDIFICE.

Ve společnosti SKANSKA jsem měl často štěstí na takzvané bohubilé projekty. Stavěli jsme například Ústav pro mentálně postižené děti v Českém Brodě, kdy kontrolní dny s paní ředitelkou probíhaly v tehdy původním, nevyhovujícím prostředí takřka mezi pobíhajícími a polehávajícími dětmi a kde měl člověk na základě této zkušenosti možnost si upravit svoje životní postoje v rámci vděčnosti za zdravé děti svých. Dnes tito, jak se jim říká, klienti, využívají rozsáhlý areál s různými vymoženostmi, usnadňující péči o ně, s velkou zahradou a vnitřním bazénem.

Další stavba, na kterou rád vzpomínám, byla přestavba zdevastované a opuštěné budovy školy z roku 1884 ve Vyškově na knihovnu a základní uměleckou školu. Budova byla v opravdu dezolátním stavu a nebylo daleko od rozhodnutí k její demolici, takže součástí rekonstrukce bylo její konstrukční zajištění včetně výměny všech stropů a střechy, oprav a repasí štukových výzdob vnitřních i venkovních. Při rekonstrukci jsme objevili jak studnu ze 14. století, která se stala součástí interiéru jako symbolické místo, kde si dříve ženy chodící pro vodu

předávaly informace, tak i pamětní desku sdělující, že do této školy chodil Klement Gottwald. Dnes je tato budova nedaleko náměstí kulturním centrem Vyškova a já mám i po těch letech radost, že se nám ji podařilo zachránit.

### **Takže už při rozhodování o své budoucnosti jsi věděl, kam se ubírat? Vybíral jsi už tehdy najisto vysokou školu, kterou budeš studovat?**

Pavle, vůbec ne. Životní motivace, jak jistě víš, jsou různé. Když se rozhodovalo, kam se mnou na střední školu, umřel mi náhle táta stavař a já chtěl tenkrát udělat smutné mámě radost a šel jsem místo na gymnázium na stavební průmyslovku. No a za „komoušů“ rozhodnutí, jestli na vojnu, anebo na vysokou školu, bylo poměrně jednoduché a směr byl střední školou nastolen. Na druhou stranu mohlo být hůř. Táta mohl být třeba zloděj.

### **Jaký je vztah ty a EDIFICE? Co rozhodlo o tom, že jste se spolu „dali dohromady“?**

S EDIFICE jsem se potkal na jednom bytovém developerském projektu v Brně. Investor delegoval na cenové řízení projektu nynějšího kolegu Petra Matuška. No a tenkrát se potkaly okolnosti rodinné, kdy se moji synové v Praze dopracovali do puberty a připadalo mi dobré u toho být, a pracovní, kdy po mnoha realizacích bytových developerských projektů v Praze a Brně zvítězila touha zkusit si to z druhé strany.

Za těch dvacet let u SKANSKA jsme si mnohokrát s kolegy říkali, jak by bylo vše jednodušší, když by vztahy byly takzvané ritualizovány, totiž zjednodušeně řečeno, že za vysoutěženou cenu stavební firma dílo zrealizuje na základě jasné a kvalitní smlouvy o dílo a jednoznačné projektové dokumentace. Skutečnost byla taková, že naše obchodní oddělení ve snaze získat zakázku dílo podcenilo a my na základě nejasné smlouvy o dílo a nejasností v projektové dokumentaci jsme následně složitým řízením vše doháněli na tzv. vícepracích. No a v případě našeho úspěchu to vedlo k tomu, že obchodní oddělení bylo příště ještě odvážnější. A spirála se roztáčela. V případě, že by tyto vztahy byly jednoznačně specifikované, nám všem (tedy skoro)

by se žilo lépe. V rámci práce v EDIFICE jsem si potvrdil, že to na základě kvalitně sestavené smlouvy opravdu jde, nicméně to bohužel nebylo úplně oslavováno generálním dodavatelem.

#### **A tvoje role v EDIFICE? Co máš na starosti?**

V současné době z pozice senior managera pro naše klienty řídím projekty ať už ve fázi přípravné, anebo realizační. A je to práce pestrá, ať už jde o dokončení a pokračování projektu rekonstrukce areálu firmy Komwag, řízení vybudování infrastruktury developerského projektu v Letňanech, projektová příprava rekonstrukce gymnázia v Holešovicích anebo projektová příprava pro rekonstrukci funkcionalistické vily v Dejvicích.

#### **Jaké projekty, které jsi doposud realizoval, bys vzpomenul? Bez ohledu na to, jaký dojem v tobě zanechaly.**

Bez ohledu na dojem to nepůjde. V červnu jsme ukončili projekt rekonstrukce areálu firmy Komwag v Praze 2, kde byla vybudována nová kancelářská budova včetně garážových stání, zázemí pro komunální techniku v podobě temperovaných hal pro parkování a servis nákladních vozidel včetně myčky a čerpací stanice. Práce to byla příjemná z toho důvodu, že naše spolupráce s vedením Komwagu začínala větou: „Přístupujeme k tomu tak, jako bychom si stavěli pro sebe rodinný dům.“ Pánové tento přístup opravdu v následujícím období potvrdili a myslím, že to byla spolupráce oboustranně přínosná, která vedla k tomu, že jsme na tomto projektu pokračovali v organizaci výběrového řízení na dodavatele mobiliáře a v současné době naše spolupráce pokračuje na rekonstrukci jejich původní kancelářské budovy.

#### **No a nemohu si nechat utéct otázku na tvoje soukromí. Co o sobě chceš prozradit?**

V soukromí se snažím sladit vztahy se ženami, psy a dětmi z rodiny původní a nyníjší. A i tady je to někdy více než pestré. A v poslední době, aby to bylo ještě pestřejší, jsem po letech znovu se ženou začal tancovat. No a musím říct, že v rámci některých krokových variací tanga se mi situace s pražskými



stavebními předpisy jeví jako poměrně jednoduchá záležitost.

#### **NA KONCI RYCHLODOTAZNÍK:**

Pizza, nebo čína? Je mi to jedno.

Hořká, nebo mléčná čokoláda? Mléčná s vědomím, že hořká je zdravější.

Bruneta, nebo blondýna? Chtělo by se napsat blondýna s vědomím, že bruneta je zdravější, ale odpověď na tuto otázku není hodna rychlodotazníku.

Víno, nebo pivo? Víno.

Hory, nebo moře? Hory. A tím lépe, když jsou u moře.

Android, nebo iPhone? Android.

#### **VIZITKA:**

Marek Kadlčík se narodil ve znamení blíženců, vystudoval Fakultu stavební v Brně, je autorizován v oboru pozemní stavitelství. Je ženatý, má dva syny. Mezi jeho koníčky patří blbnout s dětmi, tančit a sportovat.

Řídí se heslem:

„Nakonec bude všechno v pořádku, a pokud ještě není všechno v pořádku, znamená to, že ještě není konec.“

# PROJEKTY

Hned několik projektů se v uplynulém čtvrtletí podařilo úspěšně dokončit a předat našim partnerům.

### NOVÉ BYDLENÍ V BRNĚ MÁ JIŽ SVÉ OBYVATELE

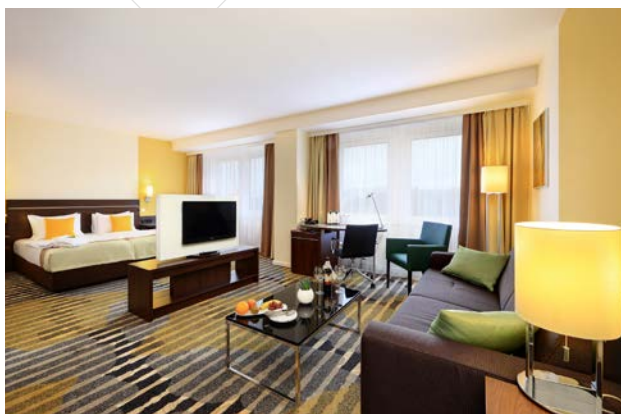
V Brně vyrostl nový projekt Park Rezidence s téměř 100 byty. Nový projekt vznikl v atraktivní lokalitě Brna - Královo Pole. Představuje komplex čtyř domů o maximálně pěti nadzemních podlažích s 93 bytovými jednotkami ve velikostech od 1 + kk do 4 + kk. „Sami jsme navrhli soubor úsporných opatření, ze kterých si klient (investorem a developerem je finanční skupina RSJ, generálním dodavatelem Imos Brno) vybral, a následně jsme tato opatření aplikovali. V průběhu stavby docházelo k mnoha změnám projektu, ale vše jsme ke spokojenosti investora zvládli a cena za naše služby se mu několikanásobně vrátila,“ říká k projektu, u kterého je již více než 90 % bytů prodáno, ředitel developmentu a cenového řízení EDIFICE Tomáš Fetters.

### PRVNÍ ČÁST REKONSTRUKCE HOTELU DUO JE DOKONČENA.

Generální oprava 102 pokojů a kuchyně v hotelu DUO v Praze byla ukončena. Realizace představovala kompletní výměnu všech povrchů, instalací a interiérového vybavení, a to jak nábytku volného, tak vestavěného. U kuchyně šlo rovněž o celkovou výměnu všech povrchů a instalací včetně kuchyňské technologie. Společnost EDIFICE na tomto projektu zajišťovala projektové a cenové řízení od počáteční fáze projektu až po uvedení stavby do provozu, dále pak BOZP a technický dozor v průběhu realizace stavby. Blíže o projektu a hotelu DUO v tomto čísle na straně 4-5.

### SPOLEČNOST KOMWAG MÁ NOVÉ SÍDLO

Celková rekonstrukce původního areálu firmy Komwag, a.s. Šlo o kompletní demolici původních objektů a výstavbu objektů nových. Areál obsahuje všechny stěžejní funkce firemního provozu – je zde umístěna hlavní administrativní budova firmy, dispečink a šatny zaměstnanců a několik provozních objektů jako garáže nebo opravárenská dílna, dále pak objekt čerpací stanice pohonných hmot a objekt haly pro mytí vozidel včetně čistírny odpadních vod. Společnost EDIFICE na této zakázce zajišťovala kompletní projektové a cenové řízení stavby, technický dozor a BOZP.





# VZTAH MUNICIPALIT A DEVELOPERŮ V PRAZE ANEB NEFUNKČNÍ SYSTÉM REDISTRIBUCE DANÍ

**J**ako podnikatel v oblasti realitních služeb velmi často poskytuji služby spojené s řízením přípravy středních a větších stavebních projektů. Ty zahrnují stavební projekty od bytových domů přes administrativní budovy po projekty zastavení rozvojových lokalit větších částí města většinou multifunkčními soubory budov. Při řízení těchto projektů se mnohdy setkávám s velkým odporem jak vlastníků v okolí těchto záměrů, tak s vedením odpovědných municipalit.

Je zajímavé se zamyslet, proč tomu tak je a proč např. v USA, kde taktéž podnikáme, se považuje okres, kde vydání stavebního povolení trvá šest týdnů, za ten nejbyrokratičtější v širokém okolí. A skutečnost je jako velmi často o zájmech všech zúčastněných, tj. investora, vlastníků okolních nemovitostí a municipalit, resp. střetu zájmů, ke kterému kvůli vadnému levicovému daňovému systému dochází v ČR, a naopak souladu zájmů např. v již zmiňovaných pravicových Spojených státech.

Pokud se zamyslíme nad tím, o co jde investorovi, pak jednoznačně o zisk z dané investice, kterou zrealizuje většinou prodejem na volném trhu. Touto svou činností zatíží infrastrukturu okolí a částečně i po dobu výstavby dočasně sníží hodnotu okolních nemovitostí. Tuto infrastrukturu má z podstaty své role zajišťovat municipalita, a to investičně, nároky na zbudování nové infrastruktury počínaje vodovodem, kanalizací, komunikacemi a školou, hasičskou stanicí a úřadovnou městské policie nebo domovem důchodců konče. A vlastníci okolních nemovitostí? Ti vždy krátkodobě v průběhu výstavby ztratí, nicméně po dokončení projektu díky nové investici a zvýšení atraktivity okolí této investice vydělají zvýšením hodnoty nemovitostí v přímém okolí.

A zde je patrný systémový problém s financováním municipalit v ČR, související s levicovou politikou centralizace výběru daní a redistribuce podle velmi netransparentního klíče. V ČR na investici každého developera municipalita a její politici vždy tráří, a to v důsledku zvýšených nároků na jejich rozpočet spojený s nároky na infrastrukturu, tj. zmenšení podílu z rozpočtu na současné voliče a s tím spojené ztráty politické moci a vlivu. Tedy, politická reprezentace se aktivně snaží výstavbě bránit, přestože by ji měla mít zájem podporovat. Tuto svou snahu schovává za ochranu původních vlastníků okolních nemovitostí s argumentem snižování kvality životního prostředí a dočasného snížení hodnoty nemovitosti v průběhu výstavby. Tento systém myšlení je zcela zvrácený, nepodporuje zdravý rozvoj, poškozují jak investory, tak vlastníky okolních nemovitostí, a co víc, podporuje korupci v tom slova smyslu, že politici budou neutrální nebo nebudou aktivně proti záměru vystupovat či připustí povolení jakékoliv výstavby v území.

Jaké je řešení tohoto velmi neutěšeného stavu? V kontextu evropské, velmi levicově orientované politiky velmi nesnadné. Ale stačí se podívat za moře do USA a odpověď je nasnadě. Spočívá ve změně výběru a distribuce municipálních daní s rozpočtovým určením na výstavbu a provoz výše popsané infrastruktury. Zavedme daň z investic nově vznikajících objektů, rozpočtově jednoznačně určenou na účel, pro který byla vybrána. Zásadně zvýšme daň z nemovitostí a svažme ji s reálnou tržní hodnotou nemovitostí. Zrušme nesmyslné daně z převodu nemovitostí a daně obecně centralizované, užívané pro zcela odlišné účely, než na něž jsou vybírány, a naše města a celá země obecně začnou růst a rozvíjet se k obrazu svých obyvatel.

Každé město, resp. městská část si stanoví na základě reálné kalkulace nákladů ceník „easement fee“, takzvané rozpočtově určené daně vázané na výstavbu a investiční náklady spojené s nutnou výstavbou infrastruktury svázané s investicí, kterou bude nutné do těchto infrastruktur použít. Všichni investoři v daném území budou mít stejné podmínky a odpadne jak trapná argumentace o tom, kolik na co má který investor přispět, tak rozpory v tom, co by měla municipalita zajistit, i nepřímé zvýhodňování a prostor pro korupci. Politikům vzroste rozpočet, a tím atraktivita a vliv dané městské části. Městské části budou mít motivaci vzájemně soutěžit tím, že tato konkurence měst a městských částí povede zase k neustálé zpětnovazební kontrole těchto daní, v důsledku odlivu investic do atraktivnější a konkurenčnější městské části nebo města vždy, když tato vzroste neadekvátně k tržní hodnotě nemovitostí v dané lokalitě.

A co s provozem infrastruktury v daném území? Daň z nemovitostí by měla krýt právě tyto náklady vzhledem k tomu, že právě obyvatelé nebo uživatelé daného území infrastrukturu využívají. Tím se zkrátí celá redistribuce a neefektivita dnes levicově centralizovaného daňového systému. A o to, o co naroste daňová zátěž v těchto oblastech, by se měly snížit daně centrálně distribuované jako např. základní daň z přidané hodnoty. Je zřejmé, že v našem velmi levicovém daňovém systému s obrovskou mírou redistribuce není popsání schéma reálně dosažitelné. Nebylo by to ale pěkné, začít „odspodu“ a mít funkční daňový systém alespoň v oblasti, která se nás nejbližší dotýká, tj. v oblasti municipalit řešící naše přímé životní prostředí, okolí a reálný život? Šlo by to, ale s dlouhodobou podporou pravicové politiky, která se obecně snaží o snižování netransparentní, centralizované redistribuce daní, kterou dochází k odtržení zdrojů od jejich určení, a snižuje plynutí a administrativní náklady redistribuce. Možná je to ke zvážení, ale chce to změnu! A chce to rozhodnout se zvolit cestu pravicové politiky.

# ANKETA

## LÉTO, ČAS DOVOLENÝCH?

Chystáte se letos v létě na dovolenou, případně kam?  
Je nějaké místo, které jste si ze své dovolené zapamatovali (v dobrém slova smyslu)?  
Je nějaká destinace, kam jezdíte pravidelně a proč?



**JAN MÖLLER,**  
projektový manažer

1. Ano - Španělsko = EURO TRIP.
2. Lavička na vyhlídce poblíž Makarské.
3. Makarská - parádní vlny, parádní lidé, skvělé prostředí.



**PETR MATUŠEK,**  
projektový manažer

1. Ano, Cáchy.
2. Gigavlny Indického oceánu.
3. Ne.



**JAN HORČIČKA,**  
jednatel společnosti

1. Ano, na Lipno.
2. Ještě jsem na ní nebyl, umím odpovědět v září.
3. Na Lipno, protože se tam líbí dětem.



**DAGMARA BĚLUNKOVÁ,**  
projektová manažerka

1. Letní dovolenou mám právě za sebou. Možná snad ještě nějaké Alpy v létě.
2. Nejvíc asi momenty, kdy v horách dojdou síly.
3. Ráda navštěvuji nová místa, takže ne.



**TOMÁŠ FETTERS,**  
ředitel oddělení developmentu  
a cenového řízení

1. Ano, ČR.
2. Ještě jsem tam nebyl.
3. Ano, ČR, je to tu fajn a člověk se dobře domluví.



**PAVEL HORČIČKA,**  
finanční ředitel

1. Toskánsko z kraje podzimu.
2. Francie - De Divonne - krásné místo s dokonalou krajinou, super jídlem a skvělými lidmi s náturou Francouzů a charakterem Švýcarů.
3. Alpy - jsou krásné ve všech ročních obdobích a vždy je tam vyžití a příjemné podnebí.



**MARTIN LABUŤ,**  
projektový manažer

1. Ano, určitě. Letos to bude do Švýcarska v srpnu, kde si vyměníme bydlení s rodinou, která se zase chystá do Čech.
2. Těch je spousta. Je důležité si taková místa zapamatovat, protože zážitky vám už nikdo nevezme.
3. Tak to je určitě chata v Jizerských horách. Je to blízko, je tam klid a krásně v létě v zimě.



**TOMÁŠ BYRTUS,**  
projektový manažer

1. Do Dobřichovic jako loni.
2. Ostrov Öland, nebyly tam připojení k internetu ani mobilní signál.
3. Snažím se jezdit vždy na nová místa.



**LUKÁŠ PROKOP,**  
projektový manažer

1. Chystám se kamkoliv, hlavně pryč. (DK, HR, FR, MA)
2. NYC, ale na dovolenou nedoporučuji, Zrce beach, ostrov Pag, tohle zase doporučuji jen na kratší dovolenou v případě, že nemáte játra jako Pavel.
3. Na chalupu, galeje pod taktovkou rodičů.



**JANA DEKANOVSKÁ,**  
projektová manažerka

1. Přes léto se ještě uvidí, ale určitě letos někam vyrazíme, zatím nevíme kam.
2. Nádhernou přírodu v národních parcích USA.
3. Snažíme se prozkoumat co nejvíce, takže nejraději volíme různé destinace. Ale rádi se vracíme do USA či do Portugalska. Většinou ale na jiná místa.



**TEREZA TILLOVÁ,**  
**marketingová a PR manažerka**

1. Navykla jsem si dovolenou plánovat vždy až na zimu, v létě si užívám vedra na Lhotě, případně na koupáku na Stírci.
2. Rozhodně to je zatím sice má jediná, ale jistě ne poslední dovolená na Kapverdských ostrovech, konkrétně na ostrově Sal.
3. Do Vlašimi za mámou na zmrzlinu.



**DALIMIL LAUDÁT,**  
**projektový manažer**

1. Londýn, Lisabon, Lago di Garda.
2. Řím, Andalusie.
3. Barcelona, Berlín – svoboda, Londýn – rodina, Drážďany – vánoční trhy.

## NAŠE SLUŽBY

### REALITNÍ BUSINESS DEVELOPMENT

Nabízíme komplexní služby poradenství a managementu při investování do realitního projektu, včetně přípravy kvalitního a realistického business plánu (finančního modelu projektu), přípravy kvalitního nastavení parametrů projektu pro optimální využití bankovního financování stejně jako průběžné řízení projektu, a kvalitní nástroje průběžného monitoringu průběhu projektu zacílené výhradně na maximalizaci časového výnosu z vašeho investovaného kapitálu. Prostřednictvím dlouhodobě budovaných a prověřených vztahů s našimi obchodními partnery jsme vám potom schopni zprostředkovat i vyhledání atraktivní realitní investiční příležitosti v ČR, SR, Rumunsku či USA.

### DEVELOPMENT MANAGEMENT

Nabízíme komplexní služby developerského investičního řízení realitního projektu od A do Z z pohledu investora jako developera. Jsme připraveni pro vás řídit zcela komplexně a samostatně na bázi zadaných výnosových parametrů celý proces investiční výstavby včetně řízení celého týmu projektantů, architektů, realitních agentů, projektového a cenového managementu, bankovního dohledu, bankovních konzultantů, právníků a dalších členů týmu. Zajistíme pro vás komplexní přípravu kvalitního smluvního rámce celého projektu, vztahy s dotčenými orgány státní správy a samosprávy, sousedy stejně jako zastupování vůči budoucím kupujícím jednotek, nájemcům budovaných prostor stejně jako vůči dodavatelům vašich výrobních technologických celků, a to vše při implementaci našeho robustního systému developerského řízení, postaveného na naší interní metodice development managementu.

### PROJEKTOVÉ ŘÍZENÍ

Nabízíme komplexní služby projektového řízení jak nájemcům, tak investorům nebo developerům. Naším cílem je zajištění profesionálního řízení vývoje stavebního projektu od investičního záměru přes projektovou přípravu po realizaci metodou identifikace a plnění krátkodobých srozumitelných cílů. Naši filozofie projektového řízení je zajištění informovanosti klienta, jež umožňuje činit kvalifikovaná rozhodnutí, na jejichž základě zajistíme kompletní provedení těchto rozhodnutí včetně zajištění zpětné vazby a poradenství k jednotlivým krokům klienta.

### CENOVÉ ŘÍZENÍ

Dále nabízíme balík služeb cenového řízení od úvodní fáze investičního záměru po zaúčtování realizovaného díla včetně poradenství dodavatelského systému, smluvní koordinace a cenového vyjednávání. Naším cílem je implementovat expertizu v procesu finančního a cenového řízení do procesu řízení s dosažením optimální kvality ve stanoveném časovém horizontu a finančním rámci. Naše technika cenového řízení je specificky zaměřena na efektivní cenové plánování, kontrolu, monitoring a reportování na základě stanovených priorit.

### TECHNICKÝ DOZOR A ŘÍZENÍ SUBDODAVATELŮ

Zahrnuje služby cenového řízení od úvodní fáze investičního záměru po zaúčtování realizovaného díla včetně poradenství dodavatelského systému, smluvní koordinace a cenového vyjednávání. Naším cílem je implementovat expertizu v procesu finančního a cenového řízení do procesu řízení s dosažením optimální kvality ve stanoveném časovém horizontu a finančním rámci. Naše technika cenového řízení je specificky zaměřena na efektivní cenové plánování, kontrolu, monitoring a reportování na základě stanovených priorit.

# KLÍČOVÍ LIDÉ EDIFICE PRO VÁS



**JAN HORČIČKA**

Ředitel  
a jednatel společnosti



**TOMÁŠ FETERS**

Ředitel oddělení  
developmentu  
a cenového řízení



**PAVEL HORČIČKA**

Finanční ředitel

## EDIFICE NEWS

číslo: 06 – léto 2015

**Vydává:** EDIFICE construction & consulting, s. r. o.; Návršní 2030/8, Praha 4, 140 00.  
Tel.: +420 244 461 889, e-mail: info@edifice.cz

**Editor:** PG group

**Foto:** archiv

**Grafika:** Idealab

**Kontakt:** newsletter@edifice.cz

© 2015 EDIFICE construction & consulting. Všechna práva vyhrazena.  
Navštivte [www.edifice.cz](http://www.edifice.cz), kde najdete všechna čísla našich newsletterů volně ke stažení.

[www.edifice.cz](http://www.edifice.cz)