

# Stavíme domy

*2009 – prezident Václav Klaus podepsal Lisabonskou smlouvu • Česká republika se stala předsednickou zemí Rady Evropské unie • Barack Obama se stal prezidentem Spojených států amerických • Začala vysílat televize Barrandov • Slovenská republika přijala evropskou měnu euro • Jmenována úřednická vláda Jana Fischera • Kvůli rusko-ukrajinskému sporu o ceny vypadly dodávky ruského plynu do střední a východní Evropy • Byl vydán operační systém Windows 7*



S jídlem roste chuť. Je to přirozená lidská vlastnost. Po tom, co splníme zvolený cíl, hledáme další a zvětšujeme vlastní perimetr. U nových cílů zvedáme laťku a míříme výš. Podobně tomu bylo i u vývoje společnosti QUANTUM. Prodávala ohřívače vody, stavěla a provozovala plynovody, budovala kotelny, prováděla domovní instalace. Chybělo propojení toho všeho, propojení na jedné stavbě. Postavit takovou stavbu, to byl nový cíl. Postavit komplexně celou stavbu, a ještě ji zafinancovat. To byl úkol pro developera QUANTUM. Nebyl to jediný cíl. Přidanou hodnotou bylo zajistit fungování vlastní realitní společnosti a postavený bytový dům, respektive jednotlivé byty v něm, prodat zájemcům.

Splnění takového cíle trvá roky. Developerský projekt má několik vývojových etap počínaje výběrem vhodné lokality. Kombinace dopravní dostupnosti, občanské vybavenosti a přírod-

ního okolí podstatně ovlivňuje cenu, kterou zákazník platí. Neméně důležitý je výběr projektanta, který významně ovlivňuje nejen cenu a užitnou hodnotu díla, ale i průběh celé stavby. Případné chyby v projektu se vždy mnohonásobně vrátí. Schvalování projektu ve všech jeho fázích je administrativně komplikovaný a časově náročný proces. Bez zajištěných financí stavět nelze, je to podmínka, jejíž absence může postup výstavby přibrzdit, mnohdy i zastavit. Vlastní realizační fáze výstavby začíná budováním technické infrastruktury, pokračuje hrubou stavbou až po dokončení celého díla. Rozhodně ne poslední etapou je vhodné načasovaný prodej bytů, s konkurenceschopnými cenami. Developerský projekt patří k nejnáročnějším stavebním projektům.

V podmínkách společnosti QUANTUM šlo o krok svým způsobem do neznáma. Společnost sice již realizovala velký počet významných staveb, žádná z nich však nebyla tak komplexně provázaná. Na žádná z nich nehrála tak důležitou roli koordinace více externích subjektů, které se svojí stavební činností podíleli na společném harmonogramu. Výhodou bylo, že značnou část z celého díla si společnost QUANTUM byla schopna dodat a postavit sama.

Prvním takovým rozjížděcím projektem byla v roce 2006 výstavba bytového domu ve Vyškově, téměř v centru města, na křižovatce ulic Dukelská a Žižkova. I přes blízkost centra města šlo o klidnou lokalitu poblíž parku, aquaparku a sportovního areálu. Postaven byl zděný, dvoukřídlý, rohový, šestipodlažní objekt se dvěma typy bytů o rozloze 128 m<sup>2</sup> a 91 m<sup>2</sup>. Součástí domu byly i prostory pro komerční využití a garáže umístěné pod domem a také v atriu objektu. Společnost QUANTUM zde působila jako generální dodavatel, developerem byla vyškovská společnost AZ Real, spol. s r.o., která zajišťovala prodej bytů. Společnost QUANTUM jako generální dodavatel vlastními silami realizovala infrastrukturu bytového domu včetně chodníků a komunikací, veškeré vnitřní instalace, kotelny, ústředního topení a zdravotně technických instalací. Výstavbu objektu subdodavately zajišťovala společnost STAVBY PITÁK, s.r.o.

Druhým projektem stavebně realizovaným již z pozice developera v letech 2008 až 2009, byl obytný soubor deseti rodinných domů postavený v obci Rostěnice – Zvonovice, v lokalitě U Větrolamu. Obec Rostěnice – Zvonovice se v rámci přirozeného růstu snažila vytvořit podmínky pro výstavbu rodinných domů. V lokalitě U Větrolamu vyčlenila vhodné pozemky, neměla však kapacity ani sílu celý projekt výstavby rodinných domů realizovat. Společnost QUANTUM v té době již plynovody v obci vlastnila a provozovala. Po oslovení obcí v roce 2008 společnost celý projekt připravila a realizovala. Odkoupila od obce pozemky určené pro výstavbu a zasířovala je. Původně celý projekt zahrnoval výstavbu 15 rodinných domů. Zastavěná plocha každého rodinného domu byla 103 m<sup>2</sup>, velikost pozemku se pohybovala od 300 m<sup>2</sup> do 400 m<sup>2</sup>. Rodinné domy byly navrženy jako jednopodlažní s obytným podkro-

vím. Součástí byla garáž pro jeden osobní automobil. Z hlediska vybavení byly připraveny dvě úrovně. Společnost QUANTUM nabízela variantní podmínky financování. Prodej rodinných domů zajišťovala společnost REAL GROUP SDK, s.r.o. Vzhledem k nastupující a později probíhající celosvětové hospodářské recesi a finanční krizi, došlo k prodeji a výstavbě deseti rodinných domů. Zbytek zasíťovaných parcel byl prodán soukromým investorům, kteří na nich v následujících letech postavili svá bydlení.

V souvislosti s dalším chystaným developerským projektem, který se připravoval v Rousínově na ulici Habrovanská, došlo v roce 2008 k vytvoření vlastní společnosti Quantum – Real Estate, s.r.o., která vznikla změnou názvu společnosti QUANTUM PLYNOVODY s.r.o. Plynofikace obcí již byla dokončená, další plynovody se nestavěly, prováděné stavební práce včetně domovních instalací již realizovala QUANTUM, a.s. U nové společnosti byl doplněn předmět podnikání a mohla být využita k zajištění realizace celého projektu.

Bytový dům s 27 bytovými jednotkami byl postaven v roce 2009. Pětipodlažní objekt tvořily dvou, tří a čtyřpokoje byty s kuchyňským koutem. Všechny byty měly bezbariérový přístup, některé z nich vnější terasy. Součástí bytového domu bylo 15 v suterénu umístěných krytých parkovacích stání, dalších 25 nekrytých parkovacích stání se nacházelo na venkovním parkovišti. Projekt realizovala společnost QUANTUM z pozice developera. Bytový dům se nachází v rozvojové lokalitě Nad Školou, na severním okraji města Rousínov. Nedaleko místa stavby protékají Vážanský a Habrovanský potok, poblíž se nacházejí základní i mateřská škola, dětské hřiště, rousínovský sportovní areál s krytou sportovní halou, fotbalovým hřištěm, tenisovými kurty a atletickou dráhou.

V roce 2016 se naplno rozjela činnost realitky QUANTUM. S cílem být blíž k zákazníkům



došlo k otevření pobočky QUANTUM na ulici Kostelní v centru Vyškova. Otevření pobočky a realitní kanceláře bylo doprovázeno celodenní akcí pro děti i dospělé, konanou ve spolupráci s městským úřadem na Masarykově náměstí ve Vyškově. Skákací hrad pro děti byl tou nejlepší pobídkou pro prezentaci společnosti a její nově otevřené pobočky.

Nabídka realit zapadala do konceptu QUANTUM. Komplexně pojatá nabídka obsluhy potřeb zákazníků se rozšířila o zajištění prodeje, případně pronájmu jejich nemovitostí. Celý proces zahrnoval vše od prvního náboru, zpracování inzerce, komunikaci s majitelem, vystavení inzerátu, první prohlídky až po přípravu smluvních dokumentů, jednání s úřady, předání nemovitosti a uzavření celého obchodu. Realitní makléř QUANTUM měl vždy možnost řídit celý obchod od získání produktu až po jeho prodej. Realitní specialista byl po celou dobu partnerem zákazníka. Součástí nabídky byly také advokátní služby, příprava smluv, daňových příznání a také úschova peněz pro zajištění nákupu. Společnost také zajišťovala přepisy energií a jednání s finančním, stavebním a katastrálním úřadem. Nabídka realit QUANTUM byla inzerována na nejnavštěvovanějších realitních portálech a také v QUANTUM novinách, později v QUANTUM časopisu, který se dostával do více než 25 000 domácností.

Realizovaný developerský projekt v Rousínově měl pokračování. Úspěšná realizace projektu, dokončeného v roce 2009, přispěla k rozhodnutí projekt ve stejné lokalitě zopakovat. Lokalita Za Školou byla rozvojovou lokalitou. V souladu s územním plánem z roku 2017 to byly plochy určené pro bydlení v bytových domech. Bylo rozhodnuto, že v novém projektu bude využita původní projektová dokumentace. Nebyl důvod na projektu něco zásadně měnit. Parametry projektu byly nadčasové a dispoziční řešení poskytovalo uživatelům požadovaný komfort. Prakticky jedinou změnou byl rozsah stavby. Místo jednoho bytového domu byla připravována výstavba dvou bytových domů. Přípravné práce byly nachystány tak, že zahájení výstavby bylo naplánováno v roce 2023. Realizace celého projektu měla trvat pět let.

Dalším projektem, který společnost QUANTUM připravovala jako developer, byla výstavba čtyř bytových domů ve Vyškově. Projekt měl název Jižní terasy, bytové domy se nacházely na místě bývalé traktorové stanice, v blízkosti sídliště na ulici Tyršova, na břehu říčky Haná. Prostory traktorky byly zatíženy ekologickou zátěží, která vznikala činností traktorky. Šlo o rozpadající se objekty, které dělaly městu ostudu. Po vykoupení pozemku byly zahájeny práce na odstranění ekologické zátěže a současně se rozběhly práce na přípravě projektu. V souladu s územním plánem byl připravován projekt výstavby bytových domů. Studii a výkresovou dokumentaci připravovala společnost HI Project s.r.o. Ve čtyřech devítipodlažních bytových domech se nacházelo celkem 155 bytových jednotek, jedno, dvou, tří a čtyřpokoje s kuchyňským koutem. Výměra jednotlivých, přístupem bezbariérových bytů, byla od 25 m<sup>2</sup> do 90 m<sup>2</sup>. V okolí bytových domů bylo plánováno 158 parkovacích stání pro osobní automobily. Zahájení výstavby developerského projektu Jižní terasy bylo plánováno s ročním odstupem od zahájení developerského projektu v Rousínově.

Příprava a koordinace developerských projektů vyžaduje osobní přístup. Manažerem pro developerské projekty byl dlouhá léta David Plášil, od roku 2022 po něm převzala štafetu Michaela Večeřová.