

# Olga Humlová: HB Reavis: Věříme hlavně vlastním odhadům



Author: Petr Bým | Published: 19.11.2013

**Od té zásadní profesní změny ve vašem životě uplynulo právě oněch přísloušných 100 dní. Jaké máte dnes pocity?**

Pořád stejně stále dobré.

**Žádná překvapení, ať či příjemná či naopak?**

Ne. Samozřejmě byly a jsou věci, které jsem nevěděla či pro mě byly prostě nové, ale to žádné překvapení nebylo.

**Právo a development - to jsou přece jen dva odlišné světy?!**

Já to takto nevnímám. Mám za sebou dvacet let práce pro společnosti aktivní v oblasti nemovitostí, proces developmentu znám kompletně a důvěrně v každé jeho fázi. Mým úkolem je zastřešovat a koordinovat chod celé firmy a za to také nesu odpovědnost. Jinak řečeno: mým úkolem v HB REAVIS není kontrolovat na stavbě kvalitu betonu. Je to prostě management.

**Pak je tady ještě jedna věc - ženy se zatím v developmentu moc neprosadily, je to hodně mužská záležitost!**

Já s vámi nemůžu souhlasit. Rozhodně nejsem v oboru jediná. Zmíním třeba Marii Passburg ze Skanska Development či Margundu Schuh z UBM. A hlavně nemám pocit, že by viditelně menší počet žen v manažerských pozicích, ať už v developmentu nebo jinde, byl výsledkem nějakého bojkotu ze strany mužů či slabého „prosazování se“ žen. Myslím, že ženy spíše o taková místa nemají zájem nebo si na ně

jednoduše netroufají. Já osobně jsme nikdy v životě neměla pocit, že bych něčeho nedosáhla nebo něco nedostala kvůli tomu, že jsem žena. Spíše naopak, cítila jsem v tomto ohledu vždy spíše podporu. A já se tomu ani nedivím.

???

Víte, obecně se má za to, že ženy jsou více o emocích, zatímco racionální uvažování je doménou mužů. Moje zkušenosti jsou ale i opačné. Muži jsou často natolik přesvědčeni o své věci, že úsilí přesvědčit všechny okolo o tomtéž dominuje. Někdy je to možná i na úkor racionální a rychlé diskuse. Ženy dokáží jít přímo k věci.

**Pak je tu ještě jedno klišé - a to, že ženy díky svým rozsáhlejším a hlubším emocím mají větší pochopení pro krásu, pro estetické parametry věcí. V oblasti developmentu by to mělo znamenat citlivější vnímání architektury?!**

Myslím, že naše budovy architektonicky kvalitní jsou. Oslnivost totiž není ekvivalent kvality. Architektonická kvalita - to znamená, že uživatel se v budově cítí příjemně a že stavba dobře zapadá do lokality a okolní zástavby. Zároveň ale musí pro nás a pro naše nájemce být také ekonomicky funkční, musí mít schopnost uplatnit se na trhu. A to jsou ukazatele, které kvalitní architektura musí splnit. A naše projekty je splňují.

**Česko čeká právní revoluce - mám na mysli nový občanský zákoník, který začne platit 1. ledna příštího roku. Nemrzí vás, že u toho nebudete?**

Ale já u toho jsem, a to už dnes. Už teď připravujeme nájemní smlouvy, které NOZ musí respektovat. Řekla bych, že na rozdíl od justice to máme horší. My musíme nová ustanovení aplikovat už nyní. Nemůžeme čekat až případné nejasnosti, které NOZ může obsahovat, vyjasní praxe či judikatura.

**Znění NOZ leckdo kritizuje, ještě teď se volá po odkladu účinnosti ...**

Samozřejmě je možné některé části NOZ kritizovat, představuje jistou revoluci v chápání civilně-právních vztahů. V zásadě je NOZ velkým a pozitivním krokem, a to zejména pro podnikání všeho druhu. Konečně si budeme moci udělat smlouvy tak, jak potřebujeme, protože smluvní volnost konečně dostává zelenou. Pro někoho, kdo je zvyklý bránit se odkazem na nedostatek formy, bude budoucnost složitější. A velké nároky budou kladeny na soudce, kteří budou muset nastavit hranice jednání v souladu s dobrými mravy. Ty se mohou v různých oborech lišit.

**Pojďme už k vaší práci. Co HB Reavis právě staví?**

Ve výstavbě máme dva velké kancelářské projekty, oba doplněné o prostory pro obchod a služby: River Garden II/III na Rohanském ostrově a Metronom v Nových Butovicích.

## **V Praze se teď po jisté odmlce staví kanceláři docela dost a míra neobsazenosti spíše stoupá?!**

Vždy je třeba se podívat, co se pod čísly skrývá. Procento neobsazenosti samo o sobě nemá žádnou vypovídací hodnotu, pokud ho nevyložíme v kontextu kvality nabízených budov, tedy kategorií A, B a C, a také lokality. Pokud tak učiníte, zjistíte, že neobsazenost v kategorii A nijak dramaticky, zdali vůbec, nestoupá. Lokalita, lokalita, lokalita zůstává zásadním pojmem developmentu. Proto třeba o úspěchu Metronomu, který sice není v centru Prahy, ale je přímo na stanici metra, vůbec nemáme obavy.

## **Hodně se věnujete také „retailu“. Co je tady nového?**

Připravujeme obchodní centra pro Hradec Králové, Brno a Karvinou. V závislosti na získání pravomocných stavebních povolení začneme s výstavbou.

## **Vaše společnost zatím zcela ignorovala segment rezidencí - nezmění se to?**

Rezidenční výstavba je určitě potenciálně velmi zajímavá. A pro nás by to mohl být dobrý doplněk k našemu hlavnímu byznysu. Je to ovšem na jedné straně otázka absorpce trhu, na straně druhé pak vhodných příležitostí.

## **HB Reavis na jaře letošního roku inicioval velkou mezinárodní konferenci o územním rozvoji měst, respektive o rozvoji velkých územních celků. Ale vaše projekty jsou spíše solitérní ... ?**

Nikdo neříká, že nemáme zájem o rozvoj celých území. Navíc není pravda, že naše projekty jsou solitérní - v Karlíně jsme vybudovali a budujeme významnou součást nového území, proto klademe důraz na detaily projektu a jeho usazení v dané lokalitě.

## **V Praze se nyní na poli územního plánování leccos mění. Jak to všechno - myslím třeba záměr vypracovat nový a oproti minulosti hodně jiný územní plán - hodnotíte?**

Vše, co povede k právní jistotě, rovným podmínkám pro všechny a zrychlení povolovacích procesů, vítám.

## **Jak se do vašich plánů a očekávání promítají dnes už přece jenom optimističtější makroekonomické prognózy?**

Upřímně řečeno, náš byznys není tak úplně hnán podobnými prognózami. My jsme investor s dvacetiletou historií, věříme především vlastním odhadům. Proto také takřka bezvýhradně stavíme za své a na

spekulativní bázi a nečekáme, až banky nebo někdo jiný rozhodne za nás. Je to tedy vždy naše rozhodnutí. Čas ukazuje, že se rozhodujeme správně.

---

19.11.2013 08:00, Petr Bým