

Naučili jsme se pracovat s evropskými penězi

We learnt how to work with European money

Rezidenční projekty, hotel s kongresovým centrem, sportovní areál i vědecko-technický park – to vše patří do portfolia ryze českého holdingu Trigema.

Firmy s hlavičkou Trigemy zahrnují veškeré aktivity týkající se stavebnictví od projektové činnosti přes development, staváření jako takovou až po realitní činnosti a správu objektů. O působení společnosti Trigema jsme hovořili s předsedou představenstva a generálním ředitelem Trigema a. s., Marcellem Souralem.

Jaký je váš největší projekt?

Existujeme od roku 1994 a od roku 1996 stavíme bytové domy. Za nejvýznamnější považuji výstavbu Tyršova náměstí v Roztokách u Prahy. Byla to investice asi za 500 mil. Kč. Ještě v roce 2000 tam byla jen louka, staré kino a jeden dům. Vyhráli jsme výběrové řízení na koordinátora celé zástavby. Jde v podstatě o urbanistickou záležitost, o výstavbu nového městského centra. Nyní zde stojí polyfunkční domy s obchody v přízemí a s byty v dalších podlažích. Dominantou je kongresové centrum Academic, které jsme si ponechali ve vlastnictví a provozujeme je. Jde o hotel se 109 lůžky, velkým sálem, salony, třemi restauracemi, bazénem, bowlingem atd. Firmy zde pořádají akce, různá školení, Roztoky jsou z Prahy snadno dostupné a v hotelu najdou klienti všechno, co potřebují.

Roztocké Tyršovo náměstí je tedy váš zatím nejvýznamnější dokončený projekt. Co ty ostatní?

Mezitím jsme postavili šest bytových domů s názvem Nová kolonie ve Stodůlkách, tři bytové domy v Jinonicích a dalšími rezidenčním projektem jsou Barevné Letňany, tři bytové domy, z nichž poslední se bude dokončovat letos na podzim. A navíc před třemi lety jsme vstoupili jako investor do lyžařského areálu Monínec. Projekt už byl tehdy připraven a my jsme ho financovali. Ve středních Čechách vznikl ski areál za zhruba 200 mil. Kč, který nyní provozujeme. Pokud se podaří získat další pozemky, chtěli bychom ho ještě rozšířit. Monínec by se měl stát největším rekreačním střediskem ve středních Čechách. Abychom mohli zrekonstruovat v další etapě rozvoje areálu i původní penzion Montana, usilujeme o získání dotace z regionálního operačního programu EU na rekonstrukci 3* hotelu s 80 lůžky, wellness zařízením a další malou sjezdovkou pro rodiče s dětmi.

Co považujete za nejvýznamnější ze současných aktivit?

Vedle developmentu je náš nejvýznamnější aktivitou staváření. Naše stavební firma Trigema Building staví všechny naše developerské projekty. Tímto způsobem jsme si schopni zajistit práci až v rozsahu 40 % našeho konsolidovaného obrátu. Zbývajících 60 % zakázek si Trigema Building hledá na stavebním trhu. Běžně se zabýváme celým spektrem pozemního stavitel-



ství – rekonstrukcemi, sanací panelových domů, novostavbami apod. Skladba našeho obrátu v pozemním stavitelství je vyrovnaná, zhruba 30–40 % tvoří výstavba rezidenčního bydlení, dalších 30 % jsou rekonstrukce, 15 % je zateplování a sanace; zbytek tvoří výstavba administrativních či správních budov. 95 % obrátu firmy je pro soukromý sektor.

Vždy když zahajujeme nějaký projekt, uvážujeme o tom, jak s ním budeme nakládat dál. Buď jde o investici v dlouhodobém výhledu, kterou si chceme dál provozovat, nebo se snažíme najít investora, jemuž projekt v určité fázi prodáme. Nyní stavíme Vědecko-technický park Roztoky, což je ten první případ.

Jak jste došli k tomu, že budete stavět právě vědecko-technický park?

Jsme především developeri – takže si hledáme práci. Když jsme dokončovali stavbu roztockého náměstí, bylo posledním objektem kongresové centrum. Stojí tam jen proto, že se nám podařilo získat dotace ze SROP EU, bez nichž by stavba nevznikla. Díky tomu jsme se naučili pracovat s evropskými penězi, spravovat je, vést potřebnou administrativu. Tehdy jsme dotaci získali jako náhradníci o dva měsíce později než všichni ostatní. Nicméně jsme byli schopni dokončit celou stavbu jako první ze všech příjemců dotací. Náš projekt se nakonec stal vzorovým v rámci všech složitých kontrolních mechanismů EU a podle něho se učili i další žadatelé. A protože jsme už uměli s penězi z evropských fondů správně nakládat, hledali jsme další možnosti. Jednou z nich byl



MARCEL SOURAL

vědecko-technický park. V roce 2005 jsme koupili pozemek v Roztokách a začali jsme připravovat univerzální vědecko-technický park. Bylo to riskantní. Měli jsme stavební povolení, ale neměli jsme klienta ani dotace. Jen připravenou investici. Trvalo 5 let, než jsme našli vhodného nájemce. Museli jsme vymyslet vhodné schéma: My postavíme objekt a jako příjemci dotace vylepšíme podmínky firmě, která zde bude uskutečňovat činnost na principu aplikovaného výzkumu. Nalezli jsme partnera ve Fakultě strojní ČVUT, která hledala nové prostory pro Výzkumné centrum spalovacích motorů a automobilů Josefa Božka. Žádost o dotace jsme už postavili „na míru“. Strojní fakulta za sebou má spolupracující firmy, které využívají poznatky jejího výzkumu, např. TÜV SÜD, Porsche Engineering aj. To je přesně to, co program Prosperita žádá od příjemce dotace, která činí 50 % z celkových investičních nákladů. Zbytek pokrýváme z vlastních zdrojů a formou bankovních úvěrů.

V jaké fázi je nyní stavba VTP?

Jsme někde mezi dokončením hrubé stavby a kolaudací, která by měla být letos v srpnu. Následně bude objekt předán ČVUT, které bude osazovat technologické a strojní zařízení. Stavba je unikátní tím, že je kombinací dvou programů EU. My stavbu realizujeme s podporou programu Prosperita, ČVUT bude technologie instalovat s podporou programu VaVpl z ministerstva školství. Projekt byl přizpůsoben potřebám strojní fakulty. Zejména spodní patra, kde jsou výzkumná pracoviště. Stavba je velmi složitá vzhledem ke speciálním technologiím, které je třeba instalovat. Byli jsme na zkušené v obdobných výzkumných centrech v Miláně, Brně a v Grazu. U nás není projekční kancelář, která by měla zkušenosti s technologicky tak komplikovaným zařízením. Projekt jsme konzultovali se specialisty ze zahraničí a nakonec jej připravili naši lidé, kteří byli schopni všechny požadavky náročného provozu skloubit dohromady.

Fakulta strojní bude jediným nájemcem VTP?

Obsadí asi 80 % z celkových 4 200 m² užitné plochy. Dílem to budou výzkumná pracoviště, dílem administrativa. Spolu

s fakultou přijdou i některé soukromé společnosti, o nichž jsem hovořil. Zbývajících 20 % nabídneme firmám s obdobným zaměřením, které by mohly na výzkumu participovat. Koncem letošního roku by měl VTP zahájit provoz, ale některé složité technologie, které jsou vyráběny na míru, budou dodány až na jaře příštího roku.

S jak dlouhou finanční návratností počítáte?

Tento projekt je z finančního hlediska během na hodně dlouhou trať. ČVUT má své limity, které nemůže překročit. Velkou část nákladů pokryla dotace, ale náklady byly díky složitosti objektu a instalovaných technologiím mimořádně vysoké. S návratností počítáme v horizontu 15–17 let.

PR, AK

Residential projects, an hotel with congress centre, sports complex and science-technology park – all that is included within the portfolio of the pure Czech holding company Trigema.

Companies with Trigema's letter heading include all activities associated with the building industry, from design activities to development, construction work to real estate activities and facility management. We were talking about Trigema's operation with the Chairman of the Board and Managing Director of Trigema a. s., Marcel Soural.

What is your largest project?

We have been operating since 1994 and have been building housing blocks since 1996. I consider the construction of Tyršovo Square in Roztoky near Prague to be the most significant project, representing an investment of approximately CZK 500 million. In 2000, it was still a meadow, an old cinema and one house. We won the tender for co-ordinator of the whole development. It is basically an urban issue, the development of a new town centre. Now, there are poly-functional buildings with shops on the ground floor and apartments on the top floors. The dominant point of the centre is the new congress centre Academic, which we kept within our ownership and also operate it. It is an hotel with a capacity of 109 beds, a large hall, salons, three restaurants, swimming pool, bowling etc. Companies organise events and various training meetings here. Roztoky is easy to access from Prague and clients will find everything they need within the hotel.

So the Tyršovo Square in Roztoky is, so far, the most significant of your completed projects. What about others?

Meanwhile, we built six housing blocks called Nová kolonie in Stodůlky, three housing blocks in Jinobnice, another residential project, Barevné Letňany, consisting of three housing blocks whereby the last one will be completed this autumn. Moreover, three years ago, we joined the ski complex Monínec as an investor. The project was then already ready and we funded it. This gave origin to a ski complex in Central Bohemia for approximately CZK 200 million and we now operate it. If we manage to acquire more land, we would like to expand it. Monínec should become

VTP Roztoky

Roztoky, Tyršovo náměstí



the largest recreation resort in Central Bohemia. To be able to also reconstruct the original Montana Inn within the next stage of the complex's development, we are trying to obtain grants from the Regional Operational Programme of the EU for the reconstruction of a 3* hotel with 80 beds, wellness facilities and another small ski slope for parents with children.

What do you consider the most significant of your current activities?

Our most significant activity is, apart from development, construction work. Our building company Trigema Building constructs all of our development projects. This way, we are able to secure work in extent of 40% of our consolidated turnover. The remaining 60% Trigema Building finds within the building market. We generally deal with the whole spectre of structural engineering – reconstructions, redevelopment of panel houses, new buildings and others. The structure of our turnover in structural engineering is balanced, approximately 30–40% covers construction of residential housing, another 30% are reconstructions, 15% are insulation works and redevelopment; the remaining amount goes towards the construction of administrative or office buildings. 95% of the company's turnover is for the private sector.

When we commence a project, we always consider ways as to how to handle it further. It is either an investment with a long term perspective that we want to operate or we try to find an investor to whom we sell the project at a particular stage. At this moment in time, we are building the Science-technology Park Roztoky, which is the first case.

How did you get to the building of a science-technology park?

We are primarily developers – so we seek work. When we were completing the construction of the square in Roztoky, the last building was a congress centre. The centre is there only because we had managed to obtain grants from SROP EU; the building wouldn't be there without it. Thanks to that, we learnt how to work with European money, manage it and run the necessary administration. At that time, we got the grant as a replacement applicant two months later than everybody else. Nevertheless, we were able to complete the total construction as the first of all the recipients of grants. Our project has ultimately become an example within the framework of all difficult control mechanisms of the EU and other applicants have learnt from it. As we already knew how to manage money from European Funds correctly, we were looking out for more possibilities. One of them was the science-technology park. In 2005, we purchased land in Roztoky and started preparing a universal science-technology park. It was risky. We had building permission but didn't have either a client or grants lined up. Only a prepared investment. It took 5 years before we found a suitable tenant. We had to come up with a suitable scheme: we will construct a building and being the recipients of the grants, we will improve conditions for the company that will carry out its activities on the principle of applied research there. We found a partner in the Faculty of Mechanical Engineering of the Czech Technical University, which was looking for new premises for the Josef Božek's Research Centre of Engine and Automotive Engineering. The application for the grant was already tailor made. The Faculty of Mechanical Engineering is backed by cooperative companies that use the findings of their research, for instance TÜV SÜD, Porsche Engineering and others.



Stodůlky, Nová kolonie

And that is exactly what the Prosperity Programme requires from the recipient of the grant, which is 50% of the total investment costs. The remaining amount is covered from our own resources and through bank loans.

At what stage is construction of the science-technology park at now?

We are somewhere between completion of the rough structure and final building approval which should take place this August. The building will subsequently be handed over to the Czech Technical University, which will install technology and machinery equipment. The building is unique for the combination of two EU programmes. We realised construction with support from the Prosperity Programme and the Czech Technical University will install technologies with support from the VaVpI Programme from the Ministry of Education, Youth and Sports. The project was adjusted to the needs of the Faculty of Mechanical Engineering. Especially the bottom floors, where there are research areas. The construction is very demanding due to special technologies that need to be installed. We went to research centres in Milan, Brno and Graz for experience. In our country, there is no design office that would have the relevant experiences with such complicated facilities. We consulted the project with specialists from abroad and eventually prepared it with our people who were able to cohere together all the requirements of the demanding operation.

Is the Faculty of Mechanical Engineering to be the only tenant of the Science-technology Park?

They will take up approximately 80% from the total 4,200 sq m of floor area. Those will partially be research areas and partially administrative areas. Alongside, there will also be those private companies that we were talking about. The remaining 20% will be offered to companies with similar specialisation that might participate on research. The Science-technology Park should commence its operations at the end of this year but certain complex technologies that are being made to measure won't be supplied until next spring.

Over what period are you anticipating a financial return?

This project is a long distance race from the financial point of view. The Czech Technical University has its limits and cannot exceed them. A large part of the costs was covered by grants but expenses were exceptionally high due to the complexity of the building and installed technologies. We are anticipating a return within the horizon of 15–17 years.

PR, AK