

LETOS DVAATŘICETILETÝ DOKTOR PRÁV JAKUB SKLENKA SE ZAČAL VĚNOVAT NEMOVITOSTEM JIŽ PŘI STUDIU, KDY PŘIPRAVOVAL KUPNÍ SMLOUVY A VKLADY DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ V ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘI DOKTORA MILANA VÁNI. PO ÚSPĚŠNÉM ABSOLVOVÁNÍ PRÁV NA UK V ROCE 1999 SE STAL ČLEMEM TÝMU ECM, INTERSHOP – POSLÉZÉ RODAMCO, A ROZHOVOR JSME SPOLU PŘIPRAVOVALI V DOBĚ, KDY SE PRÁVĚ ROZHODLO O ZMĚNÁCH VE VÝVOJI CODECO. JUDR. SKLENKA SE CHYTL OD 1. DUBNA DO ČELA SPOLEČNOSTI REFLECTA DEVELOPMENT, A. S.

Doctor of Law Jakub Sklenka, who is turning thirty-two this year, became interested in properties as a student as he was preparing contracts of purchase and entries into the Land Registry in Dr. Milan Váňa's solicitor's office. After having graduated in law from Charles University in 1999, he became a member of ECM team, Intershop – later RODAMCO. The interview was being prepared at the time the changes in the CODECO development were just approved. JUDr. Sklenka was preparing himself to become a manager of REFLECTA Development, a. s., company since 1<sup>st</sup> April.

Ing. arch. Jan Kasl / foto: Alžběta Jungrová

# Mám rád výzvy

## like challenges



» Vaše cesta k nemovitostem vznikala již za studií – prací v advokátní kanceláři Váňa...

Advokát Milan Váňa byl jedním z prvních, kteří v počátku devadesátých let řešili výkupy nemovitostí od restituentů pro zahraniční developery na Letné, Vinohradech a jinde. Tehdy tu byl ráj pro rychlé operace typu „nakup, rozděl na bytové jednotky a prodej s velkou marží.“

Takhle v Praze začalo mnoho dnes renomovaných developerů... Tady jsem se také naučil rozdělovat domy na jednotky a vkládat je do katastru.

Vaším dalším zaměstnavatelem byla společnost ECM...

Během jednání, nakupování a prodeje domů jsem poznal také Milana Janků, který mi ještě při škole nabídl zaměstnání. Dohodli jsme se, a tak jsem byl u počátků ECM. Ze Salvátorské ulice jsem to měl kousek na právnickou fakultu. Z ECM jsem odcházel současně s ukončením školy v roce 1999, kdy tam bylo přes 30 zaměstnanců.

Pro ECM jsem realizoval několik projektů – Longin Business Center, Opera Business Center apod., a mojí poslední činností byl nákup budovy Čs. rozhlasu na Pankráci, kde se současně snažilo ECE o svou část projektu – nákupní galerii. Tak jsem se díky kontaktu s Dr. Neugröschlem dostal do společnosti Intershop, resp. RODAMCO, která tehdy otevírala Centrum Černý most. Rovněma nohama jsem spadnul do etapy uzavírání smluv s nájemci a do přípravy projektu Centrum Chodov.

Co jste měl na Chodově na starosti?

Na Chodově jsem měl na starosti development projektu ze strany RODAMCO, které jsem opustil v době, kdy byl komplex již pronajat. Měl jasné obrysy, vznikala hrubá stavba a nebyl prostor pro další developerskou práci. V té době jsem se seznámil s vlastníky velké části Vysočan a přijal jejich nabídku vybudovat společnost CODECO a spustit od 1. července 2004 nové aktivity.

CODECO a Chodov – to musela být změna...

Na úkolu rozjet CODECO mne dráždila jeho složitost – po super složitém Centru Chodov jsem měl pocit, že musím řešit víc než jen jeden projekt. Celé území Vysočan pro mne byla velká výzva. K 31. březnu 2007 jsem odešel z CODECO, které se de facto rozdělilo na dvě části –

CODECO s novým vedením se bude věnovat dokončení zahájených a připravených bytových a administrativních projektů britského investora CODECO UK a rozvoji dalších projektů mateřské společnosti. Má rozjeté výborné projekty, které se postupně realizují a přinášejí zasloužené výnosy. Nová společnost – REFLECTA Development a. s., kterou povedu, naváže na již vykonané činnosti a začne s dostavbou připravených projektů obchodně-společenských center. Jedná se o dostavbu nákupních pasáží Globus v Liberci a v Českých Budějovicích. Společnost REFLECTA Development, a. s., bude zajistit pro své partnery a investory hledat další možnosti a příležitosti pro development po celé ČR.

Takže čtyřletý cyklus změn místa se zrychluje?

Beru to spíš jako výzvu – skončila jedna etapa, která mi umožnila naučit se novým věcem, a ty hodlám zúročit v dalším působení. Rád bych, kdyby REFLECTA Development, a. s., fungovala delší dobu. Mám chuť tvořit nové projekty, na trhu je mnoho investorů, pro které je možné něco rozvíjet, a to se snad nové společnosti podaří. Vlastně není tak nová, jak se může zdát: Navazuje na prověřené vazby a kontakty a rozhodně o ní v budoucnu uslyšíte.

Proč se CODECO soustředilo na Vysočany? Projekty máte samozřejmě i jinde...

Akcionářská skupina sama vlastní zhruba 16 ha bývalé Kolbenky, ale kolem je celkem dalších 250 ha, které se postupně začnou měnit z brownfieldů na plnokrevné město. Vysočany mají výbornou polohu, metro, fungující dopravní stavby. Pro to, aby se tak skutečně stalo, je třeba globální pohled a rozumné plánování. Územní plánování v případě Vysočan podle mne selhává, protože nenabízí vizi a koordinaci, ale fixuje současný stav. Strašně složité se pak daří měnit bývalé tovaryň na živé město.

Vadí mi také, že tu nekoordinovaně působí mnoho malých investorů, kteří nijak nepřispívají k vybudování infrastruktury města, ale rozvíjí si svou vlastní parcelu.

K tomu se ještě přidá skutečnost, že za hranicemi Prahy se staví mnohem jednodušeji, a tak se mnoho potřebných projektů realizuje jinde nebo později. O tom by mohlo vyprávět RODAMCO, pokud jde o projekt Centra Chodov – rychlejší výstavba hypermarketu na poli v Šeberově by zastavila složitý a mnohem dražší projekt na Chodově, přičemž negativní důsledky by neslo Jižní Město a jeho občané.



**»» Your journey to properties started at the time of your studies – you worked in Váňa solicitor's office...**

Solicitor Milan Váňa was one of the first to deal with purchasing properties from the beneficiaries of restitution in Letná, Vinohrady and other locations for foreign developers in early 1990's. At that time, the Czech Republic was a haven for quick operations, such as 'purchase, divide into housing units and sell with a great margin'. A great number of well-known developers started their activities in Prague in this manner... Only then I learnt to divide houses into units and enter them into the Land Registry.

**Your next employer was called ECM company...**

During negotiations, purchasing and sales of houses I met Milan Janků, who offered me a job during my studies. We came to terms, and as a result I could participate in the beginnings of ECM. It was not a long way from Salvátorská street to the Faculty of Law. As I was leaving the university in 1999 I also left ECM; at that time there were over thirty employees.

I completed several projects for ECM – Longin Business Center, Opera Business Center etc. My final task was the purchase of Czech Radio building in Pankrác, where ECE also tried hard to complete their part of the project – a shopping gallery. Thanks to Dr. Neugröschel I started working for Intershop, or later RODAMCO that was opening Centrum Černý most at that time. I immediately plunged into the phase of concluding agreements with tenants and in the preparation of Centrum Chodov project.

**What were you in charge of in Chodov?**

In Chodov, I was in charge of the project development on the RODAMCO part. I left the company after the complex had been rented. It had a clear shape, the fabric was being built, and there was no space for

further development work. At that time, I met the owners of a major part of Vysočany district. I accepted their offer to establish CODECO company and commence new activities since 1<sup>st</sup> July 2004.

**CODECO and Chodov – it must have been a great change...**

I was challenged by the complexity of the task to start up CODECO company – following the extra difficult project of Chodov Centrum I felt I needed to deal with more than just one project. The entire area of Vysočany was a great challenge for me. I left CODECO on 31<sup>st</sup> March 2007. The company is to be de facto split into two parts – CODECO with new management is going to deal with the completion of the previously commenced or prepared apartment and administration projects of a British investor CODECO UK and the development of further projects of the parent company. It has already started some exciting projects that are gradually completed bringing deserved profit. The new company – REFLECTA Development, a. s., which I am supposed to manage, is going to follow up to the finished activities with the completion of the prepared projects of shopping-leisure centres. Specifically, we are going to complete the Shopping arcades in Globus supermarkets in Liberec and České Budějovice. REFLECTA Development, a. s., will certainly look for further development possibilities and opportunities all over the Czech Republic for its clients and investors.

**It means that the four-year cycle of changing the jobs is becoming quicker?**

It is rather a challenge for me – one phase, which allowed me to learn new things, has finished. Now, I am going to make use of this knowledge in my further work. I would appreciate REFLECTA Development, a. s., to operate for a longer period of time. I feel like creating new projects. There are a lot of investors on the market

requiring to develop something, and hopefully, the new company is capable of that. It is not as new as it may seem: It picks up tested relations and contacts, and you will certainly hear about it in the future.

**Why has CODECO concentrated on Vysočany zone? You have also been working on projects in other locations...**

The shareholder group itself owns a former Kolben factory area of approximately 16 hectares, and around the site there is another 250-hectare zone that is gradually going to be transformed from brownfields into a genuine city. Vysočany district is excellently located. There is a metro, working transport structures. To complete the transformation, global view and reasonable planning is required. In my opinion, the Vysočany zone planning has failed as it cannot offer a vision and coordination. It only fixes the current condition. It is then extremely difficult to change former factories into a living city.

I also mind there being a number of small investors working without any coordination. They do not contribute in any way to the city infrastructure construction. They rather develop their own allotment.

Moreover, there is the fact that it is much easier to build outside Prague. Hence, many useful projects are built in different locations or later. RODAMCO would confirm that for the Centrum Chodov project – a quicker construction of the hypermarket on the field in Šeberov could have stopped the complex and much more expensive project in Chodov. The negative consequences would have affected both the city and the citizens of Jižní Město.

**Can you see any more of these negative influences and problems?**

Generally, I perceive lacking rules of the game for the shopping centres and hypermarkets as negative. It seems to me that they are built in any place where the investors have

managed to shout down the city council. The concentrations of the centres, such as Zličín or Průhonice, then come into being. In Chodov, in the framework of RODAMCO we had to build crossroads, extend the motorway and construct new slip roads, platforms, while in other places investors can completely avoid any contribution to the public infrastructure. There should be a rule introduced that each investor in the area would be obliged to contribute to the common construction depending on the investment sum: E.g. 2 % of the investment would go into the common infrastructure. That would remove the developers' doubts, and the public administration's efforts to set ad hoc requirements.

**What do you do in your leisure time, what are your hobbies?**

My hobby has been imposed upon me – in my free time I am reconstructing an old farmhouse. It is a listed building, which brings many difficulties with it. I am thinking about providing a part of the house for the kindergarten as a 'reversed' babysitting. I am also learning to enjoy the family life with my girlfriend and my child... It is a completely new experience for me, and sometimes it is really demanding. I am learning that it is not enough to say things just once, twice or fifteen times. And I am also considering further studies – I think that I am able to put the right things in the right place. That is why I would like to extend my knowledge in this sphere. It might be an architecture – zone planning – landscape utilization. The only thing I am not sure about is how I will be able to cope with mathematics; there was none of it in the Faculty of Law.

From sports, I like cycling, running, skiing, playing football – simply anything active that is also fun.

As for culture, I am not a 'cinema-goer'. However, I like going to the theatres, and sometimes I manage to see a new play at the Dejvické theatre or similar smaller theatres even twice a month. ✓

**Vidíte těchto negativních vlivů a problémů více?**

Obecně negativně vnímám chybějící pravidla hry pro nákupní centra a hypermarkety. Zdá se mi, že se staví všude, kde se investorům podařilo ukřičet městskou správu. Pak vzniknou koncentrace center typu Zličín nebo Průhonice. V rámci RODAMCO jsme například na Chodově museli vybudovat křižovatky, rozšíření dálnice a nová napojení, rampy, zatímco jinde se investor vyhne jakémukoli příspěvku do veřejné infrastruktury. Mělo by platit, že každý investor v území podle velikosti investice přispěje na společné stavby. Třeba 2 % z investice by šly do veřejné infrastruktury. Odpadly by pochybnosti developerů i snahy veřejné správy vymýšlet si ad hoc požadavky.

**Co děláte ve volném čase, jaké jsou vaše koníčky?**

Moje hobby vzniklo z nutnosti, ve volných chvílích rekonstruuji starou zemědělskou usedlost. Je to památkově chráněná stavba, což s se-

bou nese leccjaká úskalí. Zvažuji, že bych část usedlosti poskytl k využití například pro mateřskou školkou, na způsob „obráceného“ babysittingu. Také se učím užívat si rodinný život s přítelkyní a dítětem... Pro mne je to nový zážitek a někdy je to opravdu náročné. Učím se, že něco nestačí říct jenom jednou, dvakrát, patnáctkrát. Zvažuji také další studium – myslím si, že umím umístit správné věci na správné místo, takže bych si rád doplnil znalosti v této oblasti. Možná studiem architektury – územního plánování – využití území. Jen nevím, jak si poradím s matematikou, tu jsme na právech neměli.

Ze sportu mám rád kolo, běh, lyže, fotbal – v zásadě cokoli aktivního, u čeho je legrace.

Co se kultury týče, já jsem „nekinový“ člověk, ale zato jdu rád do divadla, třeba i dvakrát do měsíce se mi podaří vidět něco nového v Dejvickém divadle a podobných menších scénách. ✓