

AMADEUS Real Estate vrací původní název Máj

AMADEUS Real Estate restores the original name Máj

Téměř po 50 letech provozu začala v květnu rekonstrukce obchodního domu Máj, který je vzhledem k neofunkcionalistickým prvkům od roku 2007 chráněn jako kulturní památka České republiky. Jeho znovuotevření se plánuje konci příštího roku.

Tesco, které rozprodává svůj majetek, prodalo v roce 2018 budovu české rodinné developerské společnosti AMADEUS Real Estate, kterou nám představil její spoludávatel a hlavní manažer projektu rekonstrukce OD Máj Václav Klán mladší: „AMADEUS Real Estate je ryze rodinná firma, kterou tatínek založil v roce 1991. Společně s ním nyní ve firmě pracujeme s mladším bratrem; oba jsme již delší dobu členy správní rady.“

Na jaké projekty se společnost AMADEUS soustředí?

Zajímají nás obchodní centra, brownfieldy, rekonstrukce a výstavba bytových domů. Historicky, na samém počátku, se firma zabývala i hotelovým segmentem – měli jsme hotely v Pecích pod Sněžkou nebo u Máchova jezera. Postupně jsme ale hotelový trh opustili a přešli jsme na retailové projekty v krajských městech, většinou v centru, např. v Hradci Králové, Ústí nad Labem, Liberci. V Brně jsme měli projekt se smíšenou funkcí – retail a kanceláře.

Jaká je současná situace?

Momentálně jsme opustili projekty v krajských městech a soustředíme se jen na Prahu. Výjimkou je Plzeň, kde máme nyní velký projekt Ameside, který čeká v roce 2026 dokončení.

Náš rozhovor se odehrává v OD Máj na Národní třídě v Praze, kde jsou nyní v plném proudu stavební úpravy. Co Pražany a návštěvníky hlavního města po jeho otevření čeká?

Rekonstrukci Máje a jeho budoucímu uspořádání předcházela velice zajímavá diskuse s našimi kolegy, do níž samozřejmě vstupoval byznys, ale také nějaké emoce, protože OD Máj je pro mnoho lidí určitá historie, vzpomínky. Takže naše otázka zněla, jak sem přilákat návštěvníky? Samozřejmě jsme uvažovali o klasickém retailu nebo že nahoře budou kanceláře. Dospěli jsme k tomu, že návštěvníci musejí mít chuť zde strávit určitý čas, najít zde zábavu, v klidu nakoupit a dobře se najíst.

Na co se tedy mohou návštěvníci těšit ve zrekonstruovaném Máji?

V suterénu zůstane hypermarket Tesco, v přízemí budou obchodní jednotky. První patro bude nadále propojené s Quad-



riem, jak tomu bylo dosud, ale přibude food court. Třetí a čtvrté patro bude zábava pro rodiny s dětmi. Chceme – a je to i dnešní trend – nabídnout dobré jídlo a kvalitní zábavu. Takže i my budeme cílit na tento segment. Eventový prostor, který dnes funguje velmi dobře, se bude nacházet v pátém a šestém patře. V sedmém patře budou kanceláře, pravděpodobně pro nás jako AMADEUS Real Estate, popř. pro správu objektu. A v nejvyšším patře, tedy v osmém, bude restaurace. Pronajimatelná prodejní plocha bude celkem 14 300 m².

Kdy předpokládáte otevření po rekonstrukci? I když v dnešní době něco plánovat je složité...

Je to tak. Chceme otevřít ke konci roku 2023, lépe řečeno v druhé polovině roku, protože samozřejmě víme, že pro obchodníky je předvánoční doba ideální.

Jaké řečneme fajnosti tady návštěvníci najdou?

Jednou je otevření parteru ze Spálené, kdy vlastně budou moci lidé vstupovat přímo do obchodního domu, druhá bude, že na Národní třídu „vytáhneme“ obchody, aby lícovaly s fasádou ve vyšších patrech. Dnes jsou zapuštěné, mají jakýsi „kšilt“.

Jak probíhala příprava před samotnou rekonstrukcí? Jaká byla spolupráce s památkáři apod.?

Na rekonstrukci spolupracujeme s ateliérem AGE Project, s nímž jsme pracovali i na jiných projektech. Navíc jsme v době, kdy jsme uzavírali obchod s Tesco, a už jsme věděli, že budeme chtít budovu rekonstruovat, oslovili i původní architektky pány

Project vlastně s E.M.R. architekti vznikl dobrý tým, který se na tom podílel. Oba architekti přinesli zajímavé poznatky, které vedly k dobrým výsledkům.

V jaké fázi je nyní rekonstrukce a s čím se nejvíce potýkáte?

V současné době jsme před podpisem smlouvy s generálním dodavatelem, samozřejmě se potýkáme s cenami stavebních prací, materiálů a jejich nedostupností. Takže nás nečeká nic lehkého, ale prioritou je pro nás pochopitelně stihnout termín dokončení před příštími Vánoce.

Jak řešíte obsazenost? Předpokládáte, že se budou vracet někteří současní nájemci?

Už jsem uvedl, že v suterénu zůstává Tesco, které setrvá na současné výměře 2 500 m² prodejní plochy. Už dnes na obsazenosti intenzivně pracujeme a máme s některými subjekty podepsané smlouvy o smlouvě budoucí. Zatím není definitivně rozhodnuto, zda se původní nájemci vrátí, ale probíhají určité „námluvy“ a určitě se nebudeme z naší strany další spolupráci bránit.

Jaké zajímavosti ještě objekt skýtá?

Poslední dvě horní patra jsou v současné době osazena technologiemi. Moderní systém technologií je smart a úspornější – i prostorově, lze je umístit do jiných podlaží než do horních. V plánu je uložit je do podzemí, kde byly skladové prostory. Horní patra, která jsou velmi atraktivní, chceme zpřístupnit návštěvníkům. Ať už to bude vyhlídková restaurace a kavárna, nebo atraktivní prostor pro eventy. Další zajímavostí jsou nákladní výtahy, kam může vjet velká avie, přístupné z Charvátovy ulice. Do budoucna je to velmi příjemné pro zásobování centra Prahy, což je takový unikát. Bude to velký benefit pro nájemce horních pater, že mohou vjet zásobovacím autem přímo do příslušného patra své prodejny. Dnes by pravděpodobně už asi ani nebylo možné takové výtahy realizovat – ekonomicky a ani by to neprošlo legislativně.

Horní patra budou poskytovat nádherné pohledy na Prahu, tak by jistě byla velká škoda to nevyužít...

Přesně tak, objekt je poměrně vysoký vzhledem k okolním budovám, takže poskytuje nádherné výhledy 360° a Prahu máte jako na dlani. Takže nám přišlo škoda obsadit tyto prostory technologiemi – a proč takové prostory nezatraktivnit kavárnou a restaurací?

V současné době se AMADEUS Real Estate nevěnuje jen rekonstrukci OD Máj, ale je aktivní i na poměrně velkém projektu v Plzni. Můžete ho přiblížit?

Naše společnost v Plzni působí již poměrně dlouhou dobu – 25 let. Připravujeme zde větší developerský projekt s názvem Ameside na dosud poněkud neutěšeném a zanedbaném místě. Bude zde parkoviště, smíšené funkce počínaje retailem, kancelářemi a bydlením. Naší představou je, aby zde lidé mohli trávit 24 hodin denně a abychom zatraktivnili centrum města.

S kolika byty zde počítáte? Budou nájemní, nebo na prodej?

Momentálně uvažujeme o výstavbě 150 bytů, co se týká kancelářů, tam se bavíme o nějakých 20 000 m² a kolem

Martina Rajniše a Johna Eislera. Když jsme si procházeli technické zázemí a prováděla se due diligence budovy, zjistili jsme, že technologie jsou na pokraji životnosti, což zákazník nevidí. Potýkal jsem se i s názory, že Tesco přece Máj rekonstruovalo poměrně nedávno, v roce 2009. Jenže to byla jen taková „navoňená rekonstrukce“, ale technologie jsou zastaralé...

Takže objekt čeká daleko razantnější zásah?

Ano. Na základě toho jsme oslovili pány architektky, zda by neměli zájem spolupracovat a podílet se na rekonstrukci. Odpověděli kladně, což nás potěšilo, a ve spolupráci AGE

60 000 m² retailu. Ohledně bytů upřednostňujeme nájemní bydlení, ale nevylučujeme, že bychom byty mohli i prodávat.

Další projekty, které můžete zmínit?

Mimo Prahu už žádný nemáme, kromě menšího území v Ústí nad Labem. V současné době jsme dokončili rekonstrukci objektu za zhruba 450 mil. Kč – 42 bytů, obchodní prostory a kanceláře v Dlouhé ulici v historickém centru Prahy.

Vyhledáváte tedy příležitosti ve staré pražské zástavbě?

Hledáme příležitosti v Praze, samozřejmě pak za sebou vidíte výsledek – vracet do starých nemovitostí život – a to nás baví.

Jakou máte vizi do budoucnosti?

Chceme být nadále stabilní společnost a na základě úspěšných projektů, které máme za sebou, se rozvíjet na realitním trhu především v Praze. Nechceme na sílu držet nemovitosti a realizovat mnoho projektů. Nejsme ten typ developera, který zrekonstruuje barák a sleduje pouze výnosovou položku, ale žene nás dopředu určitá vize dalších projektů.

ARNOŠT WAGNER | FOTO: ARCHIV AMADEUS REAL ESTATE

The reconstruction of the Máj department store, which has been protected as a cultural monument of the Czech Republic since 2007 due to non-functional elements, began in May, after almost 50 years of operation. Its reopening is planned for the end of next year.

In 2018, Tesco, which sells up its assets, sold the building of the Czech family development company AMADEUS Real Estate, which was introduced to us by its co-owner and general manager of the reconstruction project OD Máj, Václav Klán Jr.: “AMADEUS Real Estate is a purely family business founded by my dad in 1991. My brother and I now work with him in the company; we have both been members of the board for some time now.”

What projects does AMADEUS focus on?

We are interested in shopping centres, brownfields, reconstruction and construction of housing blocks. Historically, at the very beginning, the company also dealt with the hotel segment – we had hotels in Pec pod Sněžkou and by Máchovo jezero. However, we gradually left the hotel market and switched to retail projects in regional towns, mostly in the centre, for instance in Hradec Králové, Ústí nad Labem, Liberec. In Brno, we had a project with a mixed function – retail and offices.

What is the current situation?

We are currently leaving projects in regional towns and focusing only on Prague. Plzeň, where we now have a large project Ameside, which is to be completed in 2026, is the exception.

Our interview takes place in the OD Máj in Národní třída in Prague, where building modifications are now in full swing.



What awaits Prague citizens and visitors to the capital once its opened?

The reconstruction of Máj and its future organization was preceded by a very interesting discussion with our colleagues, which was, of course, accompanied by business as well as emotions, because many people see history and memory in the OD Máj. So, our question was how to attract visitors there? Of course, we thought about classic retail or that there would be offices upstairs. We have come to the conclusion that visitors must have the desire to spend some time there, find entertainment, shop in peace and eat well.

So, what can visitors look forward to in the renovated OD Máj?

The Tesco hypermarket will remain in the basement, and there will be business units on the ground floor. The first floor will continue to be connected to Quadrium, as has been the case so far, but will be complemented with a food court. The third and fourth floors will represent fun for families with children. We want – and this is today’s trend – to offer good food and quality entertainment. So, we will also target this segment. The event space, which works very well today, will be located on the fifth and sixth floors. On the seventh floor, there will be offices, probably for us, AMADEUS Real Estate, or possibly for building management. And on the top floor, that is the eighth floor, there will be a restaurant. The total leasable retail area will be 14,300 sq m.

When do you expect the opening after the reconstruction? Although planning something is difficult nowadays...

It is so. We would like to open at the end of 2023, or rather in the second half of the year, because we know that the pre-Christmas period is naturally ideal for traders.

What specialities will visitors find there?

One is the opening of the parterre from Spálená Street, where people will actually be able to enter the department

store directly, and the other thing will be the fact that we will bring the shops out to Národní třída in order to match the facade on the upper floors. Today, they are sunken in – they have a kind of ‘visor’.

How did the preparation proceed before the reconstruction itself? What was the cooperation with conservationists like, etc.?

We are cooperating on the reconstruction with the AGE Project studio, with which we have also worked on other projects. Moreover, at the time we closed the Tesco deal and already knew that we would like to renovate the building, we also approached the original architects, Martin Rajniš and John Eisler. As we went through the technical background of the building and performed due diligence, we saw that the technologies were on the verge of longevity, which is something the customer does not see. I also faced the statement that Tesco had reconstructed Máj relatively recently, in 2009. Except that it was just a kind of ‘cosmetic reconstruction’, but the technologies are obsolete...

Does it mean that the building is awaiting a much more drastic intervention?

Yes, it does. Based on this, we asked the architects if they would be interested in cooperating and participating in the reconstruction. They answered in the affirmative, which pleased us, and a good team that took part in it was formed in cooperation with the AGE Project, actually with E.M.R. architects. Both architects brought interesting findings that led to good results.

At what stage is the reconstruction now and what are you struggling with the most?

We are currently before signing a contract with the general contractor. We are naturally contended with the prices of building work, materials and their unavailability. There is nothing easy that awaits us then, but our priority is, of course, to meet the completion date before next Christmas.

How do you deal with occupancy? Do you expect some current tenants to return?

As I have already stated, Tesco remains in the basement, and thus at the current area of 2,500 sq m of retail space. We are already working intensively on occupancy and we have signed future contracts with some entities. It has not yet been decided whether the original tenants will return, but there is some ‘courting’ going on and we will certainly not resist further cooperation on our part.

What other attractions does the building offer?

The last two upper floors are currently equipped with technology. The modern system of technologies is smart and more economical - even in space as they can be placed on other floors but the upper ones. The plan is to store them in the basement where there used to be warehousing premises there. As for the upper floors, which are very attractive, we want to make them accessible to visitors. Whether it is an outlook restaurant and cafe, or an attractive space for events. Another attraction are the freight

lifts, which can take a big Avia lorry and are accessible from Charvátova Street. In the future, it is very pleasant for supplying the centre of Prague, which is kind of unique. It will be a great benefit for upper floor tenants that they can drive a supply car directly to the appropriate floor of their store. Today, it would probably not even be possible to implement such elevators – economically and from legislative point of view.

The upper floors will provide wonderful views of Prague, so it would certainly be a great pity not to make use of it... Exactly. The building is relatively high compared to the surrounding buildings, so it provides beautiful 360° views and you have Prague on the palm of your hand. So, we found it a shame to fill these spaces with technology – and why not make such spaces more attractive with a cafe and a restaurant?

At present, AMADEUS Real Estate is not only involved in the reconstruction of the OD Máj, but is also active in a relatively large project in Plzeň. Can you describe it closer?

Our company has been operating in Plzeň for a relatively long time – 25 years. We are preparing a larger development project called Ameside in a still somewhat gloomy and neglected place there. There will be parking, mixed functions starting with retail, offices and housing. Our idea is that people can spend 24 hours a day there and that we can make the city centre more attractive.

How many apartments do you count on there? Will they be rental or for sale?

We are currently considering the construction of 150 apartments. In terms of offices, we are talking about some 20,000 sq m and around 60,000 sq m of retail. Regarding apartments, we prefer rental housing, but we do not rule out that we could also sell them.

Other projects you can mention?

We no longer have a project outside Prague, apart from a smaller area in Ústí nad Labem. We have recently completed the reconstruction of the building for approximately CZK 450 million – 42 apartments, retail space and offices in Dlouhá Street, in the historical centre of Prague.

Are you looking for opportunities in the old Prague area then?

We are looking for opportunities in Prague. Then you can naturally see the result – to bring life back to old properties – and that is what we enjoy.

What is your vision for the future?

We want to remain a stable company and, based on the successful projects we have been through, develop in the real estate market, especially in Prague. We do not want to hold onto real estate and implement many projects in order to have power. We are not the type of developer who reconstructs the house and only monitors the revenue item, but we are driven forward by a certain vision of other projects.

ARNOŠT WAGNER | PHOTO: AMADEUS REAL ESTATE ARCHIVE