

# Česká komora realitních kanceláří chystá garanční fond (a leccos jiného)



Author: SF / Petr Bým | Published: 03.06.2008

„Naším cílem je zásadní změna pravidel pro podnikání v této oblasti: jak ekonomické, tak legislativní,“ řekl krátce po své instalaci zvolený prezident ČKRK Bedřich Skalický, který je jinak ředitelem Realitní společnosti České spořitelny. Dalšími zakládajícími členy komory jsou kanceláře Mexx Reality, Real Spektrum, Professionals, Hot Reality Plus, Reality 21, Engel & Voelkers, Tide Reality a Svoboda & Williams. Na první pohled nepočtená skupina, která ovšem kontroluje značnou část realitních obchodů v Česku. Komora, která nepochybně byla založena po předchozí přípravě, ihned prostřednictvím svých představitelů nastínila i konkrétní kroky, respektive nástroje, jak svých záměrů dosáhnout. K nim má patřit především:

## garanční fond

vznikne tak, že všichni členové Komory deponují určitou částku na speciální bankovní účet, tedy účet Garančního fondu. Tyto prostředky nebudou sloužit k provozním účelům, ale jako záruka klientovi v těch případech, kdy by makléř hrubým způsobem porušil pravidla a například „zpronevěřil“ rezervační zálohu. V takovém případě dostane poškozený klient své peníze okamžitě zpět. Tento princip by měl fungovat do té doby, než bude činnost realitních makléřů podléhat přísnějším právním předpisům, např. novým pravidlům živnostenského zákona.

## kodeks makléře

zaměřen bude především na výkon realitních obchodů tak, aby klient měl k dispozici jednoduché a jednoznačné „desatero normalizovaných služeb“. To by mělo být závazné pro všechny makléře, takže výsledkem bude standardizace jejich služeb na celém území ČR. Klientovi kodeks samozřejmě poslouží i ke kontrole práce realitní kanceláře.

## certifikace

mělo by jít o ucelený systém zkoušek. Certifikát získá buď jednotlivý makléř, nebo realitní kancelář jako celek, která ale za výkon svých pracovníků bude odpovědná.

Podíl realitních kanceláří na rezidenčních transakcích

Země	Vnitřní síť (v % celku)	Podíl RR na rezidenčních transakcích (v %)
Česká republika	60	50
Španělsko	34	35
Francie	30	40
Německo	40	30
Portugalsko	75	35
Itálie	64	30
Švýcarsko	37	30
Velká Británie	70	30

Pramen: ERA Reality

Pokud se mluví o stavu českého obchodu s realitami (rozuměj „privátního“, tedy mezi soukromými osobami), je na místě položit otázku, kolik těchto transakcí probíhá přímo mezi kupcem a nabyvatelem a kolik prostřednictvím realitních kanceláří. Názory českých odborníků na tuto otázku se různí. V nedávné anketě pro ČTK se jejich odhady podílů realitních kanceláří na transakcích pohybovaly v rozmezí 45 - 80 %. Přitom vyšlo najevo, že žádná taková statistika v ČR není k dispozici. Přesto existuje, dokonce celoevropská - sestavuje ji každoročně realitní franšizingová společnost ERA. Podle té je podíl tuzemských realitek na rezidenčním trhu 50 %, což v Evropě představuje podíl velmi vysoký.

Hlavním protagonistům Komory i Asociace, tedy prezidentů Skalickému a Novotnému, spolu s ředitelem největší realitní kanceláře u nás - AAA Byty - Petrovi Illetškoví Stavební fórum položilo na téma aktuálního dění v oboru několik otázek.



**Bedřich Skalický, RS ČS, prezident ČKRK**

Mnozí, kteří se ve věci zkvalitnění tuzemského realitního trhu angažovali, tvrdí, že výsledky ARK (hlavně ve směru prosazení koncesí pro makléře) jsou hlavně odrazem nezájmu politiků o tuto oblast, nestabilních poměrů na ministerstvu pro místní rozvoj apod. Myslíte si, že Komoře se podaří postoj politiků a státní správy k realitní sféře změnit?

Situace na realitním trhu je díky těm takzvaným garážovým makléřům skutečně neúnosná. Podle našich zjištění je nárůst jejich počtu jen za poslední rok více než padesátiprocentní. To jsou alarmující čísla a vznik České komory realitních kanceláří je toho naprosto jednoznačným odrazem. Nechci hodnotit dosavadní výsledky ARK, ale Komora, díky tomu, že už dnes díky svým členům a dalším firmám, které se postupně hlásí, představuje více než poloviční podíl na trhu realitních kanceláří, má sílu mnohé změnit. Začneme závazným kodexem pro činnost realitního makléře, certifikací a založením garančního fondu, což považuji za velmi významný počín. Maximální snahu budeme vyvíjet směrem ke změnám legislativním.

ARK má poměrně slušnou členskou základnu a tedy i jakousi legitimitu k tomu, aby mluvila za celý obor. Jak je na tom v tomto ohledu Komora - bude usilovat o maximální počet členů, nebo chce být spíše klubem silných hráčů?

Částečně jsem na tuto otázku už odpověděl. Myslím si, že Komora bude velmi silným a respektu hodným hráčem.

ARK trochu zanedbávala své public relations - jaké máte v tomto směru plány vy, resp. Komora?

Už v přípravných fázích jsme byli přesvědčeni o nezbytnosti silné propagace nově vznikající profesní organizace. Máme připravenou strategii postupných komunikačních aktivit na úrovni centrálních, tedy pražských médií, ale jsme si vědomi toho, že obrovská část public relations práce bude směřována do regionů. Právě tam jsou totiž prohřešky vůči klientům a příjemcům realitních služeb největší.

Jaroslav Novotný, RK RAK, prezident ARK ČR

Zdá se, že na rozdíl od předchozích podobných pokusů je založení ČKRK vážnějším počinem. Ta menšina realitních kanceláří, která se stará vedle vlastních obchodů také o celý obor, teď bude rozštěpena na dvě části. Jak to hodnotíte?



Je to legitimní počin určité skupiny realitních kanceláří. Zatím asi není co hodnotit. Podle informací, které znám z tisku, většina zakládajících členů nebyla členem Asociace a řada deklarovaných aktivit je podobná jako má ARK. Myslím si, že jediné, v čem se zásadně lišíme je to, že Asociace nikdy neusilovala být „nezbytným prostředkem pro regulaci“, jak se vyjádřili představitelé Komory. Náš přístup k podnikání je liberální. Asi se shodneme na tom, že jsou však nutné jisté kvalifikační předpoklady. Myslím, že teprve budoucnost ukáže, jak se budou tato uskupení rozvíjet.

**Asociace i Komora mluví o spolupráci - považujete nějakou užší kooperaci za možnou?**

Asociace vždy deklarovala zájem o spolupráci, takže si myslím, že možná je. Osobně se však tak trochu domnívám, že asi v nejbližší době nebude ze strany Komory zájem. To je však jen můj osobní pocit. Možnost zapojit se do otevřené spolupráce tady byla vždy a ze strany členů nové komory nebyla využita. Myslím si, že zde hrají roli i profesionální ambice v souvislosti s postavením na trhu.

Představitelé Komory tvrdí, že její vznik je reakcí na stav oboru a potažmo na neúspěch Asociace při prosazení potřebných legislativních změn, zejména zavedení nějakého kvalifikačního minima pro makléře. Jak tento neúspěch hodnotíte vy - a věříte, že někdo jiný by mohl uspět?



Je otázkou, zda to kvalifikovat jako neúspěch. Změna legislativy je dlouhodobý a náročný proces. Nezávisí jen na tom, že se nějaké profesní uskupení rozhodne, že změnu legislativy chce. Předpokládá to ještě další podmínky, jako je například hlavně politická vůle, dále třeba soulad s legislativou EU a možná i silný a kvalifikovaný lobbying. Někdy to chodí v životě i tak, že jeden o něco dlouho usiluje a pro druhého pak nazrají podmínky tak, že se mu aktivita podaří. Já vidím jako důležité, že jsme s tou iniciativou začali. Doposud se exekutiva i legislativci stavějí do pozice, že není důvod omezovat volný přístup k podnikání v tomto oboru. Možná v budoucnu dojde k posunu v tomto postoji a jednomu či druhému společenstvu nebo i ve spolupráci se to podaří.

**Opustily řady ARK některé kanceláře, aby přešly do ČKRK?**

Nemám zatím takové informace. Mezi zveřejněnými zakládajícími členy jsou i dva členové ARK ČR. Jeden z nich má bohaté zkušenosti, ví dobře, jak Asociace pracovala a pracuje, byl dlouhá léta velmi významným a vlivným členem asociální rady - jistě bude pro ČKRK významným zdrojem zkušeností.

**Petr Illetško, ředitel realitní kanceláře AAABYTY.CZ**

**Jak hodnotíte šance Asociace a nové Komory na změnu poměrů na tuzemském realitním trhu?**

Co se týče Asociace, tak se domnívám, že ve svém poslání selhala. Primárně jejím zájmem mělo být zpřísnění podmínek a ne lpění na některých nepodstatných záležitostech. Vždyť situace na českém realitním trhu poškozují právě její členy - často seriózní realitní kanceláře. Je otázkou, zda Asociace dokáže změnit svůj přístup. Je proto logické, že vznikají alternativy. Také se spíše kloním k názoru, že bude nezbytné vytvořit zde novou samosprávnou instituci, která bude lépe prosazovat potřebné změny na realitním trhu. Podstatnější než vznik nějaké nové instituce je ovšem definování vytvoření cílů a toho, jakého stavu chceme na trhu dosáhnout.

**Potřebují realitní kanceláře a celý obor vůbec nějaké zásadnější změny, které by nebyl schopen vyřešit trh?**

Realitní branže je nesmírně složitá a náročná ve všech směrech a její legislativní úprava v Česku je na více než slabé úrovni, a to i ve srovnání s tak právně a ekonomicky liberálními zeměmi jako je USA nebo Velká Británie. Moje odpověď tedy zní: ano. Realitní trh jednoznačně potřebuje legislativní a regulační změny. My striktně stojíme na straně zpřísnění podmínek pro provozování realitní činnosti. Osobně bych volil přísné podmínky pro získání koncese nebo licence. A to ve vícestupňové podobě: například jednu pro makléře a druhou pro realitní kancelář. Současné podmínky totiž umožňují obchody s realitami v podstatě každému bez ohledu na jeho kvalifikaci. Bohužel připravovaná novela živnostenského zákona tento stav ještě zhoršuje. Takové prostředí je absurdní. Změna tohoto stavu je podle mého názoru primárním úkolem všech zákonodárných i výkonných složek státní správy i realitních obchodníků, kteří na trhu působí.

**Proč AAA zůstávají stranou těchto „organizačních“ snah?**

Určitě nezůstáváme stranou, jen se snažíme nejprve řešit obsah potřebných změn a potom teprve formální stránku - tedy prostřednictvím jaké organizace toho dosáhneme. Jednáme proto se všemi účastníky trhu právě o cílech a jakémisi programovém prohlášení, které je dle našeho názoru podstatnější než formální vstup do nějakého sdružení, asociace či komory. Tím nechci říct, že bych vznik nového subjektu odsuzoval, nebo měl k němu nějaké podstatné výhrady. Chápu to spíše jako výraz toho, že nejsme sami, kdo považuje za nutné prosadit určité změny na trhu. A to v zájmu toho, aby se realitní branže stala průhlednější a důvěryhodnější a získala tak pozici, která jí bezesporu patří a kterou má v každé dobře fungující ekonomice.

# Stavební forum

