

Evidence tržeb
od A do Z

Velký průvodce elektronickou evidencí tržeb

→ 22

ekonom

Týdeník vydavatelství Economia
11.-17. 2. 2016 / číslo 6 / cena: 49 Kč, SR: 2,50 €
www.ekonom.cz

VLÁDCCI ČESKÝCH REALITEK

Kdo ovládá miliardový
byznys s byty a domy
v Česku



Největší realitní průšvihy v Česku

Zpronevěřené miliony, bezdůvodné zdržování peněz nebo nekalé praktiky při uzavírání smluv. To jsou jen některé z příkladů, kvůli kterým mají realitky špatnou pověst.



Hana Filipová

Každý den říká svým makléřům: jste na tenkém ledě, klienti jsou na všechno enormně citliví. Od realitek, které mají prostě historicky špatné jméno, vlastně nic neočekávají a všechno pozitivní je pro ně obrovské překvapení. Takže máte skvělou příležitost získat si dobré jméno, a ještě vydělat peníze. Tolik zkušenosti jednoho z oslovených realitních magnátů v České republice, se kterým týdeník Ekonom mluvil.

Je pravda, že přístup a vzdělanost realitních makléřů se od 90. let změnila. Ale zároveň jich i samotných kanceláří násobně přibýlo, takže je větší pravděpodobnost průšvihů. „Člověk na to, aby mohl dělat makléře, nemusí dnes umět vlastně nic. Firmy sice tvrdí, jaká všechna školení ti lidé musí mít, jenže když je člověk hloupý, ani školení mu nepomůžou,“ řekl Ekonomu jeden z odborníků na realty. Změnit to má i zákon, který před časem prošel vládou a má vstoupit v platnost v roce 2017.

Jenže problémem na trhu realitních kanceláří zdaleka nejsou jen makléři. Za jednou z největších kauz v Česku stojí advokát. V létě roku 2012 přišlo více než 60 klientů kanceláře Reality 21 spadající pod franšizu Century 21 o 65 milionů korun. Zpronevěřil je advokát Miloš Vlasák, který spolupracoval s realitní kanceláří a jemuž byly do úschovy dávány peníze klientů. Ti tak nedostali zaplacené za nemovitosti, které prostřednictvím firmy prodali. Dnes už bývalému advokátovi hrozí 10 let vězení. Soud není stále u konce, peníze se nikdy nenašly.

Kauza poškodila nejen trh realitních kanceláří jako takový, ale samozřejmě i majitele franšizy Century 21, která se od problému advokáta distancovala. Poškodilo to ale zásadně její byznys v Česku. V době, kdy došlo ke zpronevěře, se ke značce hlásilo 82 kanceláří, po aféře některé ze sítě vystoupily. Nyní jich pod hlavičkou Century 21 funguje zhruba 50. „Táhlo se to hodně dlouho. Znáám spoustu makléřů, kteří v té době odešli a těžko hledali místo. Často si pak založili vlastní kancelář, většinou o jednom dvou lidech,“ popisuje situaci jeden z tehdejších spolu-

Už potřetí se v Česku vyměnil majitel master franšizy Century 21, nyní ji dva roky vlastní **Robert Schönfeld** a jeho skupina RSBC.

pracovníků Reality 21, který ale nechce zveřejnit své jméno. „Spousta poboček, které pod franšizu spadaly, se mě ptala na radu, jak se mohou ze smlouvy s master franšizantem vyvázat. Bylo to skoro bez šance,“ popisuje zdroj Ekonomu.

Také pro samotné majitele master franšizy Century 21 nebyla situace nijak příznivá. Nejdříve ji vlastnil podnikatel Aleš Mazgaj, pak skupina KKCG miliardáře Karla Komárka, pod níž spadla kvůli dluhům dalšího majitele – podnikatele Jana Rosáka. V oboru se dlouho mluvilo o tom, že značka v Česku skončí. Teď má Century 21 už dva roky nového majitele – koupil ji investor Robert Schönfeld a jeho firma RSBC. Schönfeld před pár dny svou přítomnost v realitním byznysu potvrdil i koupí 30 nemovitostí hlavně v Brně, Ostravě a Plzni, odhadem za 1,3 miliardy korun. Spolu s ním investoval i Martin Kúšik, bývalý partner ve skupině Penta.

Kočka a teenager

Další problémovou realitkou, jejíž jméno dlouho patřilo k těm známým a „úspěšným“, byla Mexx Reality působící na trhu už od roku 2000 také na základě franšizových smluv. Pozornost si vysloužila v momentě, kdy do ní vstoupil syn provozovatele Matějské pouti a bratr zavražděného Václava Kočky Jan, který získal v Mexx Reality poloviční podíl.

Druhou půlku firmy vlastnil Zdeněk Macháček, na jehož podíl však už v roce 2008 vydal soud exekuční příkaz. Tehdy se o firmu zajímala také investiční skupina Natland, ze vstupu do realitky ale nakonec sešlo. Jan Kočka se svého podílu v Mexx Reality zbavil hned po půlroce. Podle serveru Peníze.cz jej získal tehdy osmnáctiletý Lukáš Wrzecionko, který měl ve firmě působit jako makléř, o nějaký čas později převzal i druhou polovinu firmy od Macháčka. Ten stál také za dražební společností Clanroy, která dlužila převážně státním podnikům kolem 200 milionů korun a také skončila v insolventi.

Praxe Mexx Reality byla poměrně jednoduchá. Svým klientům často zdržovala peníze – ať už z prodeje nemovitostí

65
mil. Kč

Takovou sumu zpronevěřil advokát **Miloš Vlasák** spolupracující s realitní kanceláří spadající pod franšizu Century 21.

či rezervačních poplatků –, jak dlouho to jen šlo. A v momentě, kdy začali lidé žádat finance zpět, dělala „mrtvého brouka“. Nyní je společnost v likvidaci.

Stovky klientů si stěžovaly také na realitní kancelář Prolux, která je měla okrást o několik milionů korun. Už v roce 2011 ale policie po několika letech šetření kauzu uzavřela a předala České obchodní inspekci s tím, že nejde o trestný čin, ale o možné klamavé jednání. V roce 2012 potvrdil ředitel ČOI Jan Štěpánek Proluxu pokutu pět milionů korun za to, že porušila zákaz užívání nekalých obchodních praktik při uzavírání smluv na prodej nemovitostí. Při kontrolách inspekce i policie

přítom Prolux užíval minimálně od roku 2007, a to soustavně, systematicky, běžně a podle všeho i zcela záměrně.

Dalších 120 klientů připravili o 36 milionů korun manželé Pavel a Silvie Pešátovi, kteří stáli za zkrachovalou realitní kanceláří Rekin z Ostravy. V roce 2011 je soud poslal do vězení za to, že zpronevěřili peníze určené na nákup nemovitostí, kromě toho dlužili i dalším subjektům. Celkem šlo o více než 55 milionů.

inzerce

EK009501



Audi
Náskok díky technice

Audi selection

Počítejte s námi.

Atraktivní pakety + výhodné financování = Vaše nové Audi



Audi A6 allroad quattro

— paket Lifestyle

Akční paket se zvýhodněním 207 800 Kč
+ Corporate bonus 80 000 Kč

= **Celkové zvýhodnění 287 800 Kč**

Přehled všech zvýhodnění pro vybrané modely Audi najdete na
www.audiselection.cz



Audi
Financial Services

Úvěr. Leasing. Pojištění. Mobilita.

Čenové zvýhodnění akčního balíčku platí při využití financování s Audi Financial Services. Bez využití financování je čenové zvýhodnění balíčku ve výši 130 000 Kč. Corporate bonus platí pouze pro firemní zákazníky (právníké i fyzické osoby). Audi A6 allroad quattro: Kombinovaná spotřeba a emise CO₂: 8,0-5,6 l/100 km, 185-149 g/km. Údaje o spotřebě pohonných hmot a emisích CO₂, odpovídají závěru měření dle příslušných směrnic a nařízení EU nebo předpisů EHK. Veškerá data, údaje a vyobrazení jsou určeny pouze k informačnímu účelu a tato prezentace není nabídkou, resp. návrhem na uzavření smlouvy.

bylo zjištěno, že zástupci společnosti klienty nepravdivě informovali o podmínkách uzavírání smluv. „Klienti, kteří měli zájem prodat svou nemovitost, byli opakovaně ujištěni, že smlouva, již uzavírají, nemá charakter takzvané exkluzivní smlouvy. A předpokládali proto, že ji mohou nabízet také prostřednictvím jiných realitních kanceláří bez jakýchkoliv sankcí,“ uvedla tehdy mluvčí ČOI Miloslava Fléglová. To ale nebyla pravda: smlouva obsahovala výslovný zákaz, a to pod sankcí ve výši šest procent z předpokládané ceny nemovitosti, nejméně však 19,5 tisíce korun. Tyto nekalé obchodní praktiky

Jedním z posledních případů je vrchním soudem letos potvrzený šestiletý trest vězení pro jednatelky zkrachovalé plzeňské realitní kanceláře Styl Ivetu Škardovou a Janu Mikulovou. Ty podle soudu zpronevěřily několika desítkám klientů více než 21 milionů korun za prodej nemovitostí. Už v roce 2013 bylo s firmou zahájeno insolvenční řízení, které už skončilo. ✕