

# ARK ČR kontra ČK RK: kdo je vlastně nespokojen?



Author: SF / Petr Bým | Published: 12.06.2008

Ještě dnes Asociace sdružuje kolem dvou stovek subjektů, ovšem zaregistrováno je několik desítek tisíc makléřů, přičemž podle odhadů tak dva až čtyři tisíce jich skutečně obchoduje. Přitom Asociace disciplinárně samozřejmě „dosáhne“ jen na své členy, zatímco hříchy těch ostatních může jenom komentovat. V souvislosti s tím, jak se množily stížnosti klientů na nekvalitu a nezřídka i nepoctivost makléřů, to začalo být problémem. Asociace sice - jako jediná - za obor vystupovala, ale její faktické možnosti ovlivňovat jeho chod byly nikoli snad mizivé, ale omezené. Skutečnost o to tíživější, že chatrná profesní etika dopadala i na samotné obchodníky. Stačí zmínit jen ono už pověstné vykrádání nabídek nemovitostí, kdy makléř zakázku cizí prezentuje jako svou a pokud se mu podaří sehnat potenciálního kupce, vsouvá se do transakce jako další prostředník - nebo také jako jediný, když se mu podaří zjistit osobu prodejce, což zase tak složité není.

Je ale na místě konstatovat, že přehnanou morálkou se nemohou chlubit ani klienti. Nemálo prodejců i kupujících se díky realitní kanceláři sice spojí, ale po dohodě obchod realizují až poté, co smlouva se zprostředkovatelem vyprší - takže ušetří provizi, kterou by obchodníkovi museli vyplatit. Suma sumárum: obor není v ideálním stavu a Asociace samotná s tím mnoho nezmuže. Možnost řešení se našla brzy: posílit regulaci ze strany státu, tedy udělat z obchodů s realitami, které ostatně jsou jednou z nejsložitějších transakcí, živnost koncesovanou. To by znamenalo především vytvoření, prosazování a kontrolu odpovídajících kvalifikačních předpokladů. Řešení jedno z možných, ale ukázalo se, že v Česku nereálných. Docela brzy bylo totiž zřejmé, že politické strany - a trochu paradoxní je, že to platí pro levici i pravici - o nějakou důraznější regulaci realitní branže nemají zájem. Tento „nedostatek“ ovšem makléři samotní, respektive ti, kteří mají zájem o zlepšení poměrů, přičetli na vrub Asociaci a její neschopnosti státní instituce patřičně ovlivnit. Asociace si ovšem o to sama říkala, skoro ji nebylo vidět - pro medializaci problémů oboru udělala více než málo, ročenku začala vydávat teprve nedávno. Proto její možná užitečná trpělivá, mravenčí, ale ovšem neviditelná práce mnoho uznání nesklidila.

Periodicky se proto objevovaly pokusy založit profesní sdružení konkurenční (před časem to byla například Unie realitních kanceláří), které by se za obor dokázalo brát lépe a efektivněji. Většinou šlo o projekty jepičího života, ale přesto to byly signály toho, že něco není v pořádku - stejně jako skutečnost, že postupem let se na trhu objevila řada velkých hráčů, kteří ale zůstávali mimo Asociaci. A právě ti se nedávno rozhodli vzít záležitost své profese do vlastních rukou a založili Českou komoru realitních kanceláří. Ta, bez ohledu na to, co kdo říká, je konkurencí Asociace. To jasně naznačují i její plány, které se od těch „asociačních“ takřka vůbec neliší: etický kodex, certifikace a jako novinka garanční fond pro odškodnění poškozených klientů. A protože toto vše se zase bude týkat jen vlastních členů, stran celého oboru má Komora plán stejný jako Asociace. „Naším cílem je zásadní změna pravidel pro podnikání v této oblasti: jak ekonomické, tak legislativní,“ říká prezident Komory Bedřich Skalický.

Potenciální klienti realitních kanceláří si mohou zamnout ruce. Na trhu přibude už třetí „hlídač“ profesní poctivosti a kvality. Svě členy už totiž kontroluje jak Asociace, tak nadnárodní realitní řetězce jako třeba RE/MAX. Není ale tak úplně jasné, zdali stávající i budoucí klienti realitních kanceláří skutečně budou mít

ze vzniku Komory takovou radost. Jediná dostupná statistika o poměru mezi realitními obchody přímými (mezi prodejcem a kupcem) a zprostředkovaným (tedy přes realitní makléře), dílo analytiků řetězce ERA Reality, naznačuje, že Češi realitním obchodníkům věří a jejich služeb využívají docela často, což, pravda, nemusí znamenat totéž. Každopádně podle zmíněné statistiky „jde“ přes realitky 50 %, tedy polovina privátních realitních transakcí. U našich nejbližších sousedů (teritoriálních a snad i mentálních), Německa a Rakouska, ale i Švýcarska je to jen třetina. Více na Západ je to ale zase více, například ve Velké Británii se lidé na realitky spoléhají takřka bezvýhradně, když jim svěřují 90 % všech obchodů. Jako v mnoha jiných případech, Česko se tak v tom ohledu pohybuje na jakémisi evropském, spíše lepším průměru. Zdá se tak, že Češi svým realitkám rozumějí. Zřejmě to platí hlavně pro prodejce. Makléři vzhledem ke konkurenci takřka bezbřehé nemají odvahu trvat na jinde běžné exkluzivitě, netrvají ani na písemných smlouvách, slibují vysoké prodejní ceny a tlačí dolů své marže. Prodejce, jehož nabídku prezentuje více makléřů, si pak pohodlně vybírá tu nejlepší (tj. nejvyšší prodejní cenu a nejnižší provizi) nabídku, a pokud nemá skrupule, zprostředkovatele nakonec může z obchodu zcela vynechat. O trochu hůř jsou na tom zájemci o koupi. Ti jsou nabízením jedné nemovitosti více kanceláři či makléři a často za různé ceny trochu zmateni, ale nakonec i oni mohou z chaotických poměrů těžit.

Vzhledem k tomu všemu vznik Komory téměř určitě není reakcí na volání o pomoc ze strany frustrovaných klientů, ale daleko spíše ji lze definovat jako pokus o omezení konkurence na trhu. Viděno očima Komory to lze označit i za pokus o eliminaci nekalých konkurenčních praktik. Kardinální otázkou pak je, zdali se politická reprezentace této země ztotožní s definicí první či druhou.

---

12.06.2008 16:16, SF / Petr Bým