

Otcové zakladatelé českého developmentu



Evžen Korec



Serge Borenstein



Michal Kocián



Luděk Sekyra

-TEXT- JAN NĚMEC

7 příběhů, 7 miliardářů



Radim Passer



Dušan Kunovský



Marcel Soural

Svě firmy začali budovat před čtvrtstoletím i dříve. Pamatují tak doby, kdy se nové byty v hlavním městě prodávaly za 20 tisíc korun za metr i méně. A taky doby, kdy se development překotně rozvíjel, v některých případech i na úkor kvality nebo bez ohledů na okolí. Sami přiznávají, že „divoké“ podnikání některých jejich kolegů, dnes často zkrachovalých, se podepsalo na pověsti developerů na dlouhá léta. S nepřízní politiků či veřejnosti bojují doteď.

Příběhy sedmi výrazných postav, které patří mezi zakladatele a dnes lídry bytové a kancelářské výstavby v Praze, mají mnoho společného. Prakticky všichni začínali od nuly, jsou to typičtí selfmademani. Firmy budovali postupně, organickým růstem. Zároveň se ale jejich osudy v mnoha ohledech liší.

V sedmičce miliardářů najdeme například právníky nebo vědce, kteří opustili svůj obor a zbohatli ve stavebnictví. Během své kariéry prakticky každý z nich zažil i velmi nepříjemné chvíle, ať už to byl pokus o ukradení firmy ze strany nejbližších kolegů, podezření z daňových úniků či neprůhledných kontaktů s politiky, nebo nekonečné průtahy klíčových projektů.

Dnes zažívají velcí hráči pražského developmentu často vrchol své kariéry. Přes menší stavby se dopracovali až k tomu, že budují na velkých pozemcích celé nové městské čtvrti a tím ovlivňují nejen životy lidí, ale i podobu Prahy.



Evžen Korec: Vědu jsem nikdy neopustil

-TEXT- DALIBOR MARTÍNEK -FOTO- LUKÁŠ BÍBA, MARTIN SVOZÍLEK, SHUTTERSTOCK, ARCHIV DEVELOPERA

V laboratořích na Flemingově náměstí v pražských Dejvicích začátkem devadesátých let bádá mladý, již poměrně zkušený genetik. Jeho mysl však požíralo těžké dilema. Vždyť nově nabytá svoboda a rychle se rozvíjející trhy nabízejí tolik možností. Kandidát věd Evžen Korec nakonec svodům podlehl, dal výzkumu vane a začal podnikat.

Na scénu vstoupil muž, který během následujících sedmadvaceti let změnil tvář Prahy. Prodal deset tisíc bytů. A vybudoval jednu z nejúspěšnějších developerských společností v Česku, Ekospol.

Přesto na vědu nikdy nezanevřel. „Jsem původně vystudovaný molekulární genetik. Pracoval jsem léta v Akademii věd. Potom se mi podařilo pracovat v Göttingenu na špičkovém výzkumu. Byl jsem i v Londýně a v Edinburghu. K tomu, že jsem v roce 1992 změnil sako, vedla řada náhod,“ říká Korec ve své kanceláři ve čtvrtém patře činžovního domu v pražských Holešovicích. Podle něj vůbec nešlo o náhlé či jednoduché rozhodnutí. Zvlášť když součástí jeho povahy je životní trajektorii dlouhodobě plánovat a rozvíjet.

Dva roky rozhodování

Vzniku Ekospolu podle Korce předcházelo období dvou let zvažování a rozhodování. Obrovskou roli sehrála náhoda. V Göttingenu se Korec v osmdesátých letech seznámil

Evžen Korec (63)

- Vystudovaný biolog, původním povoláním vědec.
- V roce 1992 založil developerskou společnost Ekospol, kde je generálním ředitelem a předsedou představenstva.
- Celkem postavil a prodal 10 tisíc bytů v 55 projektech
- Výnosy Ekospolu byly v roce 2018 nejnižší za posledních pět let, když dosáhly 677 milionů korun. Zisk byl 198 milionů.

s firmou, která stavěla pro univerzitu. „Její šéfem byl Čech a velmi jsme spolu komunikovali, protože stavěli něco, co jsme potřebovali,“ říká Korec. O development se přitom podle svých slov zajímal i proto, že stavební díla jsou obrazem historie. Tu má rád.

Přestože měl poté v Česku solidně rozjetou vědeckou kariéru, cítil, že čas začít podnikat rychle plyne. Byl přesvědčen, že k byznysu má vlohy. „Věděl jsem, že jestli mám založit firmu a začít podnikat, tak musím rychle, že za pět let to nepůjde.“ Do realit a pozemků soukromě investoval již při vědě. V Německu získal přehled o cenách, povědomí o fungování trhu, navíc solidní peníze za vědeckou práci. A tušil, že v Česku je všechno velmi podhodnocené.

V roce 1992 se konečně rozhodl a založil Ekospol. „Věděl jsem, že mám know-how, jaké měl v zemi málokdo. To bylo nejdůležitější. Podnikání je také o financích, ale v té době se daly snadno sehnat.“

První, co zařizoval, byla kancelář. Tu se mu povedlo otevřít přímo v centru Prahy, v tehdy ještě Havlově paláci Lucerna. Ze začátku dělal „malý“ development, mladá firma si ještě netroufala na byty. Věnovali se zasíťování parcel pro rodinné domy. Jedny z prvních pozemků připravili v Úholičkách u Prahy.

Jak firma rostla, projekty se zvětšovaly. V Šestajovicích u Prahy už to bylo dvě stě parcel. Zároveň dělal Ekospol inženýrské sítě, čističky, kanalizace, vodovody či plynovody.

Aby se pustili do větších projektů, potřebovali kapitál. Na první roky firma získala půjčky v úrovni desítek milionů korun. V roce 1995 splatila poslední z nich, od té doby jede za vlastní peníze.

Zpočátku byl Ekospol stavební firmou. Korcovým přístupem je vracet 90 procent vydělaných peněz zpět do podniku. V té době to znamenalo investovat především do nákupu pozemků. „Nejsem podnikatel, který vydělá deset milionů a koupí si rolls-royce. To je systém, který řada lidí v devadesátých letech uplatňovala, ale oni nikdy nevybudovali velkou firmu. A development znamená o řád nebo o dva řády větší kapitál.“ →

Nej... projekty

1



První větší bytový projekt s názvem Výhledy I postavil Ekospol v letech 1998 až 1999. Šlo o 149 bytů v Praze 6 – Suchbátka.

2



Oblíbenou lokalitou Ekospolu jsou **Měcholupy**. Více než 700 bytů vybudovala firma v pěti etapách v rámci projektu Nové Měcholupy v letech 2007 až 2014.

Na počátku nového milénia se firma inzerující především cenově dostupné byty pustila také do výstavby **luxusnější kategorie**. Na 43 parcelách v Praze 6 – Lysolajích vyrostly v letech 2001 až 2003 luxusní vily v projektu Výhledy III.

3



Komplex v Roztokách je podle Ekospolu **rozlohou největším rezidenčním projektem v ČR** po roce 1989. Tvoří ho bytové i rodinné domy a ve finále má zabírat 40 hektarů. Zatím je hotovo 200 parcel pro rodinné domy a zhruba 300 bytů.

4



Projekt Panorama Kyje se stavěl v letech 2008 až 2018 a vzniklo tam tisíc nových bytů, takže **vyrostla nová rezidenční čtvrť**.

5



Přerod v developera

Klíčové bylo umět sehnat dobré pozemky. Na tuto schopnost je Korec hrdý. Jeho doménou jsou oblasti na okraji Prahy a v jejím okolí. Blízkost přírody se snoubí s dostupností města, to je strategie, kterou Korec své firmě vtiskl a drží ji dodnes.

Ekospol měl speciální tým na nákup pozemků, který objížděl vyhlédnuté lokality a jednal přímo s majiteli. Žádné nákupy od realitních kanceláří. Až na výjimky. „I nyní, když jsem řadu kompetencí ve firmě delegoval, nákup pozemků přímo řídím.“

Další zásada, kterou se Korec od začátku řídil, zněla: nešponovat ceny. Důležitý pro něj byl celkový obrat. A obraz společnosti, takový, aby se klienti vraceli. „Moje strategie vždy byla nesnažit se optimalizovat za každou cenu zisk na jednom projektu. Ale budovat systém a image firmy.“

Například ve zmíněných Šestajovicích prodával tisícimetrové zasítované pozemky za tři čtvrtě milionu. Dnes je cena v milionech. Nízké ceny jsou klíčovým projevem Korcovy strategie. „Jsme schopni stavět, ale pak i prodávat za bezkonkurenční ceny. To byla pro nás výhoda v době krize. Sice jsme přibrzdili v prodeji, ale nijak dramaticky jsme krizi neprožívali. Nemusel jsem z firmy propustit jediného člověka,“ tvrdí majitel, který je po celou dobu fungování zároveň generálním ředitelem své firmy. Díky tomuto přístupu společnost nemusí příliš investovat do reklamy na nové projekty. Až třetinu nových bytů údajně prodá na doporučení minulých klientů.

Větší bytové projekty přišly na řadu koncem devadesátých let. Úplně prvním byly Výhledy 1, což bylo asi 150 bytů v Praze 6. Od té doby Ekospol dokončil a prodal pětadesát bytových projektů.

Přelom tisíciletí byl pro developery zlatými časy. Vše bylo vyprodáno dlouho před dokončením. Ani klienti si nemuseli stěžovat, ceny se tehdy pohybovaly kolem 23 tisíc za metr čtvereční.

Navíc v té době měl byt 3+kk pětadevadesát metrů. To už podle Korce není v současnosti možné, takový byt by byl příliš drahý a neprodal by se. Tenkrát byl takových bytů plný dům, nyní je jich v projektech jen pár. „Třeba v projektu Výhledy Barrandov jsme měli nádherné byty 4+kk v posledních patrech s výhledem na Prokopské údolí. Několik jsme jich museli rozdělit, nenašli jsme zájemce, který by 150metrový byt dokázal koupit.“

Cena však nebyla jediná zbraň, s kterou Korec dobýval trh. Německý vzor využíval i v technologiích. „Používali

jsme materiály, které tady dosud nebyly. Třeba hliníkové bezúdržbové parapety. Byli jsme také první firmou, která používala systém izolace spodní části stavby tím, že jsme používali v Německu standardní příměsi do betonu. Od nás to převzala řada stavebních firem.“

Ne všechno jako po másle

S tím, jak Evžen Korec rostl, přibývalo i střetů s konkurencí. Především s dalším dominantním hráčem na trhu a největším soupeřem, společností Central Group Dušana Kunovského. V průběhu posledního desetiletí tak bylo možné sledovat řadu přestřelek. Na Korcovu „záruku nejnížší ceny“ reagoval Kunovský „jedinými byty pod milion korun“.

Neshody panovaly mezi developery i o statistiky prodaných bytů a pozici lídra trhu. Korec čelil kritice, že v údajích uvádí jako prodané i byty, které ani nemají potřebná povolení ke stavbě. Korec útoky považuje za konkurenční boj a snahu poškodit jeho firmu.

Ekospol krizi podle svého majitele nijak dramaticky neprožíval.

Korec z firmy nemusel propustit jediného člověka.

Předprodej bytů bez potřebných povolení se však nakonec obrátil proti němu. A především proti stovkám jeho klientů. V projektech v Horních Měcholoupech a v Hostivaři musel Ekospol vracet zálohy za nepostavené byty. Evžen Korec však u sebe žádné pochybení nevidí, naopak viní úřady z nesmyslného zdržování povolovacího řízení. Šrám na pověsti nicméně ustál a staví dál.

Na faktu, že povolovací řízení se v současnosti podobá peklu, se však shodnou všichni developeři. Tady Korec dává tři rady. První je fikce souhlasu. Pokud by dotčený orgán státní správy nevydal rozhodnutí v příslušné lhůtě, mělo by se to považovat za souhlas. Druhým doporučením je, aby odvolání trvalo měsíc, a ne rok, jak se občas děje. A třetím nápadem je, aby stavební úřad byl tím, který zajišťuje všechna stanoviska. Jako v Německu. „Tady stavebník pobíhá jako slepička. V Německu stavebník podá dokumentaci, kterou musí mít dokonalou, a úřad si během měsíce zajistí stanoviska.“ →

Záliby

Zoo Tábor koupil Evžen Korec v roce 2015 a fakticky ji tím zachránil před krachem. Vedle chovu zvířat se **zoo** věnuje i výzkumu. Mimo jiné také pracuje na zkoumání genů pro dlouhověkost. Modely, které se obvykle dělají na myších, dělá Korcova výzkumná skupina na psech a na zubrech.



Jeho vášní jsou **psi rasy cane corso**.

Historie tohoto masivního plemene sahá až do staré římské říše. Korec zajímá především kvalita křížení psů, za špičkovým kusem ujede stovky kilometrů. Zkoumá i genealogii psů do minulosti a genetický potenciál. Psů cane corso má sedm, včetně špičkového krycího psa.



Korec patří mezi největší chovatele **koi kaprů** v Česku.

Má jich přibližně dvě stovky, z nichž 10 až 12 je podle Korce té nejvyšší výstavní úrovně. Chová je v jednom z největších intenzivně čistěných jezírek v zemi.



Největší chybou podle Korce je, že Česko nemá ministerstvo pro výstavbu. „Spočítali jsme, že deset procent ceny bytů představuje legislativní kocourkov ve stavebním právu.“

Další plány

Přestože je Korcovi přes šedesát, necítí se být unavený. Naopak, práci se věnuje každý den. „Nepodnikám pro peníze. Kdybych podnikal pro peníze, tak firma byla natolik úspěšná, že jsem po pěti letech měl zabezpečenu svoji i další generace. Baví mě přemýšlet, jak změníme nějakou část Prahy na dvě stě let, tohle se nebourá za padesát let.“

V současnosti Ekospol staví přibližně dvě stě bytů. Dalších sedm tisíc jich má v šestnácti projektech přichystaných. „Mám připravený projekt, který je větší než tisíc bytů, které jsme postavili v Kyjích. Máme třináct set bytů v Třebonicích. V projektu na Zličíně bude kolem dvou tisíc bytů.“

Stále se drží zásady, která je na jeho projektech čitelná od začátku. Staví bydlení dostupné „téměř“ pro každého. „Nemám úplně ideu, že postavím něco, na čem se podepíše pět slavných architektů,“ říká. Jeho představou je postavit byty, které si může koupit střední třída a které jsou dostatečně kvalitní.

Řadu pravomocí ve firmě již deleguje na spolupracovníky. „Nechávám si ale kontrolu a klíčové řízení.“ K práci si naopak přidává koníčky spjaté s jeho původní profesí. Vědu podle svých slov nikdy neopustil, vždy ji aspoň sledoval. Pořídil si zoologickou zahradu v Táboře a vede chovnou stanici psů. „V zoo máme výzkumnou skupinu a publikujeme ve špičkových časopisech. Podařilo se nám publikovat práci o zbarvení psů. Mimo jiné pracujeme na genech pro dlouhověkost. Modely se dělají hlavně na myších. My děláme na psech a na zubrech.“

Rasa psů, která ho uchvátila, je mohutný a v Česku ne příliš známý cane corso. Těch má Korec sedm a řadu víkendů tráví cestováním po evropských výstavách. Genetiku, kterou vystudoval, promítá i do chovatelství. Při šlechtění se zajímá o nejlepší možné kombinace. „Křížení fen dělám se špičkovými psy z Evropy,“ říká se zápalem.

A co bude dál s Ekospolem? „Nemyslím, že bych během dvou nebo tří let končil. Syn vystudoval stavárnu, nyní je půl roku v Cambridgi, aby získal zkušenosti ze špičkové světové univerzity. Od začátku o dění ve firmě ví.“ Firmu rozhodně nechce prodat. „Vidím smysl v pokračování.“