

# & EVŽEN KOREC



Henry Ford

## Vážím si lidí, na nichž majetek nepoznáte

Marcela Honsová, redaktorka týdeníku Ekonom

V duchu svého podnikatelského vzoru by měl jezdit Evžen Korec, majitel developerské společnosti Ekospol, ve voze značky Ford. Ale už několik let řídí limuzínu Audi A6. Na atraktivní auta a lidi, kteří mají potřebu dávat červeným Ferrari na odiv, jak jsou bohatí, si nepotrpí.

»Vážím si lidí, na kterých jejich majetek nepoznáte,« míní Korec. Dodnes nezapomněl, jak v Česku mnoho podnikatelů před dvaceti lety vrazilo první vydělaný milion honem do luxusního auta. On zvolil opačnou cestu.

” V Německu jsem okoukal, že firma musí vydělat sto milionů a až pak si může dovolit pustit pár milionů dividend.

»V Německu jsem okoukal, že firma musí vydělat sto milionů a až pak si může dovolit pustit pár milionů dividend. Těch sto milionů potřebuje, aby nebyla kapitálově slabá, ale jen slabší,« vysvětluje Korec.

Zvláště developerská společnost nemůže bez silného kapitálového zázemí podle něho fungovat. I proto se

Ekospol poslední roky obejde bez bankovních úvěrů. Patří mezi nejvýznamnější hráče na bytovém trhu v Praze a jako jeden z mála financuje projekty ze svého.

»Jsme kapitálově silnou firmou, protože jsme všechny zisky nechali ve firmě,« dodává.

### Nejde jen o peníze

Na vydělávání peněz má Korec jasný názor. Srovnává-li nejbohatší muže světa Warrena Buffetta a Billa Gatese, jeho sympatie má softwarový architekt společnosti Microsoft.

Zatímco Gates myšlenkově vytvořil podle Korce nový obor, tak Buffett většinou investuje do měn států nebo podniků, jejichž akcie jsou podceněné. »Nevytváří novou hodnotu,« vysvětluje čtyřiapadesátiletý Korec.

Fanoušci komedie Pretty Woman by řekli, že se nakazil idealistickými myšlenkami prostitutky Vivian v podání Julie Roberts. Korec však neinspirovala k tomuto názoru filmová love story, ale jeho byznys idol Henry Ford. Podle něho byla totiž firma, která jen vydělává peníze, pouze ubohým podnikem.

Ford začínal podnikat s kapitálem 28 tisíc dolarů. O sto let později měl Korec do začátku kolem 300 tisíc korun.

Počátkem 90. let nejprve skupoval pozemky a se zainvestovanými inženýrskými sítěmi je prodával dál, hlavně na výstavbu rodinných domů.



Foto: Jan Rasch

## Moje manažerské ZÁSADY

I.

Neustále se zdokonalujte a obklopujte se podobnými lidmi.

II.

Rozhodujte s detailní znalostí věci.

III.

I zdánlivě banální rozhodnutí může být pro budoucnost firmy zásadní. Myslete na to!

IV.

Uspokojte potřeby zákazníka.

V.

Vytvářejte hodnoty, nevydělávejte jen peníze.

VI.

Ríkejte své názory otevřeně a na rovinu.

VII.

Buďte přesvědčení až paličatí o své vizi.

VIII.

Hlídejte efektivitu firmy.

IX.

Dejte svým zaměstnancům prostor. Spokojení odvedou třikrát lepší výkon než nespokojení.

X.

Pečlivě si vyberte a vychovejte nástupce, který po vás firmu převezme.



► Mimochodem, jeho vila na okraji Prahy stojí na dvouhektarové parcele, jež patří k prvním, které koupil. Velkou osobní investicí do domu v Lipencích si dovolil po více než pěti letech podnikání.

Všechny zisky, které měl Ekospol v minulosti, tekly hlavně do pozemků. »Realizoval jsem svoji vizi a investoval veškerý zisk do půdy,« prozrazuje byznysmen.

Oproti jiným českým developerům měl náskok. Z působení v zahraničí dobře znal cenu půdy a nemovitosti.

### Lepší manažer než vědec?

Kdo by ovšem čekal, že do Francie, Británie a Německa se Korec, tak jako valná většina Čechů, dostal jako emigrant, ten by se mýlil. Oficiálně tam působil na nejrůznějších univerzitách jako vědecký pracovník.

Dokonce získal prestižní Humboldtovo stipendium a vlastní jedenáct patentů z oblasti lékařské diagnostiky, které využívají farmaceutické firmy. Přestože jsou výsledky jeho vědecké práce stále citovány v odborné literatuře, on prý sběhnul k úplně jiné profesi nelituje.

»Jsem hodně ctižádostivý, a když děláte jako Čech výzkum, tak si nesáhnete na špičku. Čech nikdy nezíská

v Německu veliký nadnárodní tým, který může ve výzkumu vést. I kdyby měl sebelepší nápad, tak ho vždy Japonci, Američané či Němci předběhnou,« uvažuje.

»Také si myslím, že jsem lepší manažer než vědec,« dodává sebekriticky.

Těžko říci, kdyby neproběhly zlomové události roku 1989, zda by zůstal vědeckým pracovníkem, nebo stejně skončil jako developer v Německu.

»Věděl jsem, že se lámou epochy a firmy jako Ekospol lze založit jen v takové době. Podnikání znamená mít velký kapitál. Já jsem si v Německu něco vydělal, ale pro development by to byla všude jinde než v Česku směšná suma,« vzpomíná na začátky firmy, která dnes patří mezi silnou čtyřku – Central Group, Ekospol, Finep a Skanska.

Jen ta poslední je nadnárodní společností. Podle Korce jsou české developerské firmy úspěšné, protože v tomto podnikání je důležitá znalost místního trhu, což se vyplácí už na samém začátku při výkupu pozemků.

Dodavatele si i z těchto důvodů vybírá spíše mezi českými firmami. Přednost mají společnosti s jasným vlastníkem. Nejlepší je ten, který se podílí na vedení společnosti.

” O schopné zaměstnance se každý zaměstnavatel pere, odbory chrání většinu těch málo schopných.

»Pak vím, že spolupráce bude fungovat. Při kávě s majitelem firmy vyřešíme všechny problémy, ale u nadnárodní firmy to takhle nefunguje,« tvrdí.

Korec, stejně jako Ford, ve své firmě uplatňuje kariérní růst zaměstnanců podle jejich schopností. A dokonce podobně jako Ford, který vyvinul kvalitní a levné auto pro běžného Američana, i Korec tvrdí, že jde podobnou cestou. »Naše byty mají nejlepší poměr kvality a ceny. Asi čtvrtinu prodáváme na doporučení předešlých klientů,« říká.

### Průměrností pohrdá

Jedinou pihou na ukázkovém podnikatelském portrétu Forda, který je Korcovi vzorem, jsou plotky s fašisty a antisemitské postoje. »Když jsem pobýval ve světě, tak mě jako

Čecha brali stejně, jako dnes někteří vnímají Vietnamce. Snad se to už trochu začíná měnit,« dodává Korec.

Více než hrdý Čech je svým postojem spíše Západoevropan. Bývaly v Německu doby, kdy se ke své národnosti ani nehlásil. »To nepochopí nikdo, kdo nebyl v Německu v 80. letech,« vzpomíná. A aby nevypadal nevděčně, honem dodává, že Němcům vděčí za to, že se dostal k normálnímu životu, získal lidskou důstojnost.

Zato naprosto netolerantní je Korec k odborům. V tom se shoduje s Fordem. A důvod? »O schopné zaměstnance se každý zaměstnavatel pere, odbory chrání většinu těch málo schopných,« tvrdí.

Stejně tak obdivuje na Fordovi, jak se sám vypracoval mezi světovou podnikatelskou elitou a stále se vzdělával.

S Fordem má navíc společné i to, že je vlastně první generací majitelů firmy. Otázka nástupnictví tedy musí padnout. Naštěstí jediný sedmnáctiletý syn Evžen se do developmentu doslova žene. Věřící, že Ekospol jednou po otci a matce převezme.

I proto se Evžen Korec senior s juniorem o své práci velmi často baví. Vštěpuje mu zásadu, že průměrností hluboce pohrdá a naopak si váží lidí, kteří něčeho dosáhli. ■

## EVŽEN KOREC

54letý majitel developerské firmy Ekospol absolvoval Přírodovědeckou fakultu Univerzity Karlovy v Praze.

Působil v ČSAV a na zahraničních univerzitách jako vědecký pracovník. Je spoluautorem jedenácti patentů z oblasti lékařské diagnostiky.

V 90. letech začal podnikat. Skupoval pozemky, které opatřil inženýrskými sítěmi a prodával, posléze se věnoval rezidenčnímu developmentu.

Dnes patří jeho firma k největším developerům v České republice.