

Zlatonosná ranvej

Boj o pozemky pro novou přistávací dráhu končí. Skupina Penta má za pozemky údajně dostat čtyři miliardy korun.

V časech komunistické vlády bylo JZD Chýně na západním okraji Prahy považováno za "středočeské Slušovice", a to i co se nezemědělských aktivit týče. Z někdejší slávy, vlivu a majetku toho mnoho nezbylo, snad jen pole. Že se jejich hodnota jednou bude přepočítávat na miliardy, sotva kdo mohl před lety tušit.

Snad ani Jan Hrnčíř, někdejší zaměstnanec družstva. Dnes je spolujednatel a šéfem představenstva chýňské zemědělské společnosti Agrosa, jednoho z pohrobků zaniklého "kolchozu". Jeho malá firma v okolí Chýně a Hostivice obdělává asi 700 hektarů půdy. Hrnčíř byl jedním z těch, kdo pohádkově vydělal na prodeji polností v blízkosti ruzyňského letiště, kde pražský airport plánuje výstavbu nové vzletové a přistávací dráhy,



paralelní se současnou hlavní dráhou. V Hrnčířově případě se podle odhadu jednalo minimálně o čtvrt miliardy korun. Je obdivuhodné, že někdo s takovým majetkem je nadále ochoten "pachtit" se na poli.

Při pohledu na omšelý strojový park firmy Agrosa, zaparkovaný pod přístřeškem naproti chýňskému hřbitovu, či na kanceláře firmy v ne zrovna luxusním polním objektu poblíž Úhonic, ani nic nenasevňuje prudkému zbohatnutí majitele.

Hrnčíř stejně jako jiní vlastníci zrovna neoplývá ochotou celou realitní transakci dodatečně pitvat. "Momentálně nemám čas, zkuste to někdy jindy," říká do telefonu. A podotýká, že mu z pozemků u letiště téměř nic nezbylo, a ty, které ještě zůstaly, už Správa Letiště Praha stejně nepotřebuje, protože nezasahují do plánované dráhy a navíc na ně má předkupní právo státní Pozemkový fond, který mu je před léty prodal.

Padesát šest hektarů polí v bezprostřední blízkosti Prahy získal Hrnčíř na samém konci roku 2003 od Pozemkového fondu za 6,5 milionu korun (cca 11 Kč/m²). Od roku 2005 je začal postupně prodávat slovensko-české investiční skupině Penta. Tytéž pozemky bude po pěti letech jiná státem vlastněná instituce - pražské letiště - vykupovat zřejmě za pětsetkrát vyšší cenu.

Čtyři miliardy pro Pentu?

Spolujednatel firmy Agrosa ale určitě nebude tím, kdo z letištních realitních obchodů vyjde jako vítěz. Tím nepochybně bude právě Penta, která s šikovností sobě vlastní od Hrnčíře a dalších vlastníků půdu v minulých letech vykoupila (od Hrnčíře podle údajů v katastru nemovitostí za cenu 500 Kč/m²) a dnes se jí za podstatně větší peníze chystá letišti přeprodat. Jde celkem o 73,5 hektaru a podle informací týdeníku Ekonom se celý velký pozemkový obchod již chýlí k závěru.

Názory obou stran na konečnou cenu pozemků se údajně velmi přiblížily a zdá se, že již nic nebrání v přípravě smluvních dokumentů. "Jednání jsou v závěrečné fázi. Další informace poskytneme až po uzavření kupní smlouvy," uvedla v pondělí na dotaz týdeníku Ekonom mluvčí Správy Letiště Praha Eva Krejčí.

"Mohu říct jen tolik, že jsme museli výrazně slevit ze svých původních cenových představ. Já chci ale dodržet slib, který jsem kdysi dal vládě na poradě ekonomických ministrů, když se tam rozhodovalo o prodeji Aera Vodochody: že udělám maximum, abychom se na prodeji ruzyňských pozemků dohodli," tvrdí Marek Dospiva, jeden ze zakladatelů a spolujednatelů skupiny Penta, přičemž potvrzuje, že jednání je již skutečně blízko finální dohodě. "Více vám však rozhodně neřeknu, dal jsem slib, že se k celé věci až do úplného konce nebudeme vyjadřovat," dodává.

Ani jedna ze stran nechce mluvit o ceně, kterou letiště za nemovitý majetek nakonec zaplatí. Zdroje týdeníku Ekonom hovoří o tom, že by cena za zmíněných 73,5 hektaru měla být zhruba na úrovni čtyř miliard korun (cca 5500 Kč/m²).

Vezmeme-li v úvahu, že Penta ještě loni na podzim, kdy výkupy započaly, žádala za čtvereční metr dokonce 10 až 12 tisíc korun, přičemž tuto cenovou úroveň považovala za ekonomicky opodstatněnou (vykoupené pozemky se prý náležitě odrazí v kupní ceně při privatizaci letiště), mohlo by to být interpretováno jako výrazný ústupek. Penta na tom ovšem pořád pohádkově vydělá.

Uvážíme-li, že pozemky nakupovala od většiny vlastníků v ceně do 1000 Kč/m², tak i po odečtení všech nákladů může získat více než pětkrát tolik, co do nákupu nemovitostí vložila.

Profitem pak bude i to, že se veřejně může prezentovat jako seriózní partner, který státu nedělá problémy a umí dělat kompromisy. To se jí může hodit v připravované privatizaci ČSA i samotného letiště, kterých by se po boku strategických investorů chtěla Penta zúčastnit.

Výhodou může být i to, že investiční skupina má ve vlastnictví vodochodské letiště, které předloni získala při již změněné koupi Aera Vodochody. Každý zahraniční partner, který se o letiště i ČSA zajímá, v tom může

vidět výhodu, jak optimálně rozdělit letecký provoz nad Prahou, protože Vodochody by byly ideální pro nízkonákladové linky.

Prodávat se budou firmy

Podle informací týdeníku Ekonom se nebudou prodávat přímo jednotlivé pozemky, ale akcie dvou firem, které Pentě patří a které tyto pozemky vlastní. Jedná se o společnost Realitní developerská a její dceru Sky Venture. Penta takto uspoří, protože nebude muset platit státu daň z převodu nemovitostí a navíc se nikdo nedozví obsah smlouvy. Při klasickém prodeji pozemků by musela být uložena ve veřejně přístupné sbírce listin na katastrálním úřadě.

Ostatně, kdo chce, může si už teď zjistit, za kolik letiště v posledních měsících nakupovalo pozemky od jiných vlastníků. Týdeník Ekonom si na katastru namátkou zjistil, že v listopadu loňského roku letiště zastupované generálním ředitelem Miroslavem Dvořákem odkoupilo ideální polovinu ruzyňského pozemku s číslem 256 o celkové velikosti 1,47 hektaru vlastněnou jistou Václavou Krohovou z Prahy za 14,7 milionu. Lze z toho jednoduše dovodit, že letiště se s majitelkou dohodlo na ceně 2000 Kč/m². I z dalších dostupných informací lze dovodit, že právě toto byla nejběžnější cena, za kterou letiště v minulých měsících pozemky od drobných vlastníků vykupovalo.

Lze si položit otázku, proč jiným platí letiště o dost méně, než kolik je ochotno zaplatit Pentě. Odpověď by mohla být i taková, že bez pozemků Penty asi není možno novou provozuschopnou ranvej postavit, kdežto bez pozemků řady jiných vlastníků ano.

Pozemky Penty totiž postačují k výstavbě kratší varianty vzletové a přistávací dráhy, která sice neodpovídá původnímu projektu s dráhou dlouhou 3,5 kilometru (*viz její nákres v leteckém snímku*), ale i tato dráha o několik set metrů kratší by dokázala obsloužit absolutní většinu letadel, které v Ruzyni přistávají. A ta, které by obsloužit nedokázala, by mohla využít starý dráhový systém.

Kam až by nová ranvej při kratší variantě sahala, není přesně známo. Hovoří se o délce 2,2 km, každopádně by byla "ukrojena" o nejzápadnější část ve směru k Hostivici a Jenči, kde se právě nacházejí všechny problematické pozemky soukromých vlastníků. Pentě patří pozemky nacházející se blíž ke středu nové ranveje.

Letiště prý dlouhou dráhu vzdalo

Přestože šéf letiště Miroslav Dvořák loni v listopadu prohlašoval, že cílem je vybudovat plnohodnotnou dráhu v projektované délce, krátká dráha je jakousi ústupovou variantou, o níž management zatím nepřemýšlí, zdroje týdeníku Ekonom uvádějí, že letiště už dlouhou variantu vzdalo a počítá jen s krátkou. To však neznamená, že nemůže být dostavěna v budoucnu, pokud se na tom nový vlastník s majiteli pozemků a dalšími dotčenými institucemi dohodne. Kratší dráhu, jejíž západní okraj by byl dále od lidských obydlí, by asi uvítali obyvatelé okolních obcí, kteří se už bojí vysoké hlukové zátěže. Vedení letiště se však k údajně přehodnoceným záměrům nevyjádřilo. Komentář k této věci neposkytlo ani Ministerstvo dopravy.

Pokud by se letiště skutečně rozhodlo pro kratší variantu, nepotřebovalo by prozatím ani rozsáhlé pozemky, které nadále vlastní Vladimír Beck - muž s pověstí klasického pozemkového spekulanta a s bytem v pražské Hyberské ulici. Patří mu asi 37 hektarů polí nedaleko Hostivice (koupil je 30. prosince 2003 od Pozemkového fondu za 3,65 milionu korun).

Týdeníku Ekonom se Becka podařilo telefonicky kontaktovat a domluvit s ním rozhovor, v němž by objasnil, za jakých podmínek by byl ochoten pozemky prodat. Beck ale svůj slib nedodržel a už se ani neozval.

Vedení letiště může teď hřešit na to, že jestliže Beck a další vlastníci své pozemky za navržených podmínek nebudou chtít prodat, možná jejich potomci na věc za pár let změní názor.

Úředník se neřídí rozumem

Vraťme se na chvíli do roku 2003, kdy Pozemkový fond prodal 37 hektarů Vladimíru Beckovi a 56 hektarů Janu Hrnčířovi za peníze, které dnes považujeme za směšné. Příslušné smlouvy se tehdy podepisovaly na územním pracovišti Pozemkového fondu v Berouně.

Jak je vůbec možné, když paralelní dráha v Ruzyni je naplánována už od 60. let minulého století a její výstavba byla opakovaně potvrzena i po změně režimu, kupříkladu strategickým usnesením vlády z roku 2001, že se stát pozemků zbaví?

Všechny instituce, které se na věci podílely, si umyly ruce. "V mém popisu práce není poskytovat informace médiím," konstatuje tehdejší i současný vedoucí brněnského pracoviště fondu Josef Kubricht a odkazuje na tiskové oddělení.

"My jsme ty pozemky dali standardně do veřejné nabídky. Ještě předtím prošly takzvanou lustrací, přičemž proti prodeji nikdo neprotestoval," tvrdí dnes mluvčí Pozemkového fondu ČR Michal Bureš. Protestovat by možná mohlo město Hostivice, které bylo v rámci lustrace obesláno (v jeho katastru se Beckovy a Hrnčířovy pozemky nacházejí).

Hostivice ale svou pasivitu obhájuje tvrzením, že v době, kdy ji Pozemkový fond žádal o vyjádření, zda na dotčených polích se nechystá nějaká veřejně prospěšná stavba, byla sice již podána žádost o změnu územního

plánu, ale tato změna ještě nebyla schválena, takže nebyl důvod prodej blokovat.

Letiště svou nečinnost zase vysvětlilo tím, že se dlouho nevědělo, kam až dráha vlastně povede. Každopádně v územním plánu hlavního města byla ruzyňská část dráhy zakreslena už od roku 1999, takže člověk nemusel být velký koumák, aby se dovtípil, že ranvej bude pokračovat i v hostivickém katastru.

Není rozhodně možné, aby ti, kteří se na celé kauze nějakým způsobem podíleli, netušili, co se na polích u Hostivice chystá. Při troše nadstandardní snahy bylo možné tomuto fatálnímu selhání úřednického aparátu zabránit.

"Úředník se neřídí zdravým rozumem, úředník se řídí zákonem a ten porušen nebyl," uvádí mluvčí Pozemkového fondu Bureš. Takže nikdo za nic potrestán nebyl. Šlo jen o jakousi chybu v komunikaci úředníků, chybu, za niž v konečném důsledku zaplatí daňový poplatník miliardy.

Pro koho se najde majetek

Prodej by asi probíhal trochu jinak, kdyby se pozemky v roce 2003 dražily, ale jak Beck, tak Hrnčář využili přednostního práva a s nikým soutěžit nemuseli. Hrnčář toto přednostní právo získal tím, že byl nájemcem zemědělské půdy a hospodařil na ní.

Stejně tak získal tuto privilegovanou pozici i Vladimír Beck, který při prodeji uplatnil restitučními nároky, jenž se vztahovaly k ruzyňskému katastru. Ne že by Beck byl skutečný restituent, z příslušných smluv vyplývá, že pouze vykoupil pohledávky od jiných lidí, vesměs osob důchodového věku, kterým fond jejich pozemky v Ruzyni z rozličných důvodů nevydal. Tím si též zajistil přednostní postavení. Klasický postup známý i z řady jiných případů - zatímco pro skutečné restituenty se náhradní majetek nenajde, pro překupníky ano.

Nejenže Beck s Hrnčářem nakoupili pole velmi levně, ale dokonce na tu část kupní ceny, kterou nehradili restitučními nároky, získali od státu velmi výhodný třicetiletý splátkový kalendář. Přestože je vše opět v souladu se všemi zákony a předpisy, velkorysosti státu se zdá být přespříliš.

Komu patří halda

Pokud si dnes dobře prohlédneme letecký snímek se zakreslením projektu paralelní ranveje (*viz fotomapu*), na jejím západním konci si všimneme nepravidelného oválku. Až když se toto místo podíváme ze země, zjistíte, o co přesně se jedná. Jde o obrovskou haldu odpadové zeminy, kterou sem od roku 1999 na své pozemky navezl podnikatel Aleš Štolcbart, údajně bývalý ligový boxer, s trvalým bydlištěm v Karlštejně na Berounsku (na adrese se ale vůbec nezdržuje). Pro dokreslení uvedme, že Štolcbart byl v minulosti kvůli jiným svým kontroverzním podnikatelským aktivitám v rodném kraji nominován ekologickými aktivisty na Ropáka roku. Právě tato Štolcbartova umělá hora, která zasahuje i na sousední pozemky, je další z překážek ve výstavbě dlouhé varianty přístávací dráhy.

Už v minulých letech se město Hostivice a letiště snažily Štolcbartha přimět k odstranění "černé skládky", ten však tvrdil, že jde o stavební materiál (chtěl jej údajně využít k úpravě terénu při stavbě rychlostní komunikace R6 ve směru na Karlovy Vary, případně právě k úpravě trasy ranveje). Celý případ dodnes ale nebyl dořešen a je předmětem řady správních řízení. "Tento odpad je ze zákona povinen zlikvidovat vlastník pozemku," uvádí mluvčí letiště Eva Krejčí.

Zajímavé na celém případě je, že vlastník zavezených pozemků o ploše 2,5 hektaru se náhle změnil. Loni v červnu je odkoupila firma Mahaut, stoprocentně vlastněná advokátem Michalem Marešem sídlícím v Praze na Senovážném náměstí. Podnikateli z Berounska Marešova firma zaplatila bezmála 23 milionů korun (necelých 1000 Kč/m²). Z údajů v katastru lze dovodit, že předmětem prodeje byla i uvedená halda "stavebního materiálu".

Proč ale tento advokát, který v desítkách českých firem působil a působí jako likvidátor či konkurzní správce, byl ochoten investovat tolik peněz do zasypaných pozemků, když úřady požadované odklizení zeminy by podle odhadů stálo přibližně 140 až 160 milionů korun?

Týdeník Ekonom opakovaně žádal Mareše o schůzku, kde by svůj investiční záměr osvětlil, ale ten na žádný z e-mailů a vzkazů nikdy nereagoval. Každopádně dokud hromada v ose nové dráhy bude, je překážkou leteckého provozu. Možná by při krátké variantě ranveje nevadila.

Pozemky do nové akciovky

Jak už bylo řečeno, letiště velmi pravděpodobně nebude od Penty kupovat přímo pozemky, ale dvě firmy, které tyto pozemky vlastní. Kupcem by neměl být státní podnik Správa Letiště Praha, ale již nově založená akciová společnost Letiště Praha. Tato nová entita vznikla v únoru v souladu s vládou schváleným zakladatelským privatizačním projektem. Na základě druhého privatizačního projektu má být do ní ze státního podniku postupně převáděn majetek, smluvní vztahy, povolení, certifikace, licence i všechny procesy a zdroje potřebné pro fungování letiště, včetně zaměstnanců. I tyto převody, včetně přesunů pozemků, ale bude schvalovat vláda.

Až bude celý proces transformace dokončen, nic nebrání v zahájení samotné privatizace, od níž vláda očekává až 100 miliard korun. Už dnes se hovoří o celé řadě firem, které se o pražský vzdušný přístav chtějí ucházet.

Nejde jenom o evropské operátory letišť, ale i třeba o indické, singapurské a australské. Než budou kupci ochotni tolik peněz na stůl "vysázet", budou chtít zcela jasně vědět, jak je to s pozemky pro novou dráhu. Nedostačující dráhový systém je totiž dnes de facto jediným úzkým hrdlem v dalším rozvoji letiště.

Jiří Pšenička

Proč chce letiště stavět novou ranvej

- Současný dráhový systém je dnes využíván na 80 % své kapacity.
- V období provozních špiček je již kapacita systému zcela vyčerpána a provoz musí být regulován.
- V době špiček narůstá počet zpožděných letů, což se poté kumulovaně projevuje zdržením na dalších evropských a světových letištích.
- Správa Letiště Praha očekává, že nedostačující kapacity se už brzy projeví na stagnaci výkonů firmy.

Pramen: Správa Letiště Praha

Jak se vydělávají velké peníze

11 Kč/m²

zaplatil v roce 2003 zemědělec Jan Hrnčíř státnímu Pozemkovému fondu ČR, když od něj kupoval 56 hektarů zemědělské půdy v blízkosti pražského letiště. Celý nákup jej přišel na 6,5 milionu korun.

500 Kč/m²

dostal podle údajů v katastru Jan Hrnčíř v roce 2005 od investiční skupiny Penta, která většinu jeho pozemků buď přímo či přes prostředníky odkoupila. Hrnčíř takto odhadem vydělal kolem 250 milionů Kč.

5500 Kč/m²

(celkem čtyři miliardy Kč) má údajně dostat skupina Penta od státem vlastněného pražského letiště za 73,5 hektaru pozemků, které od Hrnčíře a dalších vlastníků v minulých letech vykoupila. Sama Penta v minulosti uvedla, že pozemky od vlastníků vykoupila v průměru v ceně do 1000 Kč/m². Její čistý zisk z celé transakce by tak měl přesáhnout 3 miliardy Kč.

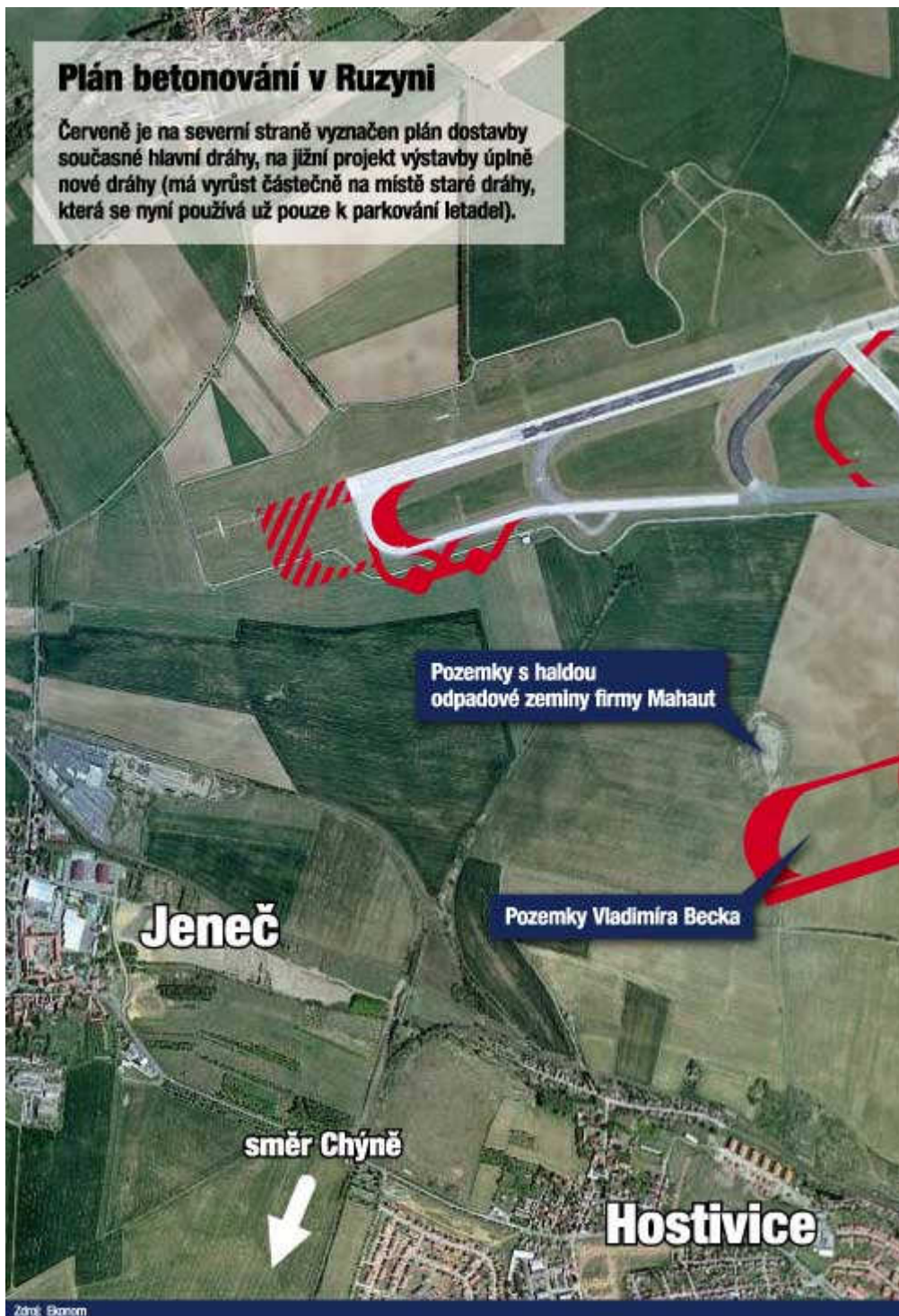
Jednání spějí do finále, říkají zástupci letiště i Penty.

Od spekulanta Vladimíra Becka letiště jeho pozemky nevykoupilo a možná ani nevykoupí.

73,5 ha

pozemků vlastní skupina Penta poblíž letiště.

Advokát Michal Mareš nevysvětlil, proč koupil na letišti pozemky s haldou zeminy.



[Plán betonování v Ruzyni - II. část](#)

[Nárůst cestujících na ruzyňském letišti](#)

Autor/ři: Jiří Pšenička