

PRIVATIZUJ, KAMARÁDE

KAUZA ZÁHADNÉ PRIVATIZACE SEVEROMORAVSKÝCH DOLŮ

Krásá energetiky a těžby surovin tkví mimo jiné v tom, že tomuto oboru skoro nikdo nerozumí. Je to hodně specifické ekonomické odvětví, které trpí spoustou zvláštností. Například takovou drobností, jako je dramaticky kolísající cena vytěžených surovin.

V dnešní době už to tak nepřekvapí – ropa může stát jeden měsíc tři-cet dolarů za barel a další měsíc sto dvacet nebo sto padesát dolarů. Před dvaceti či pětadvaceti lety to ale tak jasné nebylo. Tehdy panovalo přesvědčení, že ceny energetických surovin budou v podstatě jenom růst, možná s nějakými velmi dočasnými zvraty. Základní představa byla, že těžit uhlí bude vždy jistota a proti drahotě surovin si můžete stěžovat tak akorát na lampárně.

Jenže s technologickým rozvojem se ukázalo, že druhým specifickým znakem energetických surovin je možnost substituce. Řeknete si, že ropa je ropa a tečka. Jenže pokud bude dlouho drahá ropa, auta začnou jezdit na plyn nebo na elektřinu, případně se najde jiný způsob, jak je pohánět. Proto platí, že jedna energetická surovina nemůže být dlouhodobě o hodně dražší než suroviny jiné.

Všechno tohle mělo hrát při privatizaci slezských uhelných dolů velkou roli, ale z výsledku to vypadá, že se podobným posouzením situace možná vůbec nikdo nezabýval.

•••

Popsivat celou privatizaci a následný pád OKD by bylo velmi složité. Zopakujme si proto pouze některé klíčové okamžiky.

Na počátku devadesátých let je stát vlastním veškerých podniků uskutěčujících důlní činnost na severní Moravě a ve Slezsku. Vznikají OKD, a.s., a jejich součástí je i unikátní soubor 43 tisíc bytů a mnoha nebytových prostorů, dále také velké množství rekreačních nemovitostí.

V roce 1993 bylo za velkého zájmu investorů 40 procent akcií nabídnuto v kuponové privatizaci, dalších osm procent převedeno obcím a státnímu fondu řešicím restituční majetku. Státu zůstává pohodlná majorita 52 procent s tím, že ohledně privatizace tohoto balíku nepadlo žádné relevantní politické rozhodnutí.

V březnu roku 1997 ale stát svou většinu naprosto nesmyslně ztrácí, když je na úkor jeho podílu sníženo základní jmění společnosti z 27,8 miliard korun na 24,4 miliardy. Jinými slovy, stát účelně přichází o 3,4 miliardy korun. Hlavním důsledkem ale je, že již nemá majoritní podíl.

Pokud do března 1997 mohla vláda předpokládat, že při případné budoucí privatizaci může zvolit vhodného partnera a požadovat od něj i ekonomické či politické záruky, po poklesu podílu státu pod padesát procent se postavení vlády naprosto jednoznačně změnilo.

Mí majoritu znamenalo zvláště v divokých devadesátých letech v podstatě neomezené možnosti, jak firmu řídit. „Prémie za většinu“ byla mnohdy velmi významná a zvedala cenu za jednu akcií často i v násobcích. Ztrátit majoritu znamenalo ztratit prakticky jakýkoliv vliv na rozhodování firmy.

Na oně valné hromadě na počátku jara 1997 nebyly akcie „zahušteny“, ale část jich byla prostě „odepsána“, a to nikoliv poměrně na úkor všech akcionářů, ale pouze na úkor státu. Jeho podíl se z 52 procent snížil na necelých 46.

A tehdy se opravdu rozhodlo o osudu OKD.

Pozdější předseda výkonného výboru Fondu národního majetku Jan Juchelka k tomu kdysi v rozhovoru pro Reportéry ČT suše poznamenal:

„Nevím, kdo to tehdy vymyslel, ale základní jmění nebylo sníženo plošně, ale jen na úkor podílu fondu, který tak ztratil v OKD většinu.“

•••

Jinak samozřejmě by bylo velmi zajímavé vědět, kdo to tehdy vymyslel. Jasně v tom má Bohuslav Sobotka, ministr financí z doby, kdy stát prodával minoritní podíl, a pozdější premiér vlády.

Ten v parlamentu 30. června 2016 prohlásil, že šlo o rozhodnutí ministra Jiřího Skalického. „Stát se zbavil většiny, aniž by za to získal jakoukoli protihodnotu.“

O správnosti premiérových představ však lze pochybovat. Premiérem vlády byl Václav Klaus, ministrem financí Ivan Kočářík, předsedou výkonného výboru Fondu národního majetku Roman Česka. Ministerstvo pro správu národního majetku a jeho privatizaci zaniklo 1. července 1996, pravomoci úřadu přešly na ministerstvo financí.

Ministr Jiří Skalický, který opravdu do pololeť roku 1996 zodpovídal za privatizaci, byl ovšem od 4. července 1996 ministrem životního prostředí a jeho vliv na průběh privatizace byl zřejmě nulový. A k nevratnému rozhodnutí došlo naprosto nesporně až v březnu 1997 na valné hromadě.

•••

Skočíme o několik let dopředu. V mezidobí se naši investoři, kteří chybu státu dokonali a shromáždili pod svoji kontrolu majoritní balík, vládní zástupy vyhnali ze všech funkcí a v OKD začali vládnout po svém.

V roce 2004 došlo na to, co bylo vlastně předurčené už dávno. Stát se rozhodl prodat minoritní podíl. Samozřejmě v naprosto nevyhodné situaci. Najít investora, který by si pořídil minoritní díl dolů v situaci, kdy majoritní vlastník postupoval agresivně i vůči státu a odřízl ho v podstatě od jakékoliv účasti na podnikání a řízení firmy, to by se blížilo zázraku nebo by se musel zjevit filantropický šílencec. Logicky se tedy nabízí exkluzivní jednání s držitelem majority.

V roce 2004 byl první prodej dohodnutý za 2,25 miliardy korun. Stalo se tak na základě posudku, který si nechal stát vypracovat společností VOX Consult, a hlavně na základě nabídky majoritního vlastníka Karbon Invest,

za kterou stáli miliardáři Petr Otava, Viktor Koliáček a Jan Przybyla. Za zmínku stojí, že jejich transakce, pomocí kterých se do OKD dostali, byla několik let prošetřována a v roce 2003 byli všichni tři obviněni. Stát tedy prodával majetek osobám v danou chvíli obviněným z tunelování. Pravdou ovšem je, že v roce 2009 byli „uhlobaroni“ osvobozeni pro nedostatek důkazů.

Nicméně v roce 2004 se do věci vložil Úřad pro ochranu hospodářské soutěže s tím, že cena 2,25 miliardy je nesmyslně nízká a neodpovídá ani ceně, které by mělo být dosaženo podle odhadu. Majoritní vlastník pak zvedl nabídku na 4,1 miliardy korun.

...

Představme si ale, co cena 4,1 miliardy za 46 procent znamená: tím by hodnota firmy byla určena na zhruba 8,5 miliardy korun. Kdo se podívá na finanční výsledky OKD z roku 2005, zjistí zajímavou skutečnost, kterou popisuje zpráva společnosti o hospodaření takto:

„Společnost OKD, a.s., dosáhla za rok 2005 konsolidovaného zisku podle mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve výši 7,681 miliardy korun před zdaněním a 5,332 miliardy korun po zdanění. Nárůst zisku proti roku 2004 byl ovlivněn nárůstem tržeb a úsporami v nákladech. Celkem bylo prodáno 12 743 milionů tun černého uhlí a 1 147 milionů tun koksu...“

Tudíž cena, za kterou stát prodal svůj podíl 46 procent v OKD, byla nižší než jeden roční čistý zisk firmy. Pokud přičteme výsledky za rok 2006, tak lze říci, že stát se zbavil podílu v černouhelných dolech za méně, než by byl jeho podíl na dvouletém čistém zisku.

Takže není divu, že prodej byl mnohokrát politicky kritizován jako zpackaný, cena byla zpochybňována a označována za absurdně nízkou.

Ostatně ve věci různých posudků o hodnotě OKD panují opravdu mimořádné zmatky.

„Znalce Rudolfa Douchu a dva bývalé státní úředníky policisté již v roce 2004 obvinili z toho, že napomohli prodeji státních akcií OKD soukromému vlastníkovi výrazně pod cenou. Podle vyšetřovatelů kvůli nevhodnému obchodu přišel stát nejméně o 5,7 miliardy korun,“ upozorňuje redaktor MF Dnes Josef Kopecký v jednom ze svých textů.

Jak vidíme, objevuje se několik poměrně protichůdných čísel. A to ještě odmysleme, že ve stejné diskusi v parlamentu Bohuslav Sobotka prohlásil, že vláda prodala svůj minoritní podíl za více, než určoval odhad.

...

Jsme zpět na přelomu let 2004 a 2005.

Téměř obratem po realizaci prodeje minoritního podílu státu v OKD přichází na scénu investiční bankéř a v té době začínající miliardář Zdeněk Bakala. Není to tak dlouho, co úspěšně prodal investiční banku Patria Finance zahraničním investorům a jeho aktuální majetek se pohybuje v minimálně stovkách milionů korun či je spíše o něco nad jednou miliardou.

Bakala přebírá Karbon Invest, který v ten okamžik vlastní asi 96 procent akcií OKD. Cena nebyla zveřejněna, ale vždy se spekulovalo o zhruba 10 až 12 miliardách korun za celou firmu, a to včetně již zmíněných 43 000 bytů, nebytových prostor a rekreačních zařízení. Což by podíl státu oceňovalo na zhruba 5 až 5,8 miliardy.

Řekněme tedy, že pouze „předprodejem“ státního podílu získali pánové Petr Otava, Viktor Koliáček a Jan Przybyla asi jednu miliardu. Přičemž Bakala oznámil převzetí Karbon Investu, potažmo, OKD asi týden poté, co firma koupila státní podíl. Takže o nic jiného než přeprodej opravdu jít nemohlo.

...

Na podzim roku 2004 začíná odpočet konce života OKD. Můžeme to také nazvat „dvanáct let se Zdeněkem Bakalou“.

V mezidobí Bakalova společnost NWR naláká na toto podnikání davu investorů, kteří nakoupí primární emisi akcií, další poskytnou úvěry a stanovou se majiteli firemních bondů. Akcie OKD zmizí z trhu 13. června 2005 a s konečnou platností pak 9. září 2005. Cena akcií při jejich konci na burze byla 1300 korun. Místo nich na tchy nastoupily akcie NWR, Bakalovy společnosti registrované v Nizozemsku, která se stává majoritním vlastníkem OKD.

Postupně mizí z přímé kontroly OKD jejich – jak se ukazuje – nejcenější část, totiž ojedinelý soubor bytů, které se většinou nacházejí na severu

Moravy a ve Slezsku, další jsou v Kladně. Řekněme si otevřeně, že všechno to hemžení kolem OKD se dostává ve světle těchto bytů do poněkud jiného světa.

Uvažme, že by průměrná tržní cena jednoho bytu byla 200 tisíc korun, což je pochopitelně velmi málo. Pak by tržní cena jenom bytů – bez desítek rekreačních středisek – byla účtyhodných 8,6 miliardy korun.

Jaké cash flow by tento soubor nemovitostí asi mohl ročně generovat? I kdyby byl průměrný nájem po odvodu do fondu oprav a po dalších odčtech jenom 3000 korun měsíčně na byt, znamená to 36 000 korun ročně za jednotku a tedy 1,55 miliardy ročně za všechny jednotky.

Ano, těžko uvěřit, že minoritní podíl na těchto opravdu obrovských prostředcích bylo možné prodat za 4,1 miliardy korun.

Ještě méně uvěřitelné ale je, že se stál vzdal v roce 1997 majority, a je opravdu nepochopitelné, že v letech 1990 až 1992 byly do majetku dohlá začleněny i byty.

•••

Naopak celkem nic divného není na krachu těžební činnosti OKD.

Černouhelné doly šly od problému k problému už spoustu let nejen v České republice. Jejich existence v Polsku je možná pouze díky obrovskému vzepětí vlády, v naprosté většině západních a vyspělých zemí již černouhelné hornictví pracuje pouze jedním směrem – totiž k chemickému průmyslu. Energetické uhlí se v podstatě netěží, jediné ještě přežívá průduce pro koksárny, a tedy pro spotřebu v hutích.

Energetické karty byly rozdány naprosto odlišným způsobem. Cena energetického i koksovatelného černého uhlí výrazně poklesla a během posledních měsíců se dotýkala i pouhých 40 dolarů za jednu tunu, přičemž v červnu 2016 se alespoň na čas vrátila k úrovni 55 dolarů za tunu. To je ale drastičky málo, když ještě před několika lety to byly násobky současné úrovně.

Podobně si vedou i akcie ještě existujících těžebních společností ve vyspělých zemích, například index černouhelných amerických těžáří je nyní na necele desetinné hodnoty z roku 2008.

Koneckonců v Evropě – bez Ruska a Ukrajiny – již na poli těžby černého uhlí válčí v podstatě jenom dvě firmy, a to polské doly a právě NWR,

tedy OKD. Jinak kontinent uhlí dováží, primárně z Kolumbie, z Ukrajiny, z Indonésie. Při současných cenách nemá těžba v Evropě velké šance.

•••

V roce 2016 tak Bakalova éra v OKD končí. Již od předchozího roku je zjevné, že doly není možné zachránit bez toho, že by je zásadním způsobem sanoval český stát. To ale není v podstatě možné kvůli evropským i národním předpisům definujícím nedovolenou podporu. Polská vláda si složitě vyjednáává prostor k záchraně svého hornictví a je to pro ni stále složitější.

V prvních měsících roku 2016 dochází nejprve k další změně vlastníka dolu, tím jsou fondy s podivuhodným názvem Ad Hoc, následně je podán insolvenční návrh a zahájeno příslušné řízení. Cena akcií NWR na trhu padá v podstatě na nulu. Důležité však je, že všechny byty, o kterých už několikrát byla řeč, již součástí tohoto umírajícího kolosu nejsou.

Podstatná je i druhá souvislost, pro kterou lze velku s jistotou říci, že alespoň v nějaké podobě budou doly na severu Moravy a Slezsku zachovány v provozu, možná v podstatně menším, než jaký zde byl v minulosti, ale v nějakém ano. Důvodem je potřeba koksu pro místní železářny a ocelárny. A také potřeba černého uhlí pro firmu DEZA ve Valašském Meziříčí.

•••

Ještě je nutné se podívat, kam vlastně zmizely ony slavné byty z portfolia OKD.

V roce 2006 prodalo NWR 1200 bytů na Kladensku za 421 milionů korun – průměrná cena 350 tisíc korun za jeden. Kupcem byla Pražská správa nemovitostí. Samozřejmě se stihl povyk kolem dřívějšího slibu, že v případě prodeje bytů budou přednostně osloveni stávající nájemníci. Avšak pozor, ono to není tak jednoduché:

„Povinnost prodat byty nájemníkům by vznikla tehdy, kdyby pan Bakalova byty prodával, ale on převáděl celý dům, nikoliv byty,“ vysvětluje Stanislav Křeček.

Pokud by mělo jít o prodej bytů, muselo by mu předcházet takzvané prohlášení vlastníka, kterým se dům rozdělí na bytové jednotky.

„K tomu ale v případě bytů OKD na Ostravsku zatím nedošlo. Na Kladensku pak Pražská správa nemovitostí byty nájemníkům skutečně přednostně nabídla. Jenže k jejich velkému překvapení se nabídnuté ceny nepohybovaly v řádu desítek, maximálně stovek tisíc korun jako u obecních bytů v okolí. Pražská správa nemovitostí požadovala milionové sumy. Parnelákový byt 3+1 o ploše kolem 70 metrů čtverečních mohli nájemníci odkoupit za 1,5 milionu korun. Kalkulace prodejce vycházela z tržních cen bytů v dané oblasti a zahrnovala zhruba dvacetiprocentní slevu,“ upozorňuje článek na webu České televize.

„Vedení společnosti chtělo zvýhodnit řádné a pravidelně platící nájemníky a z tohoto důvodu jim byla poskytnuta zajímavější cenová nabídka,“ říká k tomu ředitel bytových projektů Pražské správy nemovitostí Marek Padavět.

Ani na tuto „zajímavější cenovou nabídku“ ale značná část nájemníků, zvláště z řad těch v důchodovém věku, nedosáhla. Byty jich tak nakonec koupila jen zhruba polovina, v některých méně atraktivních lokalitách jen pouhá třetina.

Mimočodem – pokud opravdu polovina nájemníků přistoupila na průměrnou cenu 1,5 milionu za byt, dělá to 900 milionů korun pro Pražskou správu nemovitostí. Tedy polovina bytů vynesla dvojnásobek zaplacené ceny. Což do celé story na téma „byty OKD“ přináší další záhadu: Opravdu je Zdeněk Bakala tak špatný obchodník, nebo v tom obchodě je ještě něco, co se do sdělovacích prostředků nedostalo?

• • •

Ostatní byty zůstaly pod Bakalovým dohledem, nikoliv ale v OKD. Získala je společnost RPG Byty, deťiná společnost RPG Industries, jednoho z „privatizačních vehiklů“, které Bakala využil při převzetí OKD.

Byty – alespoň jejich naprosto klíčová část – tedy dostupně doputovaly do zcela jiné části struktury majetku Zdeněka Bakaly, než kam patří dolý. Samozřejmě i to bylo ale dočasné. V sílcích politických tlacích na prodej bytů nájemníkům „za rozumnou cenu“ prodal Bakala celou společnost RPG Byty jako celek dalšímu vlastníkovi, firmě Round Hill.

Transakci popsal například server iDnes 6. srpna 2015 takto: „Akvizici oznámila v tiskové zprávě společnost Round Hill Capital, která provozova-

la přes 55 tisíc bytů například v Německu, Nizozemsku a ve Velké Británii. Společnost RPG Byty je největším soukromým poskytovatelem nájemního bydlení v České republice z hlediska počtu vlastněných a spravovaných bytů. Round Hill kupuje sto procentní podíl v RPG Byty prostřednictvím v Česku založených společností. Spolu se servisní firmou RPG Služby získá 43 083 bytových jednotek.“

„Round Hill má za sebou mnoho let úspěšných, aktivních investic do rezidenčního bydlení v Evropě a jeho správy. Těšíme se na spolupráci s vedením RPG Byty a RPG Služby, abychom dokázali nadále spravovat obě společnosti s maximální odpovědností a zajištění, že nájemníci budou dlouhodobě těžit z naší péče a profesionálního přístupu,“ řekl k akvizici Michael Bickford, zakladatel a generální ředitel Round Hill Capital.

„Těší nás, že došlo k dohodě o prodeji tohoto portfolia společnosti Round Hill, která patří k zavedeným investicím a správám v oboru,“ potvrdil jednatel RPG Byty zodpovědný za provoz Pavel Klimeš.

• • •

Asi nepřekvapí, že finanční okolnosti transakce nebyly oznameny.

Deník E15 upozornil, že RPG Byty jen za loňský rok vynesly 461 milionů korun čistého, tedy téměř šestkrát více než předloni. Z profitu si pak Bakala a jeho společník Peter Kadass nechali na jaře letošního roku vyplátit 261 milionů korun jako dividendu.

Časopis Týden 3. září 2015 poznamenal, že podle spekulací na trhu dosáhla cena za celý balík RPG Byty „několika miliard korun“.

Pokud bychom použili v podstatě běžný vzorec ceny vycházející z číselného zisku za uplynulé období (zminěný rok 2014 byl podstatně lepší než předchozí, naopak ale nastalví zjevný trend výnosové křivky), měla by cena dosáhnout kolem sedmi až deseti miliard korun, možná i dvanácti miliard. Přičemž tržní hodnota nemovitostí v portfoliu by měla být asi 22 miliard korun při průměrné ceně 500 tisíc korun za byt.

• • •

S nadsázkou se dá říct, že případ OKD má jednoho vítěze – Zdeněka Bakalu. Sice je jeho budoucnost v této zemi nulová, protože se stígamem OKD

se již nemůže věnovat v podstatě žádné veřejné činnosti, finančně to ale jistě pro něj skončilo skvěle.

Za ním se krčí samozřejmě další, kdo vydělali, ale není jich příliš. Porazených je mnohem víc. Tisíce, desetitisíce a možná i stovky tisíc.

Popravdě – horníci by nedopadli dobře v žádné z konstelací, jaké se nabízejí; protože OKD by krachovaly stejně. Ale jsou tady nájemníci bytů a investoři, kteří dali peníze do Bakalova podnikání.

Smutný konec OKD možná nejlépe ukazuje investorská zpráva z půlky června roku 2016: „Akcje NWR se již druhý den v řadě obchodují v rámci RMS na nové úrovni 0,2 Kč oproti dříve obvyklým 0,1 Kč. Posun pravděpodobně souvisí se snahami vlády pomoci firmě půjčkou 1 mld. Kč, a především pak s avizovanou snahou minoritního akcionáře Arca Capital získat zpět ‚vytunelované‘ prostředky.“

•••

Kauza OKD je věčná.

Dne 8. června 2016 vydává deník Blesk článek s titulkem Kdo a jak se úspěšil v OKD: Gross, Sobotka i Špidla.

Článek věcně mapuje role jednotlivých aktérů. Vlastně je to virtuální přehlídka „ryzích“ charakterů.

Stanislav Gross: Vláda pod vedením Grosse v září 2004 rozhodla po navýšení ceny z 2,4 na 4,1 miliardy o prodeji svých 45,9 % akcií OKD, tržní cena byla prý ale nejméně dvojnásobná.

Vladimír Dlouhý: Z jeho rozhodnutí jako ministra hospodářství ČSFR z roku 1990 byl zrušen státní podnik OKD, s.p., a jeho majetek byl vložen do akciové společnosti OKD, a.s. Podle některých právních analýz byla již tato privatizace v rozporu s tehdy platnými zákony.

Bohuslav Sobotka: Jako ministr financí byl tím, kdo prodej podílu OKD předkládal do vlády. Tvrdí, že už nemohl nic jiného dělat. Ministerstvo financí až v roce 2014 přiznalo, že Evropské komisi v kauze OKD zaslalo zavádějící, či dokonce nepravdivé informace, na základě kterých pak Brusel privatizaci posvětil. Zprávu vypracovali právníci kupující firmy Karbon Invest.

Zdeněk Bakala: Teprve po deseti letech od chvilé, kdy v roce 2004 převzal kontrolu nad OKD, přiznal, že se celý byznys připravoval pro něj.

Z dolů na černé uhlí udělal zlatý důl a „vytěžil“ podle odhadů 40 miliard. Z firmy vyvedl 40 tisíc hornických bytů, které slíbil zalevno přenechat nájemníkům, převáděl majetek mezi firmami a vysával aktiva, až zbyla jen prázdná skořápka a 17 miliard závazků vůči věřitelům i zaměstnancům. Zatímco z něho je šesťý nejbohatší Čech, OKD jsou v bankrotu a stát musí sáhnout do své kasy.

Paradoxně nejméněšší cenu – 2,25 miliardy korun za menšinový státní podíl – se snažil prosadit Grossův předchůdce Vladimír Špidla v březnu roku 2004. Naštěstí neúspěšně. Těžko dnes odhadovat, co tehdejší moci-pány, zejména Grosse, Sobotku a Špidlu, vedlo k tomu, že šli investorům tolik na ruku. Ne že bychom to v jiných případech nezažili, ale teoreticky, pouze sečtením faktů, by si mohl leckdo myslět, že se mohlo jednat o obří korupci.