

Respekt 35/2013 (= 26.8.-1.9.)

## Půda jako zlato

Z českých polí se stává investiční terč



Jako zemědělec na první pohled rozhodně nevypadá. Schůzku si sjednává v centru metropole, přijíždí na ni na elektrokole a z náprsní kapsy bílé košile s rozhalenkou mu vykukuje nejmodernější smartphone. Rozoraná pole jsou ale skutečně tím, co ho živí. A má jich pozeňnaně. Kdyby šla vyskládat vedle sebe, vešel by se na ně téměř celý katastr Českých Budějovic. Už teď má ta půda cenu kolem čtyř set milionů korun a on s nákupy zdaleka nekončí. Petr Hanák je příkladem nenápadné, přesto ale revoluční změny v životě kolem nás. Vlastnické poměry českého venkova se daly do pohybu, a protože půdy nebude více, nýbrž naopak méně, začíná být na českých polích pořádně těsno.

### Terno v Polabí

Jako zaměstnanec banky si pan Hanák cit pro dobrou investici pěstoval jaksi z principu. Tehdy před osmi lety to prý však byla náhoda. „Vlastně o ten pozemek nikdo nestál a koupil jsem ho za hubičku,“ vzpomíná usměvavý čtyřicátník na moment, kdy se od známých dozvěděl o dražbě deseti hektarů zemědělské půdy zabavených v exekuci. Na první pohled nešlo o žádné terno – kus ornice v Polabí bez vlastní přístupové cesty ztracený uprostřed polí místního zemědělského družstva. Bez perspektivy na jakékoli jiné využití než prodloužení nájmu s doposud hospodařícími zemědělci.

„Neměl jsem to nijak zásadně propočítané,“ vzpomíná pan Hanák na chvíli, kdy k nákupu kývl, a stal se tak členem dvoumilionové komunity zdejších vlastníků půdy. „Ale ta investice mi přišla jako atraktivní – mít vlastní kus země. Půdu vám nikdo neodnese, je to taková jistota na horší časy.“



Jednu finanční jistotu měl přitom Petr Hanák už na začátku. Za pozemek každoročně od družstva inkasoval nájem. Šlo sice o symbolickou částku v řádu stokorun (doprovázenou vysvětlením, že zemědělství skomírá a majitel může být rád, že se někdo o jeho půdu alespoň stará, a plní tak zákon o povinné údržbě polí a ochraně před zaplevelováním krajiny), příjem to ale byl. A ještě důležitější bylo přesvědčení, že jak cena, tak zavedené pořádky nemusí platit

navždy.

Ta úvaha se ukázala přesná. Podle loňských hospodářských výsledků u nás zemědělské firmy vydělaly rekordních třináct a půl miliardy korun. Podstatná část úspěchu sice připadá na vysoké ceny obilí, které letos opět zlevnilo, ale i tak je většina farem opět v plusu a díky zvyšujícím se dotacím z EU začínají i čeští farmáři hovořit o tom, že ze zemědělství se stává byznys, kde se „ti pracovitější“ vcelku bez problémů uживí. „Takže je spolu s tím férově žádat víc i za půdu, bez které by to celé nešlo,“ říká pan Hanák, jemuž se původní částku z dohody o pronájmu postupně podařilo zvýšit na dvojnásobek.

Zdaleka už přitom nejde o „startovacích“ deset hektarů. Z náhodné výchozí investice se totiž stal organizovaný byznys, v jehož rámci Hanákova společnost Farma Polabí zastřešuje už téměř šedesát investorů. „Začalo to s hrstkou známých, dnes je to pestrá směs podnikatelů, manažerů, velmi často drobných farmářů, v podstatě kdokoli, kdo chce uložit nějaké naspořené peníze,“ vypočítává pan Hanák. V portfoliu jeho firmy jsou dnes téměř čtyři tisíce hektarů v okolí Labe. Hanák má k ruce patnáct profesionálů jednajících se zemědělci i dalšími zájemci o prodeji pozemků. Hodnota těch odkoupených přitom dosahuje už čtyř set milionů korun. „Na nějaké rychlé zbohatnutí to není. Vlastně se tu ale děje totéž, co kdysi na Západě. Z půdy se stává úložiště jmění movitějších lidí. Opora, jejíž symbolická hodnota v současné době roste,“ říká Petr Hanák.

Zájem o tuto oporu je v souvislosti s krizí finančního světa velký a loni zároveň definitivně padlo zákonem stanovené omezení na nákup české půdy cizinci. Lidé z branže jsou sice přesvědčeni, že kdo měl ze zahraničí zájem, už tady půdu koupil dříve přes české prostředníky (například britská společnost Eurofarms takto hospodáří na deseti tisících hektarů), nicméně není vyloučeno, že zpoza hranic přijdou nějaká překvapení. Podle posledních zpráv z makléřských firem totiž roste zájem i z řad dosud stranou stojících národností, například Rusů a Číňanů.

To vše je vidět i na samotné ceně půdy – jen za poslední rok vzrostla o patnáct procent. A pro perspektivu do budoucna stačí jednoduché srovnání: zatímco metr čtvereční české ornice lze stále pořídit za nějakých deset až patnáct korun, v sousedním Rakousku či Německu je to až třikrát tolik.

## Zatím rodí

Alois Nouzák zná půdu docela zblízka z druhé strany – pracuje na ní. A na dotazování na zisky a výnosy začíná být alergický. „Oproti loňsku klesla pšenice o třetinu, stovky krav už roky dotujeme,“ vypočítává zamračený muž. Při delším rozhovoru ale vychází najevo, že to vlastně není tak špatné. „Úroda bude slušná, máme nové stroje a půda rodí,“ říká pan Nouzák. „Potřebujeme ale ještě čas. Z Evropy přichází tvrdá konkurence výrobců a nás to může kdykoli zničit.“

Kolem je rušno. Žně právě vrcholí a z rozlehlého areálu s rachotem vyjíždějí traktory a kombajny. Firma Aloise Nouzáka ZAS Bečváry hospodaří tady na Kolínsku na více než čtyřech a půl tisících hektarů, rozlohou je největší v okrese. Stejný obrázek sklizně tady pozoruje pan Nouzák už po třiatřicáté, brzy mu bude šedesát a donedávna prý pro něj platil jasný plán: odejde do penze a firmu budou řídit mladší. Teď se ale věci zkomplikovaly a on prý kvůli starostem přestal dobře spát.

„Stále se objevují nové nabídky. Drtivá většina odmítla a spoléhá na nás. Někteří naši lidé ale už prodali,“ vysvětluje ředitel příčiny svých obav. Podobně jako prakticky všechny ostatní zemědělské firmy v kraji vlastní i ZAS Bečváry a půdu, na které podnik hospodaří, stovky drobných majitelů, kterým se po revoluci vrátily podíly na kdysi násilně zkolektivizovaném venkově. „My lidi od prodeje spekulantům a makléřům zrazujeme, ale oni si často nedají říct,“ říká pan Nouzák. Jeho firma se tak v zájmu dlouhodobého přežití začala snažit vykupovat pronajatou půdu od restituentů sama.

Proměna a budoucnost ZAS Bečváry může být docela důležitou zprávou. České zemědělství na podobně velkých farmách stojí. Jakkoli za poslední dvě dekády přibyla i řada malých rodinných podniků, velké farmy, jako je podnik Aloise Nouzáka, suverénně dominují. Díky velké ploše se jim vyplácí investovat i do stále modernější techniky. „Osm a půl milionu, ale pořád se nám to vyplatí,“ poklepává ve své kanceláři pan Nouzák na obrázek speciálního pásového traktoru vážícího šestadvacet tun. „Všechno je rychlejší a efektivnější, u některých plodin stouply výnosy i dvakrát víc než před čtyřiceti lety.“ Jak je přitom vidět i v dalších firmách nejen tady v Polabí, podobné stroje představují už dnes pro české farmy standard.

## Bod zlomu

Tenhle úspěch s sebou ale nese řadu rizik. Stále průmyslověji obdělávaná krajina pomalu ztrácí schopnost zadržovat vodu, což je vidět na tzv. bleskových povodních. Těžká technika zároveň půdu udusává a zhutňuje a ta se zjednodušeně řečeno dusí a těžkne. Pro zorání a provzdušnění takové zeminy jsou pak potřeba stále těžší a výkonnější stroje, což pochopitelně problémy dál umocňuje.

Živin v půdě ubývá a otázka je, kdy přijde „bod zlomu“.

Rostoucí úrody se přitom dosahuje stále intenzivnějším hnojením. Například v ZAS Bečváry se dnes blíží třem stům kilogramů hnojiva na hektar. To je přitom podle expertů hodnota, která už se vyrovná přístupu používanému na konci osmdesátých let socialistickými JZD, a zároveň dávka, která může vést k „umrtvení“ živé půdy a k narušení přírodních ekosystémů v okolí obhospodařovaných polí. „Toho bych se nebál,“ komentuje podobné obavy pan Nouzák. „Kdyby půda přestala rodit, samozřejmě je to pro nás fatální. Sami si děláme nejrůznější analýzy a laboratorní testy a zatím je vše v pořádku.“

Experti po celém světě dnes vedou vzrušené debaty o tom, jak dlouho vlastně půda intenzivní hospodářství vydrží. Česká bilance říká, že zatímco krátce po druhé světové válce tvořily v půdní hmotě klíčové živiny více než pět procent, dnes jsme na nějakých 1,2 procenta. Tyto život zaručující substance přitom člověk nedokáže „vyrobit“ a půdě je dodat – schopnost dodávat dostatek živin rostlinám se vytváří řádově stovky let a právě okolo jednoho procenta je i všeobecně uznávaná hranice, pod níž nenávratně mizí. „Je to, jako když jedete v lodi po řece k jezu,“ říká ředitel Ústavu pro životní prostředí Univerzity Karlovy Jan Frouz. „Dlouho se nic neděje, pak ale následuje strmý pád. Zdejší zemědělci pádlují jezu vstříc.“

Hrozbu přitom umocňuje řada dalších sil. Třeba známý fakt, že velké scelené lány způsobují v Česku stále větší problém s erozí půdy. Odplavováním půdy při sebemenším dešti je podle posledních průzkumů ničena až polovina obdělávané půdy v zemi a jen za jediný rok takto podle odhadů ministerstva životního prostředí zmizí v Česku zemina v hodnotě čtyř miliard.

Už v roce 1991 parlament odhlasoval právě s ohledem na tuto hrozbu pozemkové úpravy, které by měly do polí vrátit přirozené bariéry – meze, remízky, zrušené cesty mezi původními parcelami. Terénních úprav se však podle statistik Státního pozemkového úřadu dočkala dodnes pouhá pětina okresů. Větší rychlost brzdí chybějící peníze potřebné ke konkrétním stavebním úpravám. A v neposlední řadě i sami majitelé.

Pozemkové úpravy totiž znamenají i definitivní potvrzení nových hranic kdysi znárodněných pozemků. Ty původní často nelze kvůli zástavbě z uplynulých desetiletí obnovit a jediným řešením je překreslení parcel třeba i na jiných místech. A právě to s sebou často nese vleklé spory jednotlivých majitelů se státem i mezi sebou navzájem. Bez souhlasu většiny přitom stát do pole zasáhnout nesmí.

Přeskupování vlastnictví se dnes ale děje nezávisle na pozemkových úpravách alespoň na papíře. Český venkov se dal i díky investorům, jako je Petr Hanák, do pohybu. A nová struktura majitelů může podle expertů skutečně obrátit větší pozornost i k půdě samotné. „Na Západě je běžné, že do nájemních smluv se dává jasná podmínka ochrany půdy,“ vysvětluje expert z Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půdy Jan Vopravil. „Jde především o pečlivé sledování toho, v jaké je vlastně kondici. A smlouva jasně říká, že po ukončení nájmu musí mít minimálně takovou životadárnost a tloušťku, jako na začátku,“ vysvětluje Jan Vopravil. „Zemědělci jsou pak opatrnější, nechávají pole častěji ladem. Něco takového teď potřebujeme i u nás jako sůl.“

Poslední zprávy z terénu přitom vypadají nadějně. Jak investoři, třeba Petr Hanák, tak i polabští zemědělci potvrzují, že první takové smlouvy už jsou na stole.



### Amazon a ti druzí

**Když minulý týden ohlásil světový obchodní gigant Amazon záměr postavit u Prahy za miliardu svůj centrální celoevropský sklad, reagovali ekonomové s nadšením. Pro starostu tisícíhlavé Jenče u Prahy to ale byla hlavně připomínka toho, jak snadno**

a marnotratně se česká pole zalévají betonem.

„I když to vyjde a tu halu postaví, zůstanou dvě třetiny toho areálu prázdné. Zkrátka není zájem a opodál jsou další dvě zóny,“ ukazuje místní starosta Pavel Burgr na haldy shrnuté hlíny. „Nejsem si ale jistý, že právě skladiště jsou ta přidaná hodnota, které mají neustále ustupovat pole, co tu byla předtím,“ říká pan Burgr.

Čísla Státního pozemkového úřadu říkají, že Česko ztratilo jen za poslední rok celkem 8300 hektarů orné půdy. Většina z tohoto počtu dostává jiné využití v krajině (louky, lesy), asi pětina této plochy však mizí pod dálnicemi a novými budovami. Jinými slovy – každý den je v Česku zastavěna plocha o rozloze zhruba sedmi fotbalových hřišť.

Nad podobnými zprávami mávají politici rukou již léta. „Za poslední dekádu ubylo z orné půdy v součtu jen jedno procento, takže rozvoj měst je důležitější,“ vysvětluje například senátorka za ODS Veronika Vrecionová, proč se před časem rozhodla prosadit v parlamentu návrh, který snižuje poplatky za převod orné půdy na využití v podobě průmyslových zón či silnic. Návrh našel širokou podporu, často používaným bonmotem politiků se přitom stal výpočet, který říká, že i kdyby stavaři pokračovali stejným tempem jako dosud, trvalo by zastavění veškeré orné půdy v Česku ještě osm set padesát let.

Půdní experti jako již zmíněný Jan Vopravil však nad podobnými srovnáními jen kroutí hlavou. „Vždycky záleží na úhlu pohledu,“ říká a dodává, že podle statistik mizí pod novými stavbami často ta nejurodnější půda v okolí měst, kde přitom existuje řada opuštěných areálů, které by se daly využít. „Pokud se budete ptát na ochranu proti povodním nebo třeba potravinovou soběstačnost, už teď je podle statistik půdy nedostatek.“