

RADIM PASSER

A portrait of Radim Passer, a middle-aged man with a shaved head, wearing a dark pinstriped suit jacket over a white shirt. He is leaning forward with his arms crossed, looking directly at the camera with a slight smile. The background is a plain, light-colored wall.

3 a 1/2 ROKU II *aneb*
s vírou a odhodláním

R A D I M P A S S E R

3 a 1/2 ROKU II *aneb*
s vírou a odhodláním

Tuto knihu věnuji Pánu Ježíši Kristu za to, že se mi dal poznat, a mohl jsem tak porozumět jeho lásce ke každému člověku i ke mně osobně, a také každému, kdo v srdci touží po skutečných, trvalých hodnotách.

P Ř E D M L U V A

S Radimem Passerem jsem se poprvé setkal v roce 2002, v jehož závěru jsem mu v prestižní soutěži Best of Realty předal významné ocenění Osobnost roku.

Naše spolupráce v následujících letech mi potvrdila, že tohoto ocenění se mu dostalo zcela zaslouženě. Strategické myšlení, rozhodnost, houževnatost, pracovitost a laskavost k němu patří stejně neodmyslitelně jako jeho láska k brazilskému fotbalu.

Radim Passer se vždy snaží využít svých schopností nejen k vlastnímu prospěchu, ale zároveň ku prospěchu druhých, a při svém úspěchu nikdy nezapomíná na Ježíše Krista. Přestože dosahuje ve svém oboru ojedinělých výsledků, nikdy jsem se u něj nesetkal s arogancí či povýšeným chováním ani náznakem. Stále zůstává sám sebou, výjimečnou osobností, kterou nepotkáte každý den.

Období popisované v této knize bylo pro Radima Passera z profesního hlediska velmi plodné. Byla to zejména doba úspěšného dokončení dalších etap BB Centra, jež je považováno za jedno z nejúspěšnějších developerských projektů. Na druhou stranu to však bylo také období, ve kterém byl nucen čelit nelehkým situacím v osobním životě. K těmto těžkostem se vždy postavil přímo a odhodlaně.

Přeji Radimu Passerovi, aby jeho profesionální a osobní život byl nadále alespoň natolik úspěšný jako doposud, a věřím, že tuto jeho druhou zповěď popisující jeho osobní, profesní a duchovní zkušenosti budete číst a prožívat se stejným zaujetím jako já.

Dušan Prchlík

ÚVOD

Když jsem se rozhodl věnovat čas napsání prvního dílu svého životního příběhu – ve kterém jsem vyprávěl, jaké to je, když přenecháme otěže svého života Tomu, který má s námi mnohem lepší úmysly, nežli my sami –, modlil jsem se k Bohu, aby kniha napomohla alespoň jednomu člověku na cestě k Pánu Ježíši Kristu. Na konci roku 2005 a v průběhu celého dalšího roku jsem od čtenářů získal stovky reakcí, písemných i ústních, které mi ukázaly, že tato práce nebyla zbytečná. Naopak. Pán Bůh opět překonal mé představy, a kniha, která byla napsána k Boží slávě, pomohla mnoha lidem na jejich cestě víry.

Toto vše bylo pro mne velkou motivací k napsání tohoto druhého dílu, který mi popravdě řečeno zabral mnohem více času, nežli jsem původně očekával. Nedlouho před jeho dokončením jsem prodělal těžkou autonehodu. Byl jsem jediným účastníkem této nehody, kterou – viděno lidskýma očima – nebylo možné přežít. Můj milující Bůh mi však nejenom pomohl vyvážnout životem, ale rozhodl se mne i zcela uzdravit.

Tři a půl roku mého života – tak, jak toto období zachycuji v této knize – začíná v dubnu roku 2002 a končí v říjnu 2005. Pán Ježíš Kristus mne v této době, kdy přicházely i další těžké životní zkoušky, učil spoléhat se na Něho a Jeho pomoc; učil mě, že také já musím profesionálně a čestně odvést svoji část práce v tomto společném díle. Díky této Boží milosti jsem mohl i nadále prožívat jakýsi „americký sen v Česku“. Jeden z Božích darů propůjčených každému věřícímu člověku spočívá ve schopnosti rozeznávat hodnoty časné a věčné. A právě za toto vědomí, které vede člověka k pokoře a k nepřeceňování dočasných materiálních statků, jsem svému Spasiteli nesmírně vděčný.

Zvláštní poděkování patří mé drahé manželce Janě, která s Boží pomocí velice statečně nesla dopady životních zkoušek, kterými jsme si museli společně projít, aby v nich naše víra mohla být posílena.

KAPITOLA PRVNÍ

Hodnota informací

Pán Ježíš Kristus se stal součástí života mého i mé ženy Jany. Dával nám opět prožívat krásné životní období. Cítili jsme vděčnost vůči Bohu za to, že nás měnil ke svému obrazu a že jsme se neustále mohli učit poznávat Jeho vůli.

Sobotní den odpočinku byl pro mne i tentokrát, 6. dubna 2002, příležitostí k přemýšlení. Při tom v mých myšlenkách hrál nejdůležitější roli Bůh. Vždy jsem považoval za nesmírně užitečné připomínat si, co všechno pro mne i pro jiné lidi Pán Ježíš vykonal. Jak mne se ženou zastavil v marnosti našeho způsobu života, aby nám nabídl něco neporovnatelně vznešenějšího, užitečnějšího a především obrovsky nadějného pro naši přítomnost i budoucnost. V Bibli, Prvním listu do Korintu, druhé kapitole, je psáno: *Co oko nevidělo a ucho neslyšelo, co ani člověku na mysl nepřišlo, připravil Bůh těm, kdo ho milují.*

Před čtyřmi lety jsme touto dobou očekávali narození Maxička. Naše životy se od té doby změnily od základu. Pán Ježíš přivedl mne i Janu k sobě. Ten, který je „cestou, pravdou i životem“, nás přivedl k Bibli a následně i mezi svůj lid – svou církev. Byl jsem už více než dva a půl roku pokřtěný v celosvětové Církvi adventistů sedmého dne. Být adventistou sedmého dne je na jednu stranu překrásná přednost, ale na druhou stranu velická odpovědnost.

V čem spočívá přednost? Žijeme ve světě informačních technologií a každý podnikatel i manažer ví, že informace mají pro něho v jeho práci klíčový význam. Nejinak je tomu i ve vztahu k Bohu. Náš Pán nám různě

nými formami, které si zvolí, předává ta nejcennější sdělení. Především současná generace Jeho následovníků má k dispozici informace, jejichž nevyčíslitelná hodnota je mimo jiné prověřena časem, moderní archeologií i mnoha poznatky seriózního vědeckého bádání. Drtivá většina biblických proroctví se již odehrála, a to způsobem, jaký byl Bohem v Jeho slově přesně předpověděn. To však není zdaleka všechno. Lidem žijícím – řečeno biblickou terminologií – v době konce neboli před-adventního soudu dal moudrý a milující Bůh k dispozici další nesmírně cenné informace. Vyvolil si slabý a křehký nástroj, aby na něm světu ukázal svou sílu i to, že pevně drží otěže dějin směřujících k vyvrcholení. Tímto nástrojem se stala Američanka Ellen Whiteová. Bůh uznal za vhodné skrze tuto ženu sdělovat po sedm desetiletí světu poselství pro naše generace.

Lidé, kteří měli možnost seznámit se podrobněji se spisy této prokyně, mohou potvrdit, že soulad mezi jejím poselstvím a poselstvím Bible je ohromující. Bůh ve svém milosrdenství dobře věděl, že spolu s informačními technologiemi a vědeckými objevy přijde i záplava falešných informací a bludů, jimiž se bude snažit nepřítel člověka a spasení – satan – odvrátit lid žijící v této době od Zdroje pravdy. Spisy Ellen Whiteové přivádějí člověka zpět k Bibli a jejímu čistému učení nepozměněnému řadou pohanských nauk a tradic, které se v průběhu dvou tisíciletí staly součástí učení řady křesťanských církví. Novověký jazyk jejích spisů je rovněž blízký současnému člověku a přispívá ke správnému pochopení na první pohled zdánlivě složitých biblických textů. Být adventistou sedmého dne znamená mít k dispozici všechny aktuální informace, které se láskyplný Bůh rozhodl lidstvu předat, aby neztrácelo orientaci v této překotné době. Proč by však „přístup k informacím“ měl být vázán na příslušnost k určitému náboženskému vyznání? Copak nemůže mít tyto informace i neadventista? Jistěže, jsou přístupny komukoliv! Avšak Boží slovo – Bible – i spisy Ellen Whiteové jsou inspirovány stejným autorem – Pánem Bohem. Boží slovo je mocné a mění lidské životy od základu v případě každého člověka, který Bohu tuto změnu svého já umožní. To znamená, že tyto informace proměňují k lepšímu lidské životy. Pokud si dáme práci s jejich prostudováním a současně se pokoříme před Bohem, je podle mého soudu nemožné nestat se následně adventistou sedmého dne, neboť čistota věroučného učení této církve pevně stojí na biblických základech, ke kterým směřuje i veškeré dílo Ellen

Whiteové. Poznání Boží pravdy vede člověka k pokání, vyznání hříchů a k novému životu v Ježíši Kristu. Proto jsem se i já stal adventistou sedmého dne. Proto tuto skutečnost považuji ve světě plném zmatku a všudypřítomného zla za nádhernou přednost.

A v čem tkví odpovědnost adventisty sedmého dne? Nejzákladnější povinností každého následovníka Pána Ježíše Krista je zvěstování evangelia, oné dobré zprávy o Boží milosti a záchraně člověka pro věčný život. K tomu je především zapotřebí vlastní příklad. Na mém životě musí být vidět, jestli se Ježíš Kristus stal mým Spasitelem. Pokud by tomu tak nebylo, těžko by zvěstování evangelia měnilo k lepšímu také životy lidí v mém okolí. Bůh se rozhodl, že v díle záchrany člověka pro věčný život chce s lidmi spolupracovat. Každý, kdo se stává Jeho následovníkem, nese svůj díl odpovědnosti za další zvěstování Božího slova. V tom spočívá primární odpovědnost adventistů vůči Bohu i vůči lidem. Plnění této úlohy, která Ježíšovým následovníkům přináší radost i požehnání, považuji i za svou osobní odpovědnost vůči Stvořiteli a nebeskému Otci. Stal jsem se Božím dítětem, synem Krále a Pána celého vesmíru, podobně jako miliony a miliony dalších lidí. Je to obrovská přednost, radost i odpovědnost.

S myšlenkami na Pána Boha přicházejí otázky: Plníme my adventisté tento svůj úkol zvěstování Božího slova? Uvědomujeme si, že ve světě žije spousta lidí, kteří ještě nikdy o Ježíši Kristu neslyšeli? Anebo – jak oslovit lidi v takzvané postmoderní společnosti, kteří sice někdy něco o Ježíši slyšeli, ale na jejich život to prozatím nemělo žádný vliv? Bylo mi jasné, že s plněním úkolu musím začít u sebe. Co dělám pro to, aby lidé, které potkávám a mám možnost oslovit, se o Ježíši dozvěděli více? Rozhodl jsem se, že si o tom promluvím se svým nejbližším spolupracovníkem, Vládou Kloudou. Dozrávala ve mně myšlenka založit organizaci, jakousi nadaci či občanské sdružení, jež by mělo za cíl pomáhat lidem v možnosti poznat Pána Ježíše Krista. Prosil jsem Boha, aby mi dal sílu používat své „hřivny“ a obdarování k Jeho slávě.

Tyto své vize a plány jsem prodiskutoval se svou ženou Janou. Shodli jsme se, že pravá víra v Boha se musí odrážet v soukromém i pracovním životě věřícího člověka. Takový člověk se však stává terčem nepředstavi-

telné nenávisti ďábla. Je důležité tuto skutečnost vzít prostě na vědomí. My lidé nemáme sami o sobě žádnou šanci s ním bojovat. Byl by to nerovný a předem ztracený boj. Můžeme však v naprosté důvěře vložit své životy do rukou Ježíše. On je Vítěz a má veškerou moc a sílu, kterou nám na požádání propůjčuje k tomu, abychom mohli kdykoliv ďáblovým nástrahám účinně čelit. Toto nádherné vědomí bylo pro mne i pro Janu přepevnou hradbou v našem životě víry.

KAPITOLA DRUHÁ

Od dobrého k lepšímu

V pondělí 8. dubna 2002 jsem po skončení pravidelné firemní porady odjel na pracovní oběd s Dušanem Prchlíkem, který nedávno nastoupil do HVB banky na pozici šéfa financování nemovitostí. HVB měla na poli financování komerčních nemovitostí v Česku dlouhodobě dominantní postavení. To zákonitě znamenalo, že vedoucí jejich oddělení financování komerčních nemovitostí byl zároveň na českém trhu v tomto oboru bankéřem číslo jedna.

V roce 1996 jsme začínali pracovat s Vereinsbankou, která na českém trhu uplatňovala své skvělé know-how z Německa. Poté, co ke konci devadesátých let převzala další německou banku Hypobank, došlo ke změně názvu na HypoVereinsbank. I nadále poskytovala velmi dobré služby. V mezidobě se spojily také dvě největší rakouské banky – Bank Austria a Creditanstalt. Tento z rakouského pohledu bankovní gigant byl v roce 2001 převzat právě německou HypoVereinsbank. Nově vytvořený subjekt na českém trhu dostal jméno HVB Bank. Střední Evropa, do které spadá i Česká republika, byla svěřena pod správu Vídně. Z jistého úhlu pohledu tak během několika let zůstala ze čtyř bank schopných vysoce odborně financovat nemovitostní projekty pouze jedna. Nicméně na český trh vstupovaly i další specializované hypoteční banky, především z Německa, takže nehrozilo, že by byl celý trh ovládan jedinou bankou. Velké české, dříve v polosocialistickém duchu pracující banky, procházely závěrečným procesem privatizace a vše nasvědčovalo tomu, že i Česká spořitelna je připravena financovat developerské projekty vcelku profesionálním způsobem.

HVB Bank si však na trhu udržovala majoritní postavení. Vždy v ní pracovali skuteční profesionálové. V polovině devadesátých let vedl

oddělení financování nemovitostí Christoph Manthé, jeho nástupcem se stal Walter Hampel a toho vystřídala po několika letech Martina Štroufová. Se všemi z nich jsme byli velice spokojeni, dostávali jsme kvalitní servis. Nyní tedy docházelo k další změně. Slučování čtyř bank v jednu během několika let si vyžádalo v personální oblasti svou daň. Někteří lidé odcházeli a mezi nimi byla také Martina Štroufová. Jako její nástupce byl bankou vybrán právě Dušan Prchlík. Stál před ním nelehký úkol: vybudovat od základu nový tým lidí, který by pro HVB banku udržel jejich výsostné postavení na trhu a navíc by ještě zvýšil objem obchodů. Martina Štroufová mi svého nástupce představila nedávno na velké schůzce u nás ve firmě. Proběhla 27. března 2002 a k mému milému překvapení jsme zjistili, že do banky se do oddělení posuzování rizik souvisejícími s developerskými projekty vrací zpět také Jitka Mucková, s níž jsme měli z minulosti velice dobré zkušenosti. Dušan Prchlík na mne po odborné i lidské stránce udělal hned na první schůzce výborný dojem.

Při společném obědě jsem mu detailněji představil naši vizi i její dopady na jednotlivé projekty. Nové marketingové materiály jako firemní brožura a krásný velký model celého BB Centra, který měl možnost vidět předtím u nás v kanceláři, dokázaly vcelku plasticky přiblížit naše plány s dalším rozvojem projektu. Budovy A a D stavěné pro Eurotel už byly dokončeny, v tomto týdnu jsme je společnosti Eurotel předávali a následně mělo dojít k podpisům obou nájemních smluv. Na ně mělo navazovat právě refinancování obou projektů, na jehož základě se nám i společnosti PSJ měl vrátit vlastní kapitál. Banky HVB a Rheinhyp financovali společnou syndikovanou půjčkou přibližně devadesát procent veškerých nákladů projektu. Tak vysoké procento bylo dáno tím, že sto procent všech ploch bylo už předem pronajato společnosti Eurotel, a tudíž bylo případné riziko banky minimální. Vzhledem k plánovanému prodeji budov A a D pokračovala také prověřovací fáze zvaná due diligence, kterou prováděla kupující strana GE Real Estate se svými poradenskými společnostmi. Původně domluvená cena za obě budovy ve výši 91,5 milionů německých marek musela být nyní překalkulována na eura, jež od 1. ledna 2002 nahradila ve většině západoevropských zemí původní měny. Gordon Black opět vedl jednání za stranu GE a vše nasvědčovalo tomu, že bychom do poloviny roku mohli být s obchodem hotovi. Rovněž se chýlila ke konci výstavba Office parku a první rezidenční etapy BB Centra. Office park nabízel přibližně 7 700 m² prona-

jímatelných kancelářských ploch a rezidenční část s 35 byty. Byly to poslední etapy BB Centra, které jsme realizovali společně s naším partnerem PSJ.

Pana Prchlíka jsem informoval, že jednáme o pronájmech s Českou spořitelnou, jež hledala více než 6 000 m² kanceláří pro lidi pracující na speciálních projektech banky, a se společností Otis. Tato korporace, patřící do skupiny amerického obra United Technologies, byla vedoucí světovou firmou v oboru výroby a dodávky výtahů. Další společností, která chtěla sídlit v Office parku, byl náš partner při realizaci prvních etap BB Centra – společnost PSJ. Ačkoliv ještě na počátku ledna roku 2002 jsme neměli pro Office park žádného nájemce, nyní vše nasvědčovalo tomu, že k plánovanému datu kolaudace na konci května bude už i tato část BB Centra plně pronajata. Rozsáhlý rozvoj nás čekal v jižní části BB Centra. Výstavba budovy Alpha měla být zahájena k 1. červenci a výstavbu navazující budovy Beta jsme chtěli zahájit přibližně o rok později. Pracovali jsme také na přípravě výstavby budovy Gamma a centra služeb – Nové Brumlovce. S Dušanem Prchlíkem jsem potřeboval především dojednat podmínky financování výstavby budovy Alpha. Byl jsem potěšen, že se banka tvářila pozitivně na financování tohoto objektu nabízejícího 12 750 m² pronajímatelné plochy a 220 garážových stání, aniž by po nás požadovala určité procento podepsaných smluv o smlouvách budoucích nájemních. BB Centrum byl už zavedený projekt na dobré adrese s vynikajícími nájemci, proto banka nespatořovala nepřiměřené riziko ve financování budovy velikosti Alphy bez předpronajmů. Napomáhalo tomu i naše jméno, a tak nám banka důvěřovala, že budeme i nadále držet slovo a plnit své sliby.

V duchu jsem opět děkoval Pánu Bohu za reputaci, kterou nám Jeho požehnání přineslo. Pana Prchlíka jsem informoval také o stadiu připravenosti pro výstavbu budov E a Filadelfie v severní části BB Centra. Zmínil jsem se rovněž, že v jižní části BB Centra se nám nepodařila akvizice etapy Delta, kde byla nakonec úspěšná soukromá česká společnost AMA. Fotbalový klub Slavoj Praha se především z důvodů vztahových, daných několikaletým sponzorováním právě touto společností, rozhodl v náš neprospěch. Rovněž projekt Vinohradská měl být refinancován od HVB za pro nás lepší podmínky, než bylo dosavadní financování rakouskou Die Erste. Nakonec jsem pana Prchlíka seznámil se svými životními postoji a z toho vyplývající vírou v Ježíše Krista. Měl jsem

ze schůzky radost a velmi dobrý pocit, neboť mne naplnila jistotou, že jsme v HVB Bank opět ve výborných rukách.

Kolektiv lidí ve firmě byl velice stabilní. Docházelo pouze k malým změnám a postupnému doplňování lidí tak, jak to naše práce vyžadovala.

Na začátku dubna nastoupil Ondřej Plocek na pozici finančního analytika. Ondřej nám napsal dopis, že by měl zájem pracovat v naší firmě. Právě jsem uvažoval o zřízení pozice, na níž by dotyčná osoba zpracovávala finanční analýzy a měla na starosti jednání s financujícími bankami. Potřeboval jsem odlehčit Vláďovi Kloudovi, kterému stále přibývalo práce v naší klíčové činnosti – shánění nájemců pro naše budovy. Ondřej měl potřebné vzdělání i velký zájem vykonávat práci, kterou jsme nabízel. Byl také bystrý a Vláďa mi jeho přijetí po osobním pohovoru doporučil. Pro mne bylo nejdůležitější, že Pán Bůh mi jako odpověď na mé modlitby dával jistotu, že je to ten správný člověk na danou pozici.

Petr Herman, jenž si u nás ve firmě našel nevěstu a svou životní partnerku Radku, se právě radoval z narození malé Kamilky. To ovšem znamenalo, že Radka odešla na mateřskou dovolenou. Na její pozici nastoupila další šikovná účetní Petra Psotová.

Na začátku ledna roku 2002 jsem ukončil pracovní spolupráci s Romanem Tycem, který byl také pětiprocentním akcionářem firmy. Nabídl jsem mu možnost zůstat akcionářem i nadále, ale Roman projevil přání svůj podíl odprodat. Dohodli jsme se na způsobu vypořádání. Předložil jsem Romanovi podmíněnou možnost velkorysého vyrovnání, kdy by po prodeji budov A a D odkoupila jeho podíl přímo naše mateřská společnost PASSERINVEST Group. Roman měl z nabídky velkou radost a bylo pouze na něm, jestli dodrží svou část dohody. V polovině dubna roku 2002 mně Honza Malík překvapivě sdělil: „Mám zprávy, že Roman na nás něco vymýšlí.“ Nesedělo mi to. Nebylo v tom nic racionálního, navíc jsem si pamatoval vděčnost v Romanových očích, když jsem mu sděloval podmínky našeho vypořádání. Popravdě řečeno jsem nebral Honzovo varování příliš vážně a nijak jsem se tím dále nezaobíral.

S Janou jsme prožívali velice šťastné období. Radimek rostl a hezky přibýval na váze. Zkoušel si stoupat a skoro pořád se smál. Pán Bůh nám dal po letech bolesti a čekání radostného chlapečka. Když mu bylo pět měsíců, Jana našla první zoubek a já jsem jí mohl udělat radost pěkným dárkem.

Mohl jsem užívat i milosrdné Boží prozřetelnosti. Před dvěma roky jsme se shodou jistých okolností s firmou přestěhovali zpět do našich původních kanceláří, které se nacházely v přízemí domu, v jehož nejvyšších podlažích jsme měli byt. Do práce jsem tedy jezdil výtahem. To mělo pro mne za dané situace řadu výhod. Často jsem využíval krátkých pauz mezi jednáními a přijel jsem se třeba jen na několik minut podívat na Janu s Radíčkem a potěšit se s nimi. Pokud Jana jela s kočárkem ven, procházela z důvodu bezbariérovosti našimi kanceláři. Jestliže jsem byl u sebe v kanceláři, opět jsem je alespoň na okamžik viděl.

Od ledna roku 2002 probíhala ve firmě dvakrát týdně ve večerních hodinách videoprojekce snímků australské výroby s názvem Hledání. Tento dokumentární seriál poutavě představoval racionální základy křesťanské víry podle biblických principů. Měl jsem radost, že Bůh i tentokrát vyslyšel naše modlitby a na onen dvacetidílný pořad chodilo v průměru 25 až 30 lidí. Naše hlavní zasedací místnost byla vždy zcela zaplněna. Na konci každého přibližně třicetiminutového dílu následovala diskuse, kterou velice dobře vedl kazatel vinohradského sboru Josef Cepl. Byl jsem vděčný za krásnou atmosféru a přítomnost Božího ducha. Cyklus Hledání skončil v březnu a od dubna roku 2002 jsme na něj s bratrem Ceplem navázali studiem biblické starozákonní prorocké knihy Daniel. Těšilo mě, když jsem mohl být svědkem, jak Pán Bůh mění životní postoje některých lidí, kteří chodili pravidelně.

Tak, jak jim umožňoval čas, chodili i moji rodiče. Po mém obrácení jsme spolu často hovořili o vznešených biblických tématech. Diskuse byly občas poněkud horlivé, jak odpovídalo našim temperamentům a mému zanícení pro Boží dílo. Pozoroval jsem, že rodiče začínají intenzivněji prožívat svůj křesťanský život. Dotazovali se katolických duchovních na některé otázky, které jsme společně probírali. Upozorňoval jsem je na některá úskalí věrouky římskokatolické církve, která se do křesťanství dostala z pohanství a mohla věřící zavádět na scestí. Mezi ta zásadní a nebezpečná nebiblická učení patří nauka o nesmrtelnosti duše, svěcení původně pohanského dne slunce - neděle - namísto Boží biblické soboty, uctívání různých svatých namísto biblického učení, že pouze samotnému Bohu patří úcta stvořených bytostí a rovněž že spasení a tedy věčný život si mohou zasloužit svými skutky či si jej pomoci

odpustků dokonce koupit. Bible je v těchto i některých dalších bodech v rozporu s takovou částí učení římskokatolické církve. Největší pro věřící z toho plynoucí nebezpečí je, že otázku spasení svěří někomu jinému než tomu jedinému, kdo je mocen je dát – Pánu Ježíši Kristu. Měl jsem radost, že rodiče o věcech přemýšlejí. Každý den jsem na modlitbách předkládal Bohu, aby je vedl podle Své vůle. Bůh však každému člověku, na rozdíl od ďábla, dává úplnou svobodu rozhodování. Záleží tedy pouze na nás, jak Pánu Bohu dovolíme, aby nás měnil ke svému obrazu.

Rodiče také prožívali překrásné období podzimu života. Nemohli se sice radovat z prvního vnoučka Maxíčka, ale kromě Radimka měli ještě další dva vnoučky. Zbyňkovi a jeho ženě Majce se narodil v prosinci roku 2001, dva roky po narození jejich prvního dítěte Kubíčka, další syn Lukáš. Tato trojice bratranců byla pro mého tatínka i maminku velkou radostí. V jejich krásně opraveném kolodějském areálu tak bývalo velice živo.

Můj otec se také těšil z požehnání, která nám Pán Bůh dával do naší práce. Byl si dobře vědom, že to byl on, kdo dal před deseti lety impulz, aby BB Centrum mohlo vzniknout.

Také Vlastík, tatínek Jany, dělal další krůčky na své cestě víry. Postupující Parkinsonova choroba jej sice fyzicky omezovala, ale bylo možné u něho zřetelně vnímat rostoucí důvěru v Boha a v největší dar Boží milosti – život věčný. Prožívali jsme tak s Janou naději, že zbývající část našich nejbližších snad dospěje k rozhodnutí odevzdat se Pánu Bohu.

*Můj tatínek
se mohl častokrát
potěšit
s Radímkem.*

(23

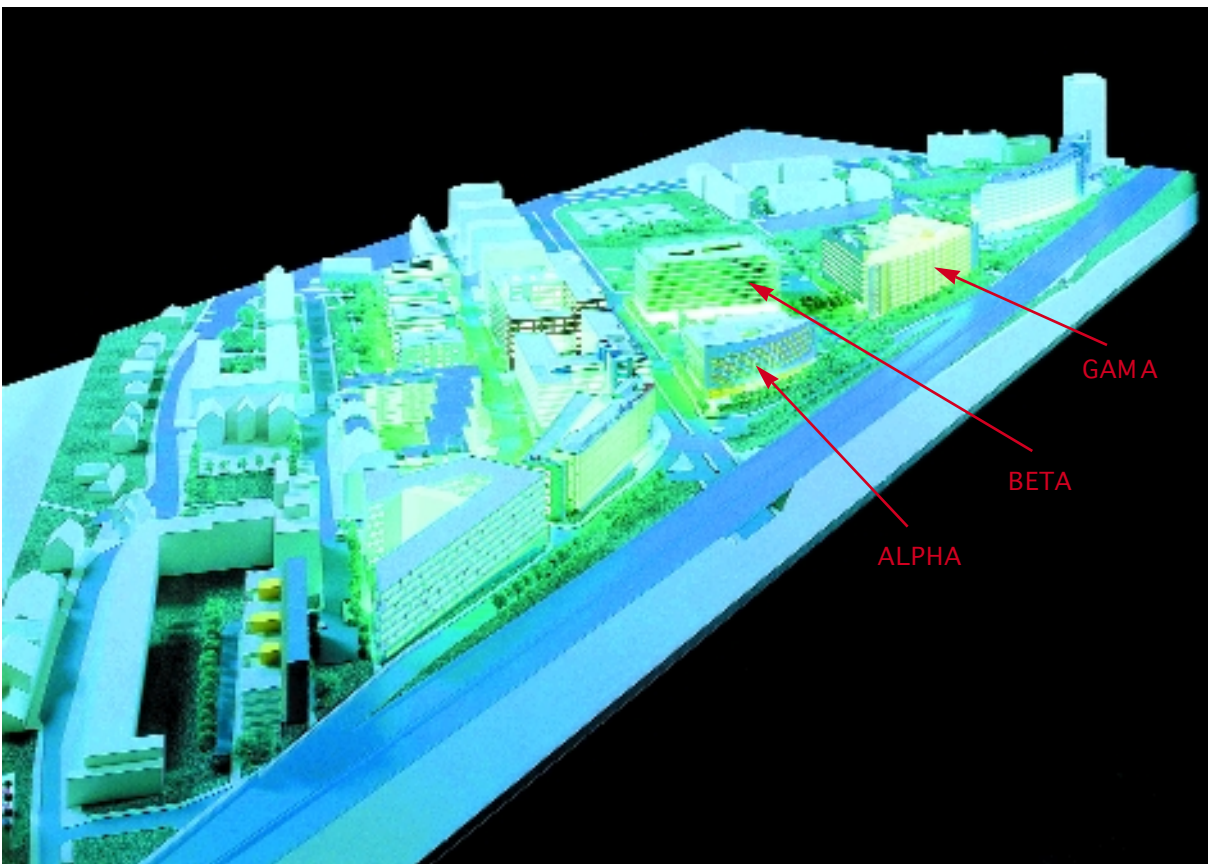


Radimek se přestal řehtat pokaždé, když usnul...





Dušan Prchlík z HVB banky, člověk profesně i lidsky na výši, náš nový bankéř



Model BB Centra z přelomu let 2001 a 2002

KAPITOLA TŘETÍ

Půlnoční návštěva

V neděli 28. dubna 2002 jsem se vracel z našeho venkovského sídla na Sedlčansku zpátky do Prahy sám. Jana s Radimkem zůstávali venku až do pondělí.

Bylo kolem půlnoci, když mne probudil domovní zvonek. Na videotelefonu jsem viděl, že na neohlášenou návštěvu přijel Roman Tyc. I z obrazovky bylo snadné poznat, že má v krvi nějaké to promile alkoholu. V okamžiku jsem usoudil, že o rozhovor s ním ani o nadýchání se jeho alkoholických výparů nemám sebemenší zájem. Šel jsem si proto znovu lehnout, aniž bych reagoval. Roman dospěl k názoru, že nikdo není doma. To však nenaplnňovalo jeho představy o výsledku půlnoční návštěvy. Po několika minutách jsem i přes zavřená okna a několik pater uslyšel praskání jakéhosi materiálu a po chvíli i spuštěný alarm z našich kanceláří v přízemí domu. Šel jsem se ihned podívat k oknu a spatřil jsem Romanovo auto, jak jede nahoru ulicí. Pohlédl jsem proto z oken na druhé straně bytu, protože tamtudy muselo projíždět. Roman zastavil a vystoupil u oken mé kanceláře na opačné straně našeho domu. Držel cosi v ruce. Za pár vteřin se ozval zvuk rozbíjeného skla. S údivem i s určitými obavami jsem sledoval jeho počínání. Nechápal jsem, proč to dělá. Mohl tím ublížit pouze sám sobě. Tak Honza Malík měl pravdu, řekl jsem si v duchu.

Potom se Tyc vrátil do auta a jel podél této druhé strany domu pryč. Seděl však na místě spolujezdce a auto řídila nějaká žena. Po chvíli mi zazvonil telefon. Na displeji jsem viděl, že mi volá on. Hovor jsem nevezal. Zavolał ještě dvakrát. Vzápětí jsem zjistil, že se mi naplňuje hlasová schránka. Byla téměř jedna hodina v noci, ale vzhledem k vážnosti

situace jsem se rozhodl svolat některé blízké spolupracovníky k mimořádné poradě. Vláda Klouda a Honza Malík ochotně slíbili, že co nejdříve přijedou na „místo činu“. Tušil jsem, že mi Roman nechal ve schránce nějaké peprné vzkazy. Skutečně. A byly dokonce tři! Hned při poslechu prvního vyšlo najevo, o co jde. Opileckou obtížně srozumitelnou artikulací mi dával výhružně najevo nespokojenost s tím, že již není uveden na webových stránkách firmy jako člen představenstva.

Roman ve firmě od ledna roku 2002 už nepracoval, pouze zůstával akcionářem. Jelikož v naší společnosti bylo představenstvo výkonným orgánem, rozhodli jsme se ho z funkce člena představenstva odvolat. To bylo zcela v souladu s našimi vzájemnými dohodami. Jenomže Tyc se rád vychloubal. Po hospodách, které hojně navštěvoval, měl řadu „konzultantů“. Velmi pravděpodobně, když některému z nich prezentoval vlastní důležitost v naší firmě, upozornil ho některý jeho „poradce“, že na naší internetové prezentaci nefiguruje. Roman musel v dané hospodě zřejmě hodně ztratit na svém lesku, a proto se posílen alkoholem rozhodl sejít se se mnou v poněkud netradiční dobu, kdy vcelku rozumně předpokládal, že budu doma. Protože mu nevyšel osobní kontakt, sdělil mi vše „podstatné“ do hlasové schránky. V prvním vzkazu mne zaúkoloval, abych do 24 hodin „dal vše do pořádku“. Vzkaz zakončil tím, že mne oslovil, nejspíše pro zdůraznění třikrát za sebou, hovorovým pojmenováním ženského pohlavního orgánu. Hlasitost a protažení závěrečné samohlásky dávaly tušit, že do slov dal hodně energie. Ve svém druhém vzkazu mně vyhrožoval likvidací. V posledním třetím mne naopak ne-logicky upozorňoval, že bychom si lépe měli střežit prostory firmy... Má důvěra v Romana byla definitivně ztracena. Nežli kolegové přijeli, snažil jsem se přemýšlet a srovnat si v hlavě některé události.

Roman Tyc mi nabídl své služby na konci léta roku 1999, kdy Speychal, Mariánek a Fanta mne i firmu okradli a vydírali. Přistoupil jsem tehdy na jeho nabídku. Měl mi pomoci bránit se proti podvodům oné trojice a zapojit se do práce ve firmě. Nezbytnou podmínkou spolupráce byla spolehlivost a jeho loajalita k firmě a k mé osobě. Za to jsem mu dal zdarma pět procent akcií mé společnosti.

Kromě jednoho jeho opileckého excesu až do podzimu roku 2001 plnil svou úlohu. Tehdy jsem se snažil intenzivněji ho zapojit do firemních procesů, aby byl alespoň z podstatné části ospravedlněn jeho mě-

síční příjem ve výši 75 000 korun. Roman měl však představu, že když začne pracovat, měl by se vlastně jeho příjem zdvojnásobit. Z tohoto omylu jsem ho vyvedl. Reagoval po svém: do práce přestal téměř docházet. Když přišel, táhnul z něj alkohol. Jeho největším problémem bylo sobectví a touha po snadno vydělaných penězích. Nebyl schopen se na věci dívat pohledem firmy, pouze svým vlastním. Nedocházelo mu patrně, že mu nemohu takto dlouhodobě tolerovat něco, co je v naprostém rozporu s pravidly našeho podnikání a s podnikovou etikou. Speychal, jemuž v průběhu onoho roku 2001 hrozilo trestní stíhání za podvod se směnkou, kterého se vůči mně dopustil, tenkrát kontaktoval Romana. Jeho prostřednictvím mne požádal, abychom se vzájemně dohodli, že se nebudeme o sebe více starat. Speychal nabídl, že od soudu stáhne podvodně uplatněnou směnku a vrátí mi ji. Ode mne chtěl, aby lidé z mé firmy ve vyšetřování jeho podvodu spolupracovali s policií tak, že jeho případné trestní stíhání bude zastaveno. Po poradě s kolegy z vedení firmy jsem se rozhodl na tento návrh přistoupit. Věděl jsem, že Speychalovi není možné věřit, ale vrácením podvodné směnky končila z mého tehdejšího pohledu jeho reálná šance mně a mé společnosti škodit. V úterý 11. prosince 2001 se tak podepsaly všechny příslušné dokumenty, aniž bych se musel se Speychalem vidět. Kurýra vykonal právě Roman.

Čekal jsem, jak se Roman dále zachová. Neuznal, že to přehnal se svými finančními požadavky, místo toho začal pomlouvat některé lidi z firmy. To už bylo těsně před koncem roku 2001. Mezi Vánoce a Novým rokem jsem si ověřil některá fakta. Zjistil jsem, že účelově lže. Některé zaměstnance firmy obviňoval z porušování podnikových pravidel a přitom tatáž pravidla porušoval sám. Patřilo to zřejmě k jeho způsobu obrany. Pokud sám provedl něco špatného, nesmyslnými či dokonce nepravdivými obviněními chtěl od sebe odvést pozornost jiným směrem. Musel jsem si přiznat, že je osobou, která může rozkládat dobrou atmosféru a pracovní morálku ve firmě. Modlil jsem se k Pánu Bohu, aby mi dal moudrost, jak situaci vyřešit. Radil jsem se před koncem roku 2001 i s Vládou Kloudou a Honzou Malíkem. Honza ještě nedávno s Romanem kamarádil, a proto ho v dobrém úmyslu varoval. Ten si však nedal říci. Dospěl jsem k přesvědčení, že je nevyhnutelné, aby Roman přestal ve firmě ihned po Novém roce pracovat. Současně jsem mu však chtěl ponechat možnost zůstat akcionářem firmy. Čekal mne s ním v pondělí 7. ledna nelehký rozhovor a modlil jsem se k Bohu, aby mi dal sílu i moudrost tuto záležitost dobře zvládnout.

Vybalil se mi najednou zážitek z jedné mrazivé jasné lednové noci. Tenkrát, na přelomu let 2001 a 2002, jsme pobývali s Janou, Radíčkem a částí rodiny mé ženy na Sedlčansku. Probudil jsem se kolem druhé hodiny. V naší ložnici bylo nad postelí střešní okno, kterým bylo možné pozorovat oblohu. Nikdy v životě jsem však neviděl to, co oné noci. Přímo nad hlavou jsem měl souhvězdí Velkého vozu. A mezi jeho „koly“ zářily stovky a stovky hvězd. Celá obloha byla jimi doslova poseta, nebylo mezi nimi snad vůbec žádné místo. Hvězd bylo jako zrněk písku na mořském břehu! Vzbudil jsem Janu, aby si mohla tento úkaz také vychutnat. Cítil jsem obrovskou pokoru a respekt před Bohem. Jako by mně chtěl říci: Neměj obavy, já jsem Stvořitel i Pán toho všeho, co vidíš. Budeš-li na mne spoléhat, budu stále s tebou a pomohu ti vyřešit i každý tvůj problém.

Jak úžasný je Bůh, napadlo mne. Jsem obyčejný pomíjivý člověk žijící na této „neviditelné“ tečce ve vesmíru a přesto Král celého vesmíru má o mne zájem. A nejenom to, On dokonce za mne a mé hříchy přišel obětovat svůj život. I kvůli mně a nám všem lidem byl ochoten riskovat, že všechno ztratí, abychom my mohli všechno získat. Pro naši záchranu udělal vše, co mohl, dokonce zmařil sám sebe, abychom my, kteří jsme pro své zatracení „udělali všechno, co jsme mohli“, dostali nezasloužené dar věčného života. Boží lásku nelze změřit ani vystihnout. Je totiž všeobjímající. Pociťoval jsem obrovskou radost, že jsem tohoto Boha mohl ve svém životě poznat, a mohu se tak považovat za syna Krále celého vesmíru. Co mi může nabídnout tento svět, aby to mohlo být porovnatelné, napadla mne otázka. Bůh vedl můj život, a proto odpověď byla pro mne velice jednoduchá.

V pondělí 7. ledna 2002 jsem se při ranní poradě rozdělil se svými spolupracovníky o tento krásný zážitek. Po poradě jsem požádal Romana Tyce, abychom zůstali spolu o samotě. Seznámil jsem ho se svým rozhodnutím i s důvody, které mne k tomu vedly. Nabídl jsem mu možnost zůstat i nadále akcionářem firmy. Roman přijal vše velmi klidně, požádal mne však, abych spočítal hodnotu firmy, protože by dal za těchto okolností přednost finančnímu vypořádání a odprodeji svých akcií.

„Můžeme to udělat hned?“ zeptal se mne podle svého zvyku řešit všechno okamžitě.

„Romane, nejde o pět tisíc korun. Budu to muset spočítat, myslím si však, že celková hodnota bude někde mezi 300 a 400 miliony korun.

Zítřka to můžu mít připravené,“ odpověděl jsem. Mělo jít o jakousi likvidační hodnotu firmy, pokud bychom veškerý majetek očištěný od závazků prodávali.

Další den jsme se s Romanem opět sešli. Výpočet pro něho dopadl dobře. Snažil jsem se vše udělat co nejlépe. Likvidační hodnota firmy mně vyšla na přibližných 420 milionů korun. Sám jsem jeho podíl koupit nechtěl, stavěli jsme si se ženou nový dům a s takovým výdajem jsem ve svém privátním cash-flow nepočítal. I kvůli dalším akcionářům, mému otci a Honzovi Malíkovi, bylo nejsprávnějším řešením, aby akcie byly odkoupeny od Romana naší mateřskou společností PASSERINVEST Group. Tím, že by Roman prodával své akcie, by byl i celý obchod pro něho výhodný z daňového hlediska.

Domluvili jsme se i na termínech. Věděl jsem, že si Roman staví dům a dokončení stavby je finančně nad jeho současné možnosti. Prodej jeho akcií by mu pomohl vyřešit otázku dofinancování této investice. Celý obchod byl podmíněn mimo jiné prodejem budov A a D institucionálnímu investorovi. Předpokládaný termín byl do 31. července roku 2002. Aby však Roman nemusel přerušovat stavbu, nabídl jsem mu už k 31. lednu téhož roku zálohu ve výši 2,4 milionů korun. Naopak z celkové sumy mělo být pět milionů zapláceno až po určité době od dokončení transakce, neboť kolegové z vedení firmy mne racionálně varovali, že Roman není až tak důvěryhodnou osobou. Tato nabídka měla být pro něj motivací, aby se choval slušně i poté, co dostane za své akcie zapláceno. Byl mým návrhem nadšen.

Roman sám počítal se základem hodnoty firmy pro výpočet svého podílu ve výši přibližně 350 milionů korun. Měl téměř slzy dojetí v očích. Znovu jsem ho upozornil, že akcie firmy získal zadarmo a jejich vlastnictví bylo vždy spojeno s podmínkou naprosté loajality vůči firmě a mě osobě. Měl jsem – poučen předchozími událostmi – tou dobou vyřešenu právní stránku věci související s vlastnickými podíly ve všech našich společnostech. Náš zisk byl realizován v jednotlivých projektových firmách, které jsem vlastnil jako osoba. Nesl jsem také všechna rizika vůči financujícím bankám i případným investorům, bylo to proto i z tohoto úhlu pohledu logické. Upozornil jsem Romana, že podmínka jeho naprosté loajality je spojena nejen s tímto obchodem, ale i s budoucím obdobím. Potvrdil mi, že všemu porozuměl, a já jsem měl radost, že jsme se přátelsky rozloučili. Děkoval jsem Pánu Bohu za výsledek tohoto jednání.

Roman, jak jsem jej znal, byl člověk, který se dokázal vždy na peníze upřímně těšit. Proto se zřejmě nemohl dočkat konce ledna na dohodnutý termín zálohové platby. Nechával mi už pár dní předem vzkaz na záznamníku, abych na tuto zálohu „náhodou“ nezapomněl. Jeho hlas zněl podivně, ale došlo mi, že pravděpodobně telefonuje z nějakého „večerního jednání od Pinkasů“.

Nepřikládal jsem této zkušenosti žádný mimořádný význam a podle příslibu jsem mu ještě před 31. lednem odeslal zálohovou platbu.

Na začátku dubna roku 2002 se Roman se mnou telefonicky spojil. Tentokrát vše nasvědčovalo tomu, že je střízlivý. Zajímal se, jak to vypadá s prodejem budov A a D. Sděлил jsem mu, že by k tomu podle našeho očekávání mělo dojít do poloviny roku, protože jednání s GE postupují poměrně solidním tempem. Brzy z Romana vypadl skutečný důvod jeho telefonátu: „Nenašla by se tam pro mě nějaká další zálohová platbička?“ Peníze mu došly, a tak zkoušel, jestli může nějakou další platbu dostat předčasně.

Nechtěl jsem ho zbytečně odmítat, počítal jsem s tím, že po prodeji budov A a D od něho akcie odkoupíme. Na druhou stranu jsem však chtěl mít jistotu, že obchod s GE, který se v tu dobu promítal do hodnoty firmy zásadním způsobem, bude s nejvyšší pravděpodobností úspěšně dokončen. Proto jsem Romanovi odpověděl: „Zavolej v prvním květnovém týdnu, uvidíme, v jakém stadiu bude tou dobou prodej áčka s děčkem, a podle toho se budeme domlouvat dál.“

Nyní tedy Roman ve svém natěšení na mou odpověď do začátku května nevydržel. Místo zavolání mobilem se dostavil o půlnoci k mému domovnímu telefonu posílen podle svého obyčeje. Protože jsem pro něho nebyl doma, došlo mu zřejmě, že měl volat telefonem mobilním. Ve své rozjařenosti si tak „pravděpodobně popletl“ mé jméno s vulgárním výrazem pro ženské přirození. Pravděpodobnější verze je však ta, že si „taktickým vyhrožováním“ chtěl vynutit prostor pro inkaso další mimořádné zálohy. Nedošlo mu, že se to po několika mých přátelských varováních zcela mine účinkem.

Honza Malík a Vláda Klouda mezitím dorazili na „místo činu“ a šli jsme zjišťovat rozsah škod. Také jsme zavolali policii, aby byla celá záležitost řádně zdokumentována. Hmotné škody byly minimální. Na firem-

ním parkovišti Roman ohnul závoru o devadesát stupňů, šla však poměrně hladce narovnat. U okna do mé kanceláře rozbil pouze nějakou skleněnou nádobu zvenku, takže vlastní okno rozbité nebylo. Jiné okénko u vstupu do prostor firmy násilím vytlačil, což zapříčinilo spuštění alarmu. Tyto škody tedy byly zanedbatelné, jejich důsledky však byly dalekosáhlé. Roman svým jednáním, nadávkami a vyhrožováním porušil svou část dohody. Jednoznačně jsme se rozhodli, že o jeho akcie nemáme nadále zájem. Může si je ponechat. Vzhledem k právnímu uspořádání věcí ve firmě neměly významnou cenu, pokud je od něj nechceme odkoupit sami.

Roman nám tedy svým jednáním tuto noc podstatně zkrátil odpočinek a spánek, nadělal i drobné materiální škody, avšak evidentně největší újmu způsobil sám sobě. Na jednu stranu mi ho bylo líto, uvědomoval jsem si, kam až člověka může dostat touha po penězích v kombinaci s intenzivní konzumací alkoholu. Na druhou stranu jsem si ujasnil, že je nespolehlivý a nedůvěryhodný. Loajální dokázal být pouze k finančním prostředkům, které mu momentálně někdo vyplácel. Možnost jeho opětovného spojení se Speychalem už se nezdála být tak nereálná. Dobře jsem si byl vědom, že vinu nebude hledat u sebe. Nicméně mi bylo jasné, že v této věci už musím zaujmout zásadový postoj. Promíjet mu i nadále porušování firemních pravidel a etických norem by bylo pouze výrazem slabosti.

KAPITOLA ČTVRTÁ

Dokončený Eurotel

Uvědomoval jsem si, že jsem Romanu Tycovi jeho nepatřičné výstupy a činy doposud vždy odpouštěl. Při téhle své půlnoční návštěvě však zašel už příliš daleko.

S kolegy z vedení firmy jsme se dohodli, že žádné akcie od něj odkupovat nebudeme. Současně jsem se rozhodl, že se s ním už nebudu osobně setkávat. Nebylo to pro mne jednoduché. Měl jsem ho rád a také mi ho bylo líto. V dané situaci však bylo nezbytné přijmout zásadní stanovisko: netolerovat už více jeho svévoli. Ještě donedávna jsem doufal, že také on umožní Bohu, aby změnil jeho konfliktní povahu. To se však za dané situace jevílo jako nepříliš reálné. Bylo mi jasné, že Roman vyvodí z událostí závěry, na jejichž základě se postaví proti firmě i mně osobně.

Ve čtvrtek 9. května 2002 se konalo slavnostní otevření dokončených budov A a D. Protože společnost Eurotel byla jejich jediným nájemcem, pořádali jsme tuto akci nejenom s našim partnerem PSJ, ale i s Eurotelem dohromady.

Dopoledne proběhla tisková konference a večer společenská party, na niž přišlo přibližně tři sta padesát hostů. Šéf mobilního operátora Terrence Valeski, František Vaculík z PSJ a já jsme přednesli krátké uvítací projevy. Mluvil jsem především o historii BB Centra, poděkoval jsem společnosti Eurotel za důvěru v nás vloženou a popřál jim Boží požehnání v práci v nových prostorech. Pánu Bohu jsem děkoval za zdárné dokončení projektu. Podařilo se nám splnit finanční prognózy související především s cenou stavby, které jsme prezentovali tomuto našemu zvláště významnému zákazníkovi. Výše nájemného se totiž v tomto přípa-

dě odvíjela od procenta z celkových nákladů na projekt. Proto Eurotel mohl být spokojen, že jeho finanční předpoklad se podařilo dodržet.

Následně byla symbolicky přestřižena „otvírací páska“. Měl jsem radost, že tentokrát mohli takovýto slavnostní večer navštívit i má žena a rodiče. Pozornost budil náš velký model celé lokality BB Centra, který poodhaloval leccos z toho, co by se zde mělo v příštích letech odehrát. Čas měl ukázat, jak se nám tuto vizi podaří naplnit.

Celý obchod s firmou Eurotel byl pro nás výjimečnou zkušeností. Dobře jsem si pamatoval, jak se tehdy ve výběrovém řízení naše původně malá šance na úspěch proměnila v uskutečněný kontrakt. Nyní byl však obchod dokončen a Eurotel se stěhoval do nových prostor. Naše vztahy s tímto velkým zákazníkem se v průběhu spolupráce ještě prohloubily a obě strany se po celou dobu k sobě chovaly férově. Měli jsme radost, že se Eurotel mohl dokončením celého projektu přesvědčit o profesionalitě a korektnosti našich finančních odhadů, které se podařilo dodržet. Osobně mi udělalo velkou radost, že náš před dvěma lety nově tvořený tým spolupracovníků odvedl velmi dobrou práci. Petr Herman dokázal v obchodně velice slušné až přátelské atmosféře dotahovat veškeré právní náležitosti. Jaroslav Spozdil byl klíčovou osobou, pokud šlo o průběh stavby a technická řešení. V jeho týmu se výborně osvědčili Tomáš Karč a Patrik Pospíšil. Mirek Holub úspěšně dokončoval výstavbu etap Office parku a první rezidenční části BB Centra.

František Vaculík se mi upřímně přiznal, že v jeho PSJ měli strach, jak bude probíhat stavba těchto budov BB Centra bez Fanty. Nyní na konci projektu jsem měl radost, když mi řekl, že Jarda Spozdil kvalitou své práce jasně Fantu předčil. Dokonce mi naznačil, že jsou z Fanty u nich ve firmě poněkud rozčarováni. „Jestliže někdo udělá to, co udělal Petr Fanta u mě ve firmě, pak takový člověk prostě nemůže být důvěryhodný. Já jsem tě na to upozorňoval. Morální stránka má zákonitou vazbu i na profesionalitu odváděné práce,“ odpověděl jsem na to Františkovi.

Rovněž Vláďa Klouda z vedení naší firmy mně byl velkou oporou. Jeho osobnost přesně splňovala mé představy, které jsem měl na podzim roku 1999, když jsem si uvědomil, že potřebuji někoho naprosto důvěryhodného a navíc profesionálně zdatného do tandemu k řízení celé

společnosti. Bylo mi však jasné, že musím Vláďovi určité oblasti řízení ubrat, aby mohl zvládat narůstající objem práce, který byl před námi.

Ondřej Plocek, který nedávno nastoupil, od něj převzal finanční analýzy a řešení financování našich projektů s bankami. Věděl jsem, že budeme také potřebovat člověka na plný úvazek, jenž se bude zabývat administrativou neustále náročnějších schvalovacích procesů. Proto jsme se rozhodli na tuto pozici vypsát výběrové řízení. Bylo evidentní, že v tomto případě musíme získat hotového člověka, který se nebude muset takovou prací učit. Tento krok měl Vláďovi ulevit. Rovněž právní agendy v rámci firmy přibývalo, a proto jsme se po dohodě s Petrem Hermanem rozhodli rozšířit i právní oddělení o dalšího právníka, jehož jsme začali hledat.

Společně s PSJ jsme dokončovali závěrečnou fázi přípravy prodeje budov A a D pronajatých firmě Eurotel.

Museli jsme znovu jako v případě prodeje prvních budov B a C řešit řadu složitých právních otázek, které vyplývaly především ze špatného legislativního prostředí v Česku. Obě společnosti vlastníci budovy A a D nám patřily už delší dobu. Právě delší korporátní historie vyžaduje ze strany kupujícího nutnost mnoho právních, ekonomických, daňových a vlastnických aspektů podrobně přezkoumat. Při tom se zákonitě objeví stovky jednotlivostí, které je zapotřebí dokládat, prokazovat či vysvětlovat. Lidé z kupující strany, GE Real Estate, jedné z vedoucích světových společností investujících do nemovitostí, pochopitelně neponechávali nic náhodě. Netajili se tím, že v České republice počítají se střednědobou investicí. Proto od nás chtěli produkt, který bude po všech stránkách po určité době na trhu opět dobře prodejný. Nespornou výhodou bylo, že jsme se s Gordonem Blackem i s dalšími z kupující strany už znali z prodeje budov B a C v srpnu roku 2000. Atmosféra vzájemné důvěry a vědomí, že obě strany jednají férově, mnohdy usnadnily přenesení se přes komplikovanější bod. V úterý 14. května 2002 jsme absolvovali půldenní jednání a shodli jsme se, že je reálné dokončit obchod kolem poloviny června. Nemovitostní část General Electric by tak od nás od roku 2000 koupila budovy A, B, C a D v celkovém finančním objemu převyšujícím 105 milionů eur. Prodej budov A a D měl navíc v rámci českého investičního trhu být prvním významným obchodem, kde se bude investorem očekávaný investiční výnos – takzvaný yield – pohybovat výrazně pod deseti procenty.

Když jsem na konci léta roku 1999 přesvědčil Františka Vaculíka a Martina Jaroše, abychom i za cenu nižšího nominálního nájemného Eurotel získali, předpokládal jsem, že bychom měli být schopni tento produkt na investičním trhu prodat nejhůře za devět a půl procenta. Nyní jsme se blížili k uzavření transakce na úrovni přibližně devět celých a jedna desetina procenta, což by nám mělo přinést o několik procent vyšší prodejní cenu, než jsme původně očekávali. V objemech takových obchodů totiž i několik procent představuje zajímavé finanční ohodnocení.

KAPITOLA PÁTÁ

Deset let firmy

V polovině května roku 2002 jsme si šli s mým bratrem Zbyňkem prohlédnout reprezentativní část Národního muzea. Důvod? Zbyňek byl zodpovědný za přípravu slavnostního večera, během něhož jsme chtěli spolu s našimi hosty oslavit desetiletou existenci firmy. A právě prostory tohoto českého architektonického skvostu jsme si nakonec vybrali k uskutečnění doposud největší firemní akce. Datum jsme stanovili na čtvrtek 20. června. Bylo by fajn, pokud by se nám podařilo do té doby prodat Áčko s Děčkem, blesklo mi hlavou.

Ve středu 29. května jsme se ženou už počtvrté vzpomínali narození našeho prvního syna Maxička. Bolesti jsme však tentokrát už pocítovali méně. Byli jsme Bohu vděční, že nám dal Radimka, kterému bylo tou dobou již devět měsíců.

Při modlitbě na místě posledního Maxova odpočinku jsme Pánu Ježíši v modlitbě vyznali svou vděčnost za dary vykoupění z hříchu a spasení. Díky těmto darům Boží nekonečné milosti můžeme prožívat nádhernou naději na věčný život v Božím království. Opět jsme si se ženou připomínali, že Boží děti budou zažívat při Ježíšově druhém příchodu nepopsatelnou radost. Těšili jsme se, že díky zásluhám Pána Ježíše budeme jednoho dne zase všichni spolu. Budeme si Maxička moci vychovávat beze strachu o jeho zdraví a život. Tyto události bude prožívat mnoho milujících rodičů v okamžiku vyvrcholení dějin tohoto světa, kdy Stvořitel celého vesmíru a všech světů, Dárce veškerého života, Lékař schopný vyléčit každou nemoc a zahojit každou ránu, Vítěz nad hříchem a zlem, Pán Ježíš Kristus přijde znovu. Tentokrát však nikoliv jako bezbranné

dítě, nýbrž s veškerou slávou. Na nebeských oblacích a s nesčitelným zastupem nebeských andělů se objeví tak, že jej spatří každé oko na zemi. A tehdy ti, kdo zemřeli ve víře v Ježíše, budou vzkříšeni k životu věčnému, a ti, kteří se ve víře dočkají Jeho příchodu živí, budou v jediném okamžiku proměněni k nepomíjejícímu životu. Žít touto nadějí dává člověku jiný úhel pohledu na svět. Kéž by tuto nádhernou a život proměňující pravdu pochopilo co nejvíce lidí, pomyslel jsem si.

Říkali jsme si, jaký by asi dnes byl náš první syn? Měli jsme však velké pochybnosti, zda bychom bez bolestivé životní ztráty, těžko pochopitelné bez osobního prožitku, dovolili Pánu Bohu, aby nás začal přetvářet ke svému obrazu. Potom by to také znamenalo, že bychom ani Maxička nevedli k Ježíši Kristu a neplnili tak z Boží perspektivy svou nejdůležitější rodičovskou povinnost. Bůh je neskonale moudrý a nekonečně milosrdný ke každému hříšníkovi činícímu pokání. On věděl, že v dané situaci, kam jsem se se svými životními postoji dostal, nebylo jiného východiska, jak mne a mou ženu přivést na cestu záchrany pro věčný život. Tato cesta někdy bolí, někdy přicházejí nečekané zkoušky, ale milující Bůh je nám vždy k dispozici, vždycky má na nás čas a nikdy, skutečně nikdy nás neopustí - vždyť jsme Jeho děti. Proto při vzpomínkách na našeho prvního chlapečka tentokrát převládala spíše radost nad bolestí.

Akvizice společnosti Multiprojekt, zajišťující možnost výstavby objektů Alpha, Beta a Gamma s kapacitou 60 000 m², byla dokončena.

Ve čtvrtek 13. června jsme se svými obchodními partnery z Multiprojektu absolvovali příjemnou večeri uspořádanou na oslavu úspěšného dokončení obchodu. Sešli jsme se v proslulé pražské restauraci Kampa park, přímo u Vltavy hned vedle Karlova mostu. S rodinou Petra Hejmy a s Honzou Knoblochem jsme tak symbolicky dokončili téměř čtyřletou práci na akviziční části tohoto několikamiliardového projektu. Rozhodně to nebyla procházka růžovou zahradou, ale vydržely nám vztahy vzájemné důvěry, které nám pomohly společně s Božím požehnáním překlenout se přes obtížnější situace. Večeře v Kampa parku se vydařila a my jsme se mohli těšit na 1. červenec 2002, kdy společnost Hochtief zahájí první etapu výstavby v jižní části BB Centra - výstavbu budovy Alpha.

Rozhodli jsme se, že se do nejvyššího patra této osmipodlažní budovy přestěhuje naše společnost PASSERINVEST Group. Její část zabývá-

jící se projektovým řízením seděla v tu dobu v budově B, zbytek v našich vinohradských kancelářích. Těšili jsme se, až bude celá firma pohromadě. Především se tak zefektivní vnitropodniková komunikace a ušetří se i spousta času, protože odpadne časté přejíždění mezi oběma místy.

Celkový plánovaný rozpočet pro budovu Alpha přesahoval půl miliardy korun. Na obchodních podmínkách financování jsme byli na počátku června roku 2002 s HVB bankou také už domluveni. U našeho dalšího připravovaného projektu v severní části BB Centra - budovy E - byla v běhu změna územního plánu. Při rozhovorech se společnostmi Hochtief a ČEZ, které vlastnily sousední pozemky a budovu, jsme realisticky předpokládali, že výstavba našeho domu E bude zahájena v polovině roku 2005. Hochtief totiž na svém pozemku plánoval menší objekt o rozloze přibližně 5 000 m². Byli již ve fázi územního rozhodnutí a zajímalo je, jaká bude časová návaznost našeho projektu. Další náš projekt výškové administrativní budovy situované rovněž v severní části BB Centra, s názvem Filadelfie a s kapacitou více než 30 000 m², se musel podobně jako budova E připravit na změnu územního plánu.

Všechny etapy výstavby realizované společně s PSJ už byly dokončeny. Nesmírný úspěch tohoto partnerského projektu byl potvrzen i kompletním pronájmem poslední z nich s názvem Office park. Z celkových 7 700 m² si přibližně 80 % pronajala Česká spořitelna a o zbytek se podělily společnosti Otis, PSJ a Santé. K prodeji se v tu dobu připravovaly pouze budovy A a D. U projektu Office park bylo nezbytné dokončit ještě složitější právní a ekonomickou transformaci příslušné projektové společnosti, aby byl i tento projekt připraven k prodeji podle očekávaných standardů našich i zahraničních investorů. Proto jsme se s PSJ domluvili, že tento obchod uskutečníme až v létě roku 2003. Věřili jsme, že do té doby dojde také k prodeji všech zbývajících bytů Rezidence BB Centrum v přímém sousedství této etapy. Oba projekty měly totiž společný vjezd do podzemního parkoviště, proto i vlastnické dořešení celé koncepce bylo nutné důkladně domyslet.

V souvislosti s těmito etapami jsme zažili zajímavou zkušenost. Pozemky, na nichž jsme stavěli, koupil v roce 1992 můj otec v rámci privatizace od státu. Měly tedy být majetkoprávně čisté. Za téměř deset let, které od té doby uplynuly, jsem pozemky nejdříve od tatínka koupil já, nyní byly ve vlastnictví firmy, kde padesát procent vlastnila společnost

PSJ. Když do dokončení výstavby Office parku a Residence zbývaly ne celé dva měsíce, obdrželi jsme jen těžko uvěřitelnou zprávu. Část našeho pozemku, kde tyto objekty stály, změnila bez našeho vědomí majitelé! Pozemky byly vydány v rámci stále se zpožďující restituce takzvaným oprávněným osobám, v tomto případě jedné rodině. Jak se něco takového může přihodit v právním státě? Na to jsem se také ptal! Stát tyto pozemky prodal a dostal za ně zaplacené. Nyní ty samé pozemky soukromému subjektu volně řečeno ukradl! Tím ale toto celé absurdní představení neskončilo. Vrcholným číslem byla role příslušné soudkyně. Ta naprosto ignorovala, kdo je vlastníkem pozemků, jestli na nich bylo vydáno stavební povolení, či nikoliv, dokonce i to, jestli se na pozemcích staví. Ke všemu jsme nebyli vůbec žádným způsobem vyrozuměni, že zde nějaký restituční spor probíhá! Ochrana investic a soukromého majetku v České republice v praxi, řekl jsem si ironicky. Bez vědomí vlastníka změnil státní úředník svým rozhodnutím vlastnictví soukromého majetku. Došlo mi, že zřejmě nejsme první ani poslední, kdo něco takového v naší zemi musí řešit. Koneckonců nedávná zkušenost s naprostým znehodnocením naší investice v Praze-Lysolajích nekompetentním rozhodnutím veřejného orgánu dokládala úroveň jistoty právního prostředí, s níž se musí podnikatelé v Česku potýkat.

Byli jsme v situaci, kdy jsme společně s financujícími bankami měli v onom projektu tou dobou už proinvestováno přibližně čtyři sta milionů korun. Před podpisem byly nájemní smlouvy se všemi budoucími nájemci. Řada nových majitelů se těšila na právě dokončované byty.

Rozborem situace jsme zjistili, že máme dvě možnosti. První byla podat žalobu a počkat si při funkčnosti českého soudnictví přibližně pět let, možná i více, než se věc vyřídí. A výsledek? Značně nejistý, i když je právo jednoznačně na naší straně. Tato varianta ještě ke všemu znamenala nemožnost zkolaudovat dokončený projekt a naplnit smluvní vztahy s mnoha našimi obchodními partnery. Škody? Jak materiální, tak i ty z hlediska naší reputace by byly téměř nedozírné. Druhá možnost? Koupit tyto pozemky podruhé a rovněž podruhé za ně zaplatit. Jaké to může mít háčky? Především to zcela záleželo na staronových majitelích těchto pozemků – rodině Procházkových. Kontaktovali jsme ji.

Záležitost byla vážná, proto jsem se schůzek s nimi zúčastnil osobně. Modlil jsem se za tuto záležitost každý den k Bohu, aby nám pomohl komplikovanou situaci vyřešit. Naštěstí šlo o velice slušné lidi, i přesto

však nebyla jednání s nimi snadná. Velikost a úspěšnost BB Centra sváděla prodávající stranu k nereálnému finančnímu očekávání. Absolvovali jsme spolu několik obchodních setkání, než jsme se domluvili na oboustranně přijatelné ceně. Pán Bůh se k nám opět přiznal a my jsme mohli s rodinou Procházkových uzavřít potřebné smlouvy včas, aby se vyloučily další škody. Při dokončení této transakce mne napadlo: I přes tyto excesy jsem rád, že žiji a podnikám v Česku. Díky Bohu za svobodu a demokracii i s jejími chybami ve srovnání s nesvobodou totalitního režimu.

V pondělí 17. června před obědem byl zahájen maraton jednání, který měl vést k dokončení prodeje budov A a D. Kromě nás a PSJ jako prodávajících a zástupců GE Real Estate jako kupujících se jednání účastnili americké právní kanceláře zastupující obě strany a další ekonomičtí, daňoví a techničtí poradci. Průběžně se okolo jednacího stolu scházelo deset až dvacet lidí. Situace byla zkomplikována nešťastnou korporátní legislativou platnou tehdy u nás v Česku. Ta měla za následek, že ve společnosti vlastníci budovu D bylo nutné napravit dílčí právní náležitosti v souladu s očekáváním kupující strany. To však vyžadovalo přinejmenším několik dalších měsíců času. Proto se dohodlo, že GE Real Estate prozatím odkoupí zhruba pětkrát větší budovu A. O budovu D měli pochopitelně také zájem, ale k obchodu mohlo dojít až v okamžiku dořešení zbývajících bodů. Proto bylo nezbytné domluvit se s PSJ, jak situaci vyřešit. PSJ nemělo v tomto čase připraveny další projekty, do kterých by mohlo investovat finanční prostředky získané prodejem budovy A, protože na dalších etapách BB Centra jsme po vzájemné dohodě pokračovali už samostatně. S Františkem Vaculíkem a Martinem Jarošem jsme se proto domluvili, že našich padesát procent na budově D od nás odkoupí strana PSJ v podstatě za stejnou cenu, jakou nabízí GE. Součástí dohody bylo, že straně PSJ přispějeme určitou finanční částkou na dořešení právních záležitostí a PSJ následně celých sto procent odprodá GE. Společnosti PSJ dávalo toto řešení ten smysl, že mohli očekávat jistou míru návratnosti investic vložených do tohoto projektu, jež byla za daných okolností mnohonásobně vyšší, než kdyby tyto prostředky nechali uloženy v bance.

Kromě tohoto bodu však bylo mnoho dalších, které bylo nezbytné vyřešit před dokončením obchodu s GE. Celý kontrakt byl opět v angličtině a podle anglického práva. Petr Herman se mi v té souvislosti svěčil,

že by u našich příštích investičních prodejů chtěl pro větší zjednodušení prosadit do smluv české právo. Jednání byla opět náročná, avšak korektní.

V pondělí i v úterý jsme pracovali dlouho do noci. Spali jsme pouze několik hodin, abychom se pak znovu sešli u jednacího stolu. V průběhu středy se ukázalo, že by už další den mohlo dojít k uzavření transakce, tak zvanému closingu. Díky maximálnímu nasazení týmů profesionálů, právníků a dalších konzultantů na obou stranách jsme se skutečně mohli ve čtvrtek 20. června dopoledne sejít v bance a dokončit obchod. Smlouvy byly podepsány, akcie převedeny a finanční převody provedeny. Celkový zisk byl sice podstatně nižší než při prodeji budov B a C, ale s tím jsme předem počítali. Z více než tři set milionů korun připadlo pro Speychala s Mariánkem, pro každého z nich, přes osm milionů. Tím bylo definitivně ukončeno jejich zainteresování na našich aktivitách, což byl důsledek událostí z léta roku 1999. Zbytek jsme si s PSJ rozdělili na půl. Vnímám jsem jako důležité, že byla dokončena další společná etapa BB Centra ve spolupráci s PSJ. Byl to opět příjemný pocit, když se celý obchod podařilo dokončit. Děkoval jsem Pánu Bohu za to, jak nás provázel celým tímto projektem, od získání společnosti Eurotel jako nájemce až po úspěšný prodej. Byl jsem také Bohu vděčný za tým svých spolupracovníků. Náš pracovní kolektiv se po událostech z léta roku 1999 stabilizoval a profesionálně stále rostl.

Byl jsem pracovním vyčerpáním posledních dnů hodně unaven, ale současně jsem se už těšil na naši večerní akci v Národním muzeu. Znovu mne přemohlo dojetí, když jsem si uvědomil, jak Pán Ježíš vše vedl. Přál jsem si, bude-li to Boží vůle, abychom prodej budov A a D zvládli právě do této naší firemní oslavy. A to se povedlo přesně na den!

Po dokončení closingu jsem přijel domů rozdělit se s Janou o radost z pracovního požehnání. Potěšil jsem se s Radímkem a po chvilkovém odpočinku jsem si mohl promyslet svůj večerní proslov.

Onoho červnového dne bylo v Praze extrémní horko. Na náš slavnostní večer v Národním muzeu se dostavilo téměř tři sta padesát hostů. Doprovázela mne má žena, přišli také rodiče, zaměstnanci současní i někteří minulí a mnoho obchodních partnerů i zástupců veřejné správy. Večerem provázel herec Pavel Soukup, převládala klasická hudba.

Uvítací projev jsem přednesl v překrásných prostorách vstupní haly a reprezentativního schodiště. Krátce jsem se zmínil o firemní historii.