

Sdružení nájemníků
BYTYOKD.CZ

Výroční zpráva za rok 2008

Výroční zpráva Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ o činnosti a hospodaření v roce 2008

Informace o činnosti a hospodaření Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ za rok 2008, část roku 2009, tj. k 30.12.2009 s výhledem na rok 2010.

Obsah

Základní údaje o sdružení	3
Poslání sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ	
Úvodní slovo předsedy sdružení	4
Co se povedlo v roce 2008 - hlavní úspěchy	5
Co se povedlo v roce 2009 - hlavní úspěchy	6
Výhled na rok 2010	7
Rizika pro nájemníky	
Běžné úkoly	
Zpráva o hospodaření za rok 2008	8
Příjmy a výdaje	
Nezaúčtované náklady (2008)	
Návrh rozpočtu na rok 2009	9
Příjmy a výdaje k 30.10.2009	
Výsledek hospodaření k 31.12.2009 (výhled)	
Nezaúčtované náklady k 30.11.2009 (skutečnost)	
Návrh rozpočtu pro rok 2010	10
Zpráva o kontrole hospodaření o.s. Sdružení nájemníků BytyOKD.cz za rok 2008	11
Poděkování	12

Základní údaje o sdružení

Název:	Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ	
Adresa:	Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ Nádražní 923/118 702 00 Moravská Ostrava	
Poznámka:	<i>Naše sdružení nemá z finančních důvodů vlastní kancelář.</i>	
Registrační údaje:		
Datum založení:	23.9.2008	
IČ:	22722912	
Bankovní spojení:	Česká Spořitelna	
Účet:	1666554389 / 0800	
Email:	info@bytyokd.cz	
Rada sdružení:	Ing. Roman Macháček, Ph.D. Helena Řegucká Ing. Yvona Průšová	předseda sdružení místopředsedkyně hospodář
Kontrolní komise:	Ing. Stanislav Holek Jana Koláčková	předseda kontrolní komise
Korespondenční adresa:	Roman Macháček P.O.Box 206 Porubská 713 708 00 Ostrava - Poruba	

Úvodní slovo předsedy sdružení

Vážení čtenáři, nájemníci, členové sdružení

Vlastníci získali v roce 2004 při koupi společnosti OKD také 44 tis. bytů za netržních podmínek (40 000 Kč/byt, celkem 1.7 mld. Kč) s tím, že je převedou na nájemníky. Místo přípravy slibovaného projektu ale vyvedla společnost Zdeňka Bakaly bytový fond v rozporu se Smlouvou do realitní společnosti RPG Byty, která tak nyní disponuje obrovským majetkem v tržní hodnotě 35-55 mld. Kč a chce s ním podnikat, ačkoli jej vlastníci získali za netržních podmínek s tím, že jej převedou na nájemníky.

V červnu 2009 dokonce vlastníci vypověděli klíčový smluvní závazek (7.6 (d)-předkupní právo pro nájemníky za cenově zvýhodněných podmínek), který dříve sami dobrovolně přijali. Nájemníkům i státu nyní hrozí majetková újma ve výši desítek miliard korun.

Ministerstvo financí neplnilo své povinnosti a nedbalo na dodržování privatizační smlouvy. Přes opakované žádosti nájemníků, Ministerstvo financí tajilo v rozporu s obecnými právními předpisy téměř 5 let obsah Smlouvy. Naše sdružení získalo tuto Smlouvu až na základě několika žalob.

Naše sdružení je zde proto, aby chránilo oprávněné zájmy nájemníků bytů OKD.

Sdružení BYTYOKD.CZ zaznamenalo od svého vzniku na začátku roku 2008 řadu úspěchů, tím nejnovějším je výsledek jednání Poslanecké sněmovny ze dne 3.12.2009.

Poslanecká sněmovna ve čtvrtek 3.12.09 na základě žádosti našeho sdružení znovu projednávala kauzu bytů OKD a přijala v této věci dvě důležitá usnesení. Doporučila vládě, aby připravila návrh na předběžné opatření, které vlastníkově znemožní nakládat s byty jinak, než je uvedeno ve Smlouvě z roku 2004. Dále Sněmovna konstatuje, že vyvedením bytů ze společnosti OKD došlo k porušení závazků Smlouvy a žádá, aby ministerstvo financí uplatnilo veškeré smluvní sankce.

1. Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky doporučila vládě ČR ve věci plnění závazků ze strany společnosti RPG Industries, týkajících se bytů OKD, aby podala návrh na předběžné opatření, které by vlastníkově znemožnilo nakládat s byty jinak, než umožňuje smlouva o prodeji z roku 2004, tj. přednostně je nabídnout nájemníkům za podmínek ve smlouvě uvedených.

2. Poslanecká sněmovna konstatuje, že rozdělením společnosti OKD, a. s., a vyčleněním bytového fondu do realitní společnosti RPG Byty, s. r. o., došlo k porušení smluvních závazků a Sněmovna žádá, aby Ministerstvo financí uplatnilo veškeré smluvní sankce.

Vítáme kroky Poslanecké sněmovny a jsme rádi, že většina poslanců trvá na tom, že smluvní závazky mají být plněny. Přijatá usnesení považujeme za další významný úspěch našeho sdružení.

Nepožadujeme nic zvláštního - jen chceme, aby v této zemi platily stejné zákony pro všechny, aby nebyl rozkrádán státní majetek, aby podnikatelé dodržovali své závazky a také, aby politici hájili své občany a voliče.

Ing. Roman Macháček, Ph.D

předseda Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ

Co se povedlo v roce 2008 - hlavní úspěchy

Cíl: dát dohromady nájemníky, kteří mají zájem o slibovaný odkup bytů, získat podporu politiků a médií, zjistit, jaké jsou právní možnosti

- Rozjeli jsme web stránky BYTYOKD.CZ a neformálně zahájili činnost Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ (získali jsme členy, rozjeli WEB stránky, získali jsme zástupce ve vchodech)
- Navázali jsme komunikaci s médii (informovali jsme o problému)
- Získali jsme podporu politiků (CSSD)
- Zahájili jsme oficiálně činnost Sdružení BYTYOKD.CZ (Cíl: získat členskou základnu, oslovení členů, rozjezd komunikace, schůze, přihlášky)
- Zajistili jsme provedení Právní analýzy privatizace a plnění Smlouvy (Cíl: zjistit, jaké mají nájemníci právní možnosti, posoudit privatizaci bytů OKD a právní postavení nájemníků, zajisti finance na právní analýzu)
- Zorganizovali jsme Hromadné žádosti o odkup bytů (podepsalo více než 6000 nájemníků, více než 80% potvrdilo zájem o odkup bytů)
- Zorganizovali jsme Petici (Cíl: vymáhat plnění smluvních závazků, informovat politiky o problému)
- Zajistili jsme první finance na chod sdružení (členské příspěvky a sponzorské dary)
- Získali jsme vládní usnesení č. 264

Nedařilo se:

- Získat Smlouvu o prodeji OKD z roku 2004
- Získat Znalecký posudek na ocenění OKD z roku 2004

Co se povedlo v roce 2009 - hlavní úspěchy

Cíl: získat Smlouvu z roku 2004, vypracovat vlastní znalecký posudek a prokázat nedovolenou veřejnou podporu při prodeji OKD v roce 2004. Také jsme chtěli zajistit plnění smluvních závazků.

- Získali jsme Smlouvu o prodeji OKD z roku 2004 !!! (Smlouva byla 5 let utajována, získali jsme ji až na základě žalob na Ministerstvo financí, potvrdily se naše předpoklady, možnost odstoupení při prokázání nedovolené veřejné podpory, je tam článek 7.6 (d) předkupní právo pro nájemníky za cenově zvýhodněných podmínek bez časového omezení)
- Provedli jsme analýzu Smlouvy. Dle závěru našich expertů je Smlouva nevyvážená.
- Získali jsme Znalecký posudek na ocenění OKD z roku 2004. Bytový fond OKD byl v roce 2004 při prodeji OKD oceněn na částku 40 tis./byt.
- Nechali jsme si zpracovat Oponentní znalecký posudek na ocenění bytů OKD v roce 2004. Hlavním závěrem je, že stát prodal v roce 2004 OKD za netržní cenu, velkou část majetku podnikatelům daroval.
- Podali jsme stížnost k EK (nedovolená podpora minimálně 1.7 mld. Kč, čekáme na její prošetření). V případě prokázání podpory může stát vymáhat miliardové sankce nebo odstoupit od nevýhodné Smlouvy.
- Přiměli jsme ministerstvo financí, aby podalo určovací žalobu (ministerstvo odmítlo výpověď závazku 7.6 (d) a podalo po našem tlaku určovací žalobu, trváme také na předběžném opatření)
- Poslanecká Sněmovna a Senát projednávali Petici (předali jsme jim rovněž dokumentaci stavu bytů OKD)
- Získali jsme podporu dalších politiků (KDU-ČSL, KSČM)
- Zahájili jsme spolupráci s Transparency International
- Zjistili jsme střet zájmu na Ministerstvu financí – právní kancelář Allen & Overy pracuje pro stát i pro kupujícího. Podali jsme stížnost na Českou advokátní komoru, žádost, aby MF ukončilo spolupráci, informovali jsme politiky a Transparency International.
- Poslanecká sněmovna přijala na základě žádosti našeho sdružení 2 usnesení ve věci bytů OKD
 1. Předběžné opatření
 2. MF má vymáhat smluvní sankce, protože vlastník porušil Smlouvu vyvedením bytů OKD do reality RPG Byty

Nestihli jsme dokončit/neúspěch:

- Ventily
- Typové kauzy, vdovy (komunikace, sběr podkladů, právní pomoc, dohled)
- Limitují nás finance

Výhled na rok 2010

Rizika pro nájemníky

- Deregulace nájmu (zvýšení nájmu v roce 2010, resp. od roku 2011 po skončení deregulace). Nájemné může růst na částky kolem 100 Kč/m²!
- Scénář Kladno, Vypovězení čl. 7.6(d). Nájemníkům reálně hrozí, že za pár let obdrží nabídku na odkup bytu, který užívají (a platí mnohdy desítky let) za tržní cenu! Tento scénář vlastníci již úspěšně zrealizovali v případě 1200 bytů OKD na Kladensku.
- Vnucování nevýhodných Smluv (na dobu určitou s vysokým nájmem), placení tzv. dobrovolného přistoupení k dluhu.
- Zanedbávání oprav.

Priority

- Prokázat nedovolenou veřejnou podporu u EK (komunikace s EK, Europoslanci, příprava textů, doplňkových informací, znalecké posudky, dokumentace majetku RPG, interpelace)
- V případě prokázání podpory trvat na tom, aby MF odstoupilo od nevýhodné Smlouvy z roku 2004, nebo aby vlastník splnil své dřívější proklamace
- Zajistit platnost a plnění čl. 7.6(d) Smlouvy (určovací žaloba, předběžné opatření)
(předkupní právo pro nájemníky za cenově zvýhodněných podmínek) Určovací žaloba, návrh na předběžné

Další úkoly

- MF by mělo ukončit spolupráci s Allen & Overy, prokázat střet zájmů
- Zajistit uplatnění všech smluvních sankcí za porušení Smlouvy
- Ventily (vymáhat neoprávněně účtované poplatky za termoregulační ventily)
- Typové kauzy, vdovy (komunikace, sběr podkladů, právní pomoc, dohled)

Další úkoly

- Help desk (on-line poradna, klasifikace dotazů, předávání dále, řešení problémů)
- Management (definice základní strategie, vize, rizika, plánování, koordinace práce, úkoly, komunikace s RSN a zástupci lokalit, pravidelné porady, záznamy porad, komunikace se sponzory, komunikace s politiky)
- Provoz IT (provoz a údržba IT, WEB BYTYOKD.CZ, správa obsahu, vylepšování, grafika, dohled, povolování/blokování členů, moderování diskusí, správa elektronických dokumentů)
- Sekretariát, administrativa (vedení účetnictví, přihlášek, evidence členů, členských poplatků a darů, korespondence, komunikace s nájemníky)
- Média (monitoring, strategie pro komunikaci s médii, komunikace, příprava článků, tisková prohlášení, tiskové konference, pozvánky, letáky, příprava aktualit, texty pro nájemníky, příprava setkání s nájemníky)
- Právní činnosti (základní právní služby, koordinace práce)

Zpráva o hospodaření za rok 2008

Příjmy a výdaje

Sdružení bylo zaregistrováno u MV dne 23. 9. 2008. Od tohoto data je vedeno účetnictví.

Příjmy celkem	120 907,25
Výdaje	
1. cestovné	4 056,00
2. nájemné (setkání)	4 970,00
3. provozní režie (poštovné, kancel.potřeby, pokl.doklady, razítko)	4 726,00
4. odměna členů rady	0,00
Výdaje celkem	13 752,00
Rozdíl	107 155,25

Nezaúčtované náklady (2008)

RSN, sekretariát, provoz IT, management, média, help desk:

- Yvona Průšová: 832 hod.
- Helena Řegucká: 450 hod.
- Jarda Řegucký: 230 hod.
- Roman Macháček: 970 hod.

Celkem [hod.]: 2482 hod.

Právní rozbor privatizace OKD s důrazem na majetkovou část OKD tvořící bytový fond

Náklady: cca 200 000,- Kč + DPH

Úhradu provedlo ČSSD mimo rozpočet sdružení nájemníků

Návrh rozpočtu na rok 2009

Příjmy a výdaje k 30.10.2009

Hospodaření Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ r. 2009

Příjmy celkem **472 437,22**

Výdaje

1. cestovné	9 901,00
2. nájemné (setkání)	35 057,503
3. poštovné	2 123,00
4. kancelářské potřeby	3 698,00
5. inzerce	3 361,00
6. externí služby	268 305,00
7. darovací daň	12 600,00
8. na reprezentaci (polit.)	6 267,00
9. ostatní	87 765,00
(bankovní poplatky, popl. katastr nemovitostí, MF, telefony, tisk letáků, ozvuč. demonstrace)	
10. odměna členů rady + ost.	0,00

Výdaje celkem **529 617,50**

Rozdíl **49 974,97**

Výsledek hospodaření k 31.12.2009 (výhled)

Celkové výdaje: **529 617,50 + 242 800,-** (externí služby) **=772 417,-Kč**

Stav k 31.12.09: **49 974,97-242 800,-** **=minus 192 826,-**

Nezaučtované náklady k 30.11.2009 (skutečnost)

RSN, sekretariát, provoz IT, portálu BYTYOKD.CZ, management, komunikace s médii, podpora pro členy sdružení, vedení projektů, účetnictví:

Yvona Průšová (2009):	520 hod.
Helena Řegucká (2009):	620 hod.
Jarda Řegucký (2009):	550 hod.
Roman Macháček (2009):	1120 hod.

Celkem: 2810 hod. (jedná se o konzervativní kalkulaci)

Kalkulace: 2810*140 (průměrná hrubá hodinová mzda)=393 400,-

Náklady v zaměstnaneckém poměru: 393 400*1.35=531 090,-

Komentář: kalkulace vychází z průměrné hodinové mzdy, náklady v zaměstnaneckém poměru by byly dále zvýšeny o 35% (platba na sociální a zdravotní pojištění). Tyto práce byly v uvedeném objemu odvedeny ve prospěch sdružení bez nároku na odměnu, tedy zdarma. V těchto nákladech nejsou také započteny stovky hodin práce dalších aktivních členů sdružení.

Návrh rozpočtu pro rok 2010

Výdaje

1. cestovné	15 000,00
2. nájemné (setkání)	35 000,00
3. poštovné	2 400,00
4. kancelářské potřeby	3 600,00
5. inzerce	10 000,00
6. právní služby (právní služby, znalci, překlady,..)	670 000,00
7. darovací daň	20 000,00
8. na reprezentaci (polit.)	10 000,00
9. ostatní (bankovní poplatky, popl.katastr nemovitostí, MF, telefony, tisk letáků, ozvuč.demonstrace)	80 000,00
10. základní agenda sdružení	580 000,00
11. telefony	24 000,00
12. reklamní materiály	10 000,00
13. pobočky	50 000,00

Výdaje celkem 1.510 000,00

Komentář: kalkulace vychází z rozpočtu v roce 2009, předpokládá obdobný objem realizované práce jako v roce 2009 a započítává skutečné náklady.

Zpráva o kontrole hospodaření o.s. Sdružení nájemníků BytyOKD.cz za rok 2008

Při kontrole hospodaření byly kontrolovány následující doklady:

1. Pokladní kniha:

Vedena přehledně, v časové řadě, bez závad.

Stav hotovosti v pokladně:

Dle záznamu v pokladní knize činil k 31. 12. 2008: 2508 Kč
v den kontroly: 1768 Kč - hotovost předložena

2. Příjmové a výdajové doklady:

Příjmové doklady od č. P 1, po č.P 316, výdajové doklady od č..V 1, po č.V 20

Zjištěný stav: Příjmové a výdajové doklady jsou řazeny přehledně, v časové a číselné řadě, obsahují údaje požadované pro vedení prvotní dokumentace, vše bez závad.

3. Další kontrolované doklady a dokumenty:

1. Originál stanov sdružení potvrzený Ministerstvem vnitra ČR
2. Zápis z ustavující schůze sdružení
3. Zápis o volbě Rady sdružení nájemníků (RSN)
4. Smlouva o založení běžného účtu
5. Zápisy z jednání RSN
6. Smlouvy uzavřené sdružením
7. Zpráva o činnosti sdružení za r. 2008

Zjištěné skutečnosti:

ad 1, 2, 3, 4, 6: předloženy, závady neshledány

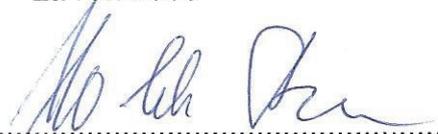
ad 5: Z jednání RSN nejsou prováděny zápisy.

ad 7. Zpráva není vyhotovena

4. Závěr kontroly:

Kontrolní komise:

- a) Nenašla žádné nesrovnalosti ani závady v hospodaření. Účetnictví je vedeno řádně, veškeré doklady jsou v pořádku.
- b) Doporučuje pořizovat Zápisy ze schůzí RSN
- c) Doporučuje vypracovat Zprávu o činnosti Sdružení nájemníků BytyOKD.cz za rok 2008



Ing. Stanislav Holek
Předseda kontrolní komise



Jana Kolářková
Členka kontrolní komise

Ostrava 7. 4. 2009

Poděkování

Za finanční podporu a dary:

ČSSD

Město Havířov

Město Frýdek - Místek

Za spolupráci:

Ing. Jiří Paroubek (předseda ČSSD, poslanec)

PhDr. Lubomír Zaorálek (místopředseda ČSSD, místopředseda Poslanecké sněmovny PČR)

JUDr. Ivan Prikryl (poradce Jiřího Paroubka)

JUDr. Cyril Svoboda (předseda KDU-ČSL, poslanec)

Ing. Jiří Carbol (místopředseda KDU-ČSL, poslanec)

Ing. Jana Bobošíková (předsedkyně Suverenita, europoslankyně)

Prof.,Ing. Václav Roubíček, CSc. (senátor nezávislý)

PaedDr. Milada Halíková (poslankyně KSČM)

Dále děkujeme jednotlivcům i firmám, kteří nás podpořili drobnými či většími finančními dary, nebo nám nabídli zdarma své služby.

Za podporu také děkujeme Transparency International - organizaci, jejímž cílem je snižovat míru korupce v ČR.

Na závěr patří naše poděkování všem, kteří se svým pracovním nasazením podíleli na aktivitách našeho sdružení a pomohli nám tak dosáhnout řady dílčích ale důležitých úspěchů. Děkujeme rovněž všem členům našeho Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ za to, že se rozhodli vstoupit do našeho sdružení a přispět tak k našemu společnému cíli.

Děkujeme také všem, kteří se o kauzu bytů OKD zajímají a vyjadřují nám svou podporu.