

Kauza BYTY OKD – největší finanční kauza současnosti

Státu i nájemníkům v ní hrozí majetková újma ve výši desítek miliard korun.

Autor: Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ, www.BYTYOKD.CZ

Březen 2010

Motto: "Dávejme si pozor na podnikatele, kteří si kupují politiky"

(Prof. JUDr. Vojtěch Cepl, CSc., spoluvůrce české ústavy).

Kauza bytů OKD se týká cca **44 000 bytů**, ve kterých žije **103 000 nájemníků**. Byty jsou situované v lokalitě Ostravska, především pak v Ostravě, Havířově a Karviné. Byty byly postaveny před rokem 1989 jako byty státní.

Tyto byty byly v rozporu s tehdy platnými zákony v roce 1990 vloženy do společnosti OKD a následně privatizovány.

Privatizace byla dokončena v roce 2004, kdy stát prodal 46% akcií OKD trestně stíhanému Kolářkovi a Otavovi, resp. Bakalovi. Byty OKD byly přitom oceněny hluboko pod tržní cenou na částku **40 000 za byt**, další obrovské majetky OKD nebyly oceněny vůbec (**celý neprodukční majetek OKD byl oceněn na 1.7 mld. Kč**). KARBON INVEST a Zdeněk Bakala v souvislosti s podmínkami prodeje po té veřejně slíbili, že tyto byty převedou za obdobných podmínek na jejich nájemce.

Na základě těchto slibů a oficiálních prohlášení společnosti KARBON INVEST nájemníci investovali do oprav bytů OKD s tím, že si jej budu moci koupit, jejich investice ale byly zmařeny.

Místo nájemníků ale dnes tento rozsáhlý bytový fond – největší ve střední Evropě, vlastní **realitní společnost RPG Byty s.r.o.** patřící do podnikatelské skupiny **RPG Industries SE Zdeňka Bakaly, koneční vlastníci přitom nejsou známí**. Tržní hodnota jen bytového portfolia může být dle informací v médiích **35-55 mld. Kč**.

Vlastník nejen že nedodržel své dřívější sliby a prohlášení, ale odmítá plnit i své smluvní závazky. Nájemníci bytů OKD (dnes RPG) se cítí jednáním Zdeňka Bakaly a jeho podnikatelské skupiny poškozeni a podvedeni. Nyní jim hrozí, že dopadnou stejně jako nájemníci bytů OKD na Kladensku.

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

1. Obsah

Kauza BYTY OKD – největší finanční kauza současnosti	1
1. Obsah.....	2
1. Chronologický přehled faktů	3
2. Sliby Zdeňka Bakaly a jeho podnikatelské skupiny.....	5
3. Smlouva o prodeji OKD.....	6
4. Ocenění OKD, tržní ceny, nedovolená veřejná podpora	6
5. Sociální rozměr, Další praktiky RPG, rizika pro stát a nájemníky	7
6. Zajímavé souvislosti.....	8
Příloha 1 Rozhovor s předsedou představenstva společnosti KARBON INVEST Zdeňkem Bakalou, Horník, 2.12.2004	9
Příloha 2 Prohlášení KARBON INVEST pro ČTK, ČTK, 13.2.2005	10
Příloha 3 Prohlášení KARBON INVEST k otázce bytů ve vlastnictví OKD, Horník, 17.2.2005	11
Příloha 4 Dopis 1. náměstka ministra financí Ing. Ivana Fuksy společnosti RPG Industries SE, 21.6.2007	12
Příloha 5 Cenová nabídka nájemníkovi bytu společnosti Služby dolů, a.s, 13.9.2007	14

1. Chronologický přehled faktů

1990: Rozhodnutím ministra hospodářství ČSFR z roku 1990 byly byty státního podniku OKD vloženy do nově vzniklé akciové společnosti OKD a.s. Dle právních analýz byla již tato privatizace v rozporu s tehdy platnými zákony, protože hospodaření s byty nebylo součástí předmětu podnikání OKD, nesouviselo s provozováním dolů a v ostatních případech (např. Mostecká uhelná) vždy před privatizací byly byty převedeny na stát či obce a nebyly privatizovány společně s majetkem určeným k podnikání společnosti.

1998: většinový podíl akcií ve společnosti OKD získávají podnikatelé Viktor Koláček, Petr Otava a Jan Przybyla, resp. jimi vlastněná společnost KARBON INVEST a.s.

2004: **Dokončení privatizace OKD.** Stát prodává svou majetkovou účast (45,9% akcií) ve společnosti OKD a.s. bez výběrového řízení společnosti KARBON INVEST a.s. za **4,1 mld. Kč**. (to indikuje údajnou tržní cenu OKD **8,9 mld. Kč**). O této privatizaci rozhodla nejdříve vláda Vladimíra Špidly v březnu 2004 a následně po zvýšení ceny (z 2,4 mld. na 4,1 mld. Kč) vláda Stanislava Grosse v září 2004.

- **Byty OKD byly oceněny znaleckým posudkem paušálně na částku 40.000 Kč za byt, další neproduktivní majetky znalci neocenili vůbec** (například 1200 bytů OKD na Kladensku, rozsáhlé nebytové prostory, hotely, komerční nemovitosti, rozsáhlé pozemky – tisíce hektarů často v lukrativních zónách) - vlastníci je tedy získali za 0 Kč.
- **Znalci ocenili jen 3 z celkem 32 dceřiných společností.**

V souvislosti s privatizací OKD v r. 2004 vláda přislíbila napravit pochybení z r. 1990, kdy byly v rozporu s předmětem podnikání OKD a.s. do majetku této společnosti zařazeny i byty. Z tohoto důvodu byly do Smlouvy o prodeji akcií OKD a.s. z r. 2004 zařazeny ve prospěch nájemců bytů 4 závazky (7.6 (a)-7.6 (d)), které nabyvatel akcií KARBON INVEST a.s. přijal. Po dobu pěti let od privatizace (do 1.5.2009) měly být byty spravovány ve vlastnictví OKD a.s. a měly být výnosy z bytového hospodářství investovány do tohoto bytového hospodářství. **Natrvalo ve Smlouvě byl sjednán závazek 7.6 (d), podle nějž mají nájemci bytů v případě prodeje předkupní právo k bytu za cenově zvýhodněných podmínek, a to za cenu dle znaleckého ocenění (tj. 40.000 Kč za byt) s přihlédnutím k aktuálním cenám, za které privatizuje stát či obce byty v době případného převodu bytu. Tato cenová výhoda pro nájemce bytů vychází z cenové výhody, kterou obdržel nabyvatel akcií KARBON INVEST a.s. při privatizaci v r. 2004, když byty byly oceněny na velmi nízkou částku 40.000 Kč za byt a tato částka ovlivnila také nízkou cenu, kterou nabyvatel akcií zaplatil státu za podíl v OKD a.s.**

9.11.2004: Za vlastníky (RPG Industries) vystupuje **Zdeněk Bakala** a oznamuje, že ovládnul KARBON INVEST a.s. Zároveň ujišťuje, že jeho společnost „**stojí pevně za všemi smluvními závazky**“.

Leden 2005: Společnost Penta napadá prodej akcií OKD u Evropské komise. Dle Penty se jednalo o nedovolenou veřejnou podporu. Dle ocenění OKD zveřejněných v médiích měla být **tržní cena**

OKD a.s. k 31.12.2004 až **103 mld. Kč** a tomu měla odpovídat cena za 45,9% akcií této společnosti.

Únor 2005: Zdeněk Bakala a KARBON INVEST a.s. vydávají oficiální veřejné prohlášení, kde slibují, že byty převedou jejich nájemcům a deklarují za jakých podmínek, že splní veškeré podmínky, ke kterým se při privatizaci OKD společnost zavázala a že nabídnou byty nájemcům k odkoupení za cenu v souladu se smluvně sjednaným předkupním právem, a to za 30.000 až 50.000 Kč za byt.

2006: Vlastníci bez souhlasu Ministerstva financí vyvádí bytový fond mimo společnost OKD a.s. (tato zaniká, vymazána z obchodního rejstříku) do realitní společnosti RPG Byty s.r.o. *Pozn.: Dle právních expertíz se jedná o porušení Smlouvy. Obdobně se v roce 2007 vyjádřilo i Ministerstvo financí.*

Srpen 2008: Vlastníci oficiálně oznamují, že byty nájemcům bytů prodávat nebudou a že hodlají s byty podnikat.

Září 2008: Nájemníci bytů OKD zahajují podepisování Petice za dodržení podmínek Smlouvy z roku 2004.

Červen 2009: RPG Industries vypovídá závazek Smlouvy – č. 7.6(d) - předkupní právo pro nájemce bytů za cenově zvýhodněných podmínek.

Září 2009: Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ podalo stížnost k Evropské komisi ve věci nedovolené veřejné podpory při prodeji majetkové účasti státu ve společnosti OKD a.s v roce 2004. **Tato stížnost je podepřena novým znaleckým posudkem znaleckého ústavu, z něhož vyplývá závěr, že cena 40.000 Kč za byt, na kterou byly byty oceněny při privatizaci v r. 2004, v žádném případě není cenou tržní a že minimální tržní cena (s maximálním odpočtem za opotřebenost bytů, obsazenost nájemci s dosud regulovaným nájmem apod.) je 4x vyšší, ceny podle ČSÚ v té době byly u bytů 10x vyšší. Nový znalecký posudek také uvádí, že rozsáhlý neproduktivní majetek OKD nebyl vůbec oceněn (1.200 bytů na Kladensku, hotely, ubytovny, nebytové prostory, rozsáhlé pozemky atd.). Stížnost k Evropské komisi se opírá o základní zásady hospodářské soutěže, které byly porušeny poskytnutím veřejné podpory nabyvateli akcií, neboť ten získal majetek OKD za nikoli tržní cenu, tedy získal na trhu velkou výhodu oproti jiným ekonomickým subjektům.** Dle Ministerstva financí tuto výhodu nabyvatel akcií získal právě z toho důvodu, že se předpokládalo, že s byty nebude podnikat a že tyto byty nabídne za obdobnou cenu k odkoupení nájemcům bytů, jinak by poskytnutí takové slevy za byty bylo nedovolenou veřejnou podporou. *(Smlouva pro případ, že by orgány EU zjistily, že došlo k poskytnutí nedovolené veřejné podpory, umožňuje odstoupení státu od Smlouvy.*

Říjen 2009: Zjištěny informace týkající se střetu zájmu u advokátní kanceláře Allen & Overy. Tato advokátní kancelář připravovala pro stát Smlouvu o prodeji akcií OKD a.s. a poskytovala i nadále odborná právní stanoviska pro Ministerstvo financí k jejímu plnění. Zároveň však také pracovala pro RPG Holdings Zdeňka Bakaly na Studii o postupném rozprodeji nemovitostního portfolia OKD. Transparency International podala v této věci stížnost k České advokátní komoře.

2. Sliby Zdeňka Bakaly a jeho podnikatelské skupiny

- Listopad 2004: Zdeněk Bakala oznamuje, že spolu se zahraničními investory ovládnul společnost KARBON INVEST. Zároveň ujišťuje, že **„jeho společnost stojí pevně za všemi smluvními závazky“**.
- 2.12.2004: (Horník) Rozhovor s předsedou představenstva společnosti KARBON INVEST Zdeňkem Bakalou: **„Výsledkem by mělo být to, že nabídneme nájemníkům možnost koupit si tyto byty do vlastnictví a zcela tak eliminovat riziko, že se někdo rozhodne byt jim dále neprónajímat“**
- 8.2.2005: (ČT1, Regiony) Z. Bakala: **„Za tři roky budete vědět jakým způsobem a kdy si ten byt můžete koupit“**
- 12.2.2005: Tiskové prohlášení KARBON INVESTU k otázce bytů ve vlastnictví OKD.
- 13.2.2005: (ČTK) „Karbon Invest preferuje prodej bytů z OKD současným nájemníkům. Byty by v budoucnu měli získat do osobního vlastnictví lidé, kteří v nich bydlí. Firma dodrží veškeré podmínky, ke kterým se při privatizaci OKD zavázala.“ **I po skončení pětileté lhůty mají nájemníci předkupní právo k bytu za cenu nejvýše 50 000,- za byt.**
- 15.2.2005: (ČT1, Události). V této klíčové reportáži mimo jiné zaznělo: **„Rozhodnutí, že majitel bytů společnost KARBON INVEST byty prodá už padlo“, „Tyto byty mají být prodávány v rozmezí 30 000-50 000 za bytovou jednotku“** „Přednostní právo pro nájemníky a ceny bytů do 50 000 zůstanou zachovány i po 1.květnu 2009“. V reportáži se vyjadřuje tiskový mluvčí KARBON INVEST.
- 17.2.2005: (Horník) Obdoba prohlášení KARBON INVEST v ČTK
- 2006: **vlastníci bez souhlasu Ministerstva financí vyvádí bytový fond mimo společnost OKD do realitní společnosti RPG Byty, s.r.o**
- 2007: v médiích se objevují rozporuplné informace ohledně záměrů týkajících se budoucnosti bytového fondu OKD
- 29.8.2008: (Tisková konference RPG Industries SE) Z. Bakala: **„Za současných okolností nebudeme prodávat byty z tohoto bytového fondu“**
- **Červen 2009: RPG Industries vypovídá závazek Smlouvy – č. 7.6(d) - předkupní právo pro nájemce bytů za cenově zvýhodněných podmínek.**

3. Smlouva o prodeji OKD

- Smlouvu připravila pro stát **advokátní kancelář Allen & Overy**
- Smlouva je nevyvážená, závazek sjednaný ve prospěch nájemců bytů (7.6 (d), předkupní právo za cenově zvýhodněných podmínek) je obtížně vymahatelný, sankce za jeho neplnění je 30 mil. Kč, což je v hrubém nepoměru k výši možného majetkového profitu plynoucího z porušení tohoto závazku vzhledem k tržní ceně bytového fondu.
- **Smlouva pro případ, že by orgány EU zjistily, že došlo k poskytnutí nedovolené veřejné podpory, umožňuje odstoupení státu od Smlouvy.**
- MF zatajovalo Smlouvu v rozporu se zákony, nájemníci ji dostali k dispozici až v dubnu 2009 na základě žalob.

4. Ocenění OKD, tržní ceny, nedovolená veřejná podpora

- Stát prodával v roce 2004 svou majetkovou účast (45,9% akcií) ve společnosti OKD a.s. společnosti KARBON INVEST a.s. (majoritní vlastník) bez výběrového řízení na základě tzv. exkluzivity. Tržní cenu musí v tomto případě stanovit posudky znalců.
- Majetková účast státu prodána za konečných **4,1 mld. Kč**. (to indikuje údajnou tržní cenu OKD **8,9 mld. Kč**).
- **Znalecké ocenění OKD v roce 2004**
 - o Byty OKD byly oceněny paušálně na částku **40.000 Kč za byt**, což nebyla tržní cena
 - o Další neprodukční majetek znalci neocenili vůbec (například 1200 bytů OKD na Kladensku, rozsáhlé nebytové prostory, hotely, komerční nemovitosti, rozsáhlé pozemky – tisíce hektarů často v lukrativních zónách), **kupující jej tak dostal zcela zadarmo. Znalci ocenili jen 3 z celkem 32 dceřiných společností.**
 - o Posudky nesplňují základní nutné náležitosti
- **Sdružení BYTYOKD.CZ si nechalo v roce 2009 vypracovat Oponentní znalecký posudek, z něhož vyplývá závěr**
 - o cena **40.000 Kč za byt**, na kterou byly byty oceněny při privatizaci v r. 2004, v žádném případě nebyla cenou tržní
 - o minimální tržní cena (s maximálním odpočtem za opotřebovanost bytů, obsazenost nájemci s dosud regulovaným nájmem apod.) byla **4x vyšší** (ceny podle ČSÚ v té době byly u bytů 10x vyšší.)

- Nový znalecký posudek také uvádí, že rozsáhlý neprodukční majetek OKD nebyl vůbec oceněn (1.200 bytů na Kladensku, hotely, ubytovny, nebytové prostory, rozsáhlé pozemky atd.).
- Sdružení BYTYOKD.CZ podalo stížnost k Evropské komisi ve věci nedovolené veřejné podpory při prodeji OKD v roce 2004
 - Stížnost k Evropské komisi se opírá o základní zásady hospodářské soutěže, které byly porušeny poskytnutím veřejné podpory nabyvateli akcií, neboť ten získal majetek OKD za nikoli tržní cenu, tedy získal na trhu velkou výhodu oproti jiným ekonomickým subjektům.
 - Dle Ministerstva financí tuto výhodu nabyvatel akcií získal právě z toho důvodu, že se předpokládalo, že s byty nebude podnikat a že tyto byty nabídne za obdobnou cenu k odkoupení nájemcům bytů, jinak by poskytnutí takové slevy za byty bylo nedovolenou veřejnou podporou. *(Smlouva pro případ, že by orgány EU zjistily, že došlo k poskytnutí nedovolené veřejné podpory, umožňuje odstoupení státu od Smlouvy.*
 - Minimální výše nedovolené veřejné podpory při prodeji OKD byla stanovena ve výši 1,772 mld. Kč (reálná výše nedovolené veřejné podpory je v řádu desítek miliard Kč)

5. Sociální rozměr, další praktiky RPG, rizika pro stát a nájemníky

- Nájemníkům bytů OKD hrozí, že dopadnou stejně jako nájemníci bytů OKD na Kladensku
 - Vlastníci (KARBON INVEST, resp. RPG Industries SE) získali v roce 2004 jako součást majetku OKD cca 1200 bytů na Kladensku a to zcela zadarmo – znalci je neocenili (dceřiná společnost Služby dolů, a.s.)
 - Byty jsou v roce 2006 prodány společnosti Pražská správa nemovitostí
 - Obratem ruky jsou byty rozprodávány jejich nájemníkům za prakticky tržní ceny
 - Část nájemníků končí na ulici, další u svých příbuzných. Zvláště postiženou skupinou jsou hornické vdovy. Další část nájemníků si kupuje byty, které celý život platili, za prakticky tržní ceny.
- Vlastníci vnucují nájemníkům bytů OKD pod různými záminkami smlouvy na dobu určitou místo smluv na dobu neurčitou, využívají přitom často jejich neznalosti i tíživé sociální situace
- Při výměnách bytů jsou nájemníci nuceni platit tzv. „dobrovolné přistoupení k dluhu“ jiného nájemníka, jedná se o desítky tisíc korun

6. Zajímavé souvislosti

Patria Finance. Stát v roce 1998 začalo hrozit, že ztratí kontrolu nad společností OKD. FNM se pokusil situaci zachránit a prostřednictvím **Patria Finance Zdeňka Bakaly** se snažil zrealizovat odkup akcií od obcí. Stát ale nebyl úspěšný – Obce prodaly své akcie raději firmě Eurobrokers.

Pavel Kuta (místopředseda výkonného výboru FNM). Smlouvu o prodeji OKD v roce 2004 podepsal za stát místopředseda výkonného výboru FNM Pavel Kuta (činnost ukončil k 31.8.2005). Pavel Kuta před tím působil 6 let v Bakalově společnosti **Patria Finance** (Měšec, 5.9.2005)

Jan Procházka (ředitel ekonomického odboru Bezpečnostní informační služby (BIS)). Jak je vlastně možné, že se jednání o prodeji KARBON INVEST do Bakalových rukou podařilo utajit tak dlouho? Bývalý vysoce postavený zaměstnanec Jan Procházka se stal v roce 2005 bezpečnostním ředitelem skupiny Karbon Invest. **Šéf poslanecké komise pro kontrolu BIS Jan Klas z ODS pro Český rozhlas řekl, že jde o klasický střet zájmů.** Procházka měl v BIS na starosti ochranu ekonomických zájmů státu (Týden, 2.5.2005).

Evžen Tošenovský (hejtman Moravskoslezského kraje). Europoslanec a bývalý hejtman Moravskoslezského kraje Evžen Tošenovský (ODS) získal v roce 2008 **od soukromé těžební společnosti OKD odměnu 3.2 mil. Kč.** Odměnu 3,2 milionů korun získal bývalý hejtman od OKD (**patří do skupiny RPG Industries SE Zdeňka Bakaly**) za to, že se pětkrát v roce zúčastnil zasedání dozorčí rady. (Aktualne.cz, 15.7.2009)

Pavel Telička (bývalý eurokomisař). Charles Capital Zdeňka Bakaly si podle internetového serveru Euro OnLine najala konzultantskou firmu bývalého evropského komise Pavla Teličky BXL Consulting. Telička se měl podílet na vyřešení sporu kolem privatizace ostravské OKD, kterým se nyní zabývala Evropská komise (Euro OnLine, duben 2005). Dnes figuruje Pavel Telička také v dozorčí radě RPG Byty. Od Bakalovy skupiny inkasuje ročně částky v řádech milionů Kč.

Allen&Overy (advokátní kancelář). Připravila pro stát Smlouvu o prodeji OKD v roce 2004 a následně poskytovala až do roku 2009 Ministerstvu financí odborné konzultace a právní služby při kontrole plnění této Smlouvy ze strany kupujícího. Jak se ale ukázalo, tato kancelář pracovala také pro kupujícího, Bakalovu společnost RPG Holdings.

Pavel Kučera (místopředseda Nejvyššího soudu). Uhlobaroni a milionáři Viktor Koláček a Petr Otava byli obžalováni z vytunelování Ostravsko-karvinských dolů (OKD). V září 2006 bezprecedentně vstoupil do procesu s Koláčkem a Otavou místopředseda Nejvyššího soudu Pavel Kučera, když vyhověl obhájčům podezřelých. Soud označil za podjatý, případ mu odebral a přesunul jej do Hradce Králové. Hradecký soud následně v dubnu 2007 během uzavřeného přelíčení zastavil a podezřelé zbavil obvinění (ČT24, 2.11.2009).

Martin Suchý (náměstek vrchního státního zastupitelství v Olomouci). Viktor Koláček a Petr Otava byli díky zákroku státního zastupitelství zproštěni podezření z vytunelování Ostravsko-karvinských dolů (OKD). Vrchní státní zastupitelství v Olomouci se totiž z rozhodnutí tamního náměstka Martina Suchého vzdalo možnosti odvolat se proti rozsudku krajského soudu v Hradci Králové, který oba muže spolu s jejich společníkem Janem Przybylou omilosrdnil. Prokurátor Karel Kalda, který Českou republiku v procesu zastupoval, se přitom chtěl proti hradeckému verdiktu odvolat. Odborná

veřejnost označuje postup náměstka Suchého za nestandardní, státní zastupitelství se jej navíc snažilo utajit. (ČT24, 2.11.2009).

Příloha 1 Rozhovor s předsedou představenstva společnosti KARBON INVEST Zdeňkem Bakalou, Horník, 2.12.2004

2 Horník

ZPRÁVODAJSTVÍ

2. prosince 2004

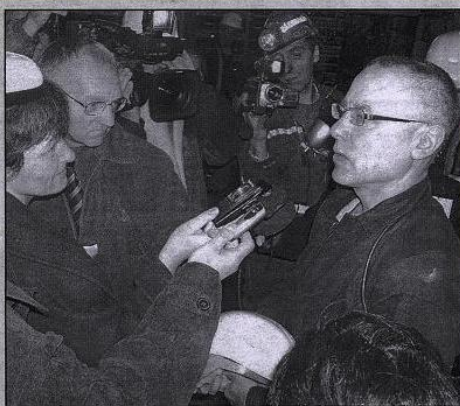
Pozvednout OKD mezi významné evropské firmy

Hovoříme se Zdeňkem Bakalou, předsedou představenstva akciové společnosti KARBON INVEST

V čele společnosti RPG Industries Ltd se sídlem na Kypru, která prostřednictvím své české dceřiné společnosti Charles Capital, a. s., počátkem listopadu získala většinový podíl KARBON INVESTU, stojí český finančník Zdeňek Bakala. Ten v pátek 26. listopadu fáral na Dole Pasov, lokalita Starý. Bezprostředně poté jej Horník požádal o rozhovor.

Jaké jsou vaše první dojmy z podzemí? Budete fírat častěji?

Mnozí mě před fíráním varovali, upozorňovali na nebezpečí, a tak jsem očekával tisínový pocit. Možná že to bylo výběrem lokality, kam nás vzali, ale já jsem se tam cítil příjemně. Každý ví, že hornictví je náročné, těžké povolání, ale osobní zkušenost a skutečnost, že člověk se může podívat na místo, kde se ta práce odehrává, je nenařaditelná. A naučí to uctě k tomu, co havíř každý den dělá. Tu to uctě člověk nezíská tak, že se dozví z televize nebo z novin, že hornictví je náročné zaměstnání. Jsem velmi rád, že jsem mohl poznat atmosféru v podzemí. Musím říct, že se mi tam velmi líbilo. Je to místo, kde přetvárá „srandu“, všechno musí klapat, všechno má svá pravidla, která se musí dodržovat a pokud tomu tak není, nebo něco selže, pak jsou ohroženi všichni. Myslím si, že právě to dává hornické komunitě a šachtám příslušný charakter a atmosféru, kterou nemá žádné jiné místo na světě. Nacházím to. Hned jsem přesvědčil pana ředitele Kabourka, aby mě pozval, až budou, tuším v březnu nebo dubnu, instalovat nový dobový komplex, a také jsem se domluvil s panem Motlochem (člen představenstva KARBON INVEST – pozn. red.), že projdeme i další šachty, abychom



Zdeňek Bakala po vyfálení v zajetí novinářů. SNIMKY: Josef Lys

se seznámili i s jinými důlními lokalitami.

Oznámení výsledku dlouho utajovaného jednání o prodeji Kolářova a Otavova koncernu RPG Industries z Kypru bylo pro mnohé příjemným překvapivě. Některé sdělovací prostředky uváděly výrazy jako zděšení, nervozita na šachtách, nebezpečí propuštění... Měly tyto obavy racionální základ? Jaké kroky mohou zaměstnanci a management od nového investora očekávat?

Velkou část svého života jsem strávil v zahraničí. Po návratu do Čech mě zarazila jedna vlastnost, kterou mají česká média a kterou mají Češi, podle měho, v míře vyšší než ostatní národy. A to je, bohužel, že jejich první instinkt je hledat něco negativního, soustředit se na negativní prvky. Není jediný důvod, aby byl kdokoli zděšen, či nervózní. Vstoupili jsme do společnosti, kterou považujeme za mimořádně kvalitně řízenou, chceme ji zveřejňovat a rozvíjet aktivizaci v Polsku. Jsme finanční investori, ne odborní manažeři šachet, nemáme a ani bychom nemohli mít plán propouštění, protože nevíme, kolik a jakých zaměstnanců je potřeba na šachtách. Nás vůbec nenapadlo snižovat stavby horníků, protože neumíme říct, jestli je to žádoucí či nikoliv. To je rozhodnutí, které činí vedení společnosti OKD a ČMD a to má náš plnou podporu, protože je mimořádně kompetentní a politika, kterou uplatňovalo v řízení těchto firem, bude pokračovat, protože tyto manažeři tady zůstávají.

Proč si vaše skupina zahraničních investorů vybrala ke koupi právě český KARBON INVEST?

My neustále zvažujeme řadu investičních projektů. Společnost KARBON INVEST se po naší analýze jevila výhodná proto, neboť je již restrukturalizovaná a svým způsobem již prošla útrapami restrukturalizace. My nejsme průmysloví manažeři, neděláme si ambice a ani bychom si netroufali si myslet, že umíme přijít do velké průmyslové skupiny a začít ji re-

povalit do společnosti, která si nevyžaduje, abychom se pletli do řemesla lidí, kteří umějí řídit, na rozdíl od nás. My umíme finanční strategii, umíme akvizice, budeme velmi pečlivě řídit naši snahu o akvizice v Polsku, to je naše odbornost.

Není tajemství, že v KARBON INVESTU, především pak v OKD, Českomoravských dolech a také v ostatních dceřiných společnostech, je uplatňována vůči zaměstnancům nadstandardní sociální politika. Je Viktor Kolářek my významně podporoval penzijní pojištění zaměstnanců prostřednictvím Hornického penzijního fondu... Hodláte noví vlastníci v těchto aktivitách pokračovat?

Jsem hluboce přesvědčen, že zaměstnanci ČMD a OKD a obecně skupiny si zaslouží nadstandardní sociální politiku. Proto v ní chceme pokračovat a budeme se snažit postupem času ji obohatit o prvky, které se možná z nějaké diskuse a plánování ukáží být užitečné. Naše zásada je taková, že v hornictví je nutné, aby sociální politika byla nadstandardní, neboť se jedná o riskantnější, náročnější a těžší práci než v mnohých jiných oborech.

Jedním ze strategických záměrů KARBON INVESTU je úspěš v chystané privatizaci polských dolů. Jakou šanci dáváte tomuto projektu?

Já vám nefeknu číslo. A nechci to zakřiknout, ale vnímáme to jako nejvýznamnější příležitost pro tuto skupinu v její novodobé historii a my tuto příležitost musíme chytit „za pačesy“ a musíme uspět. Chceme pozvednout OKD do role významné evropské firmy a svým způsobem ji vrátit tam, kam historicky patří. Ten význam svým způsobem skupina ztratila v 90. letech a je potřeba, aby se využilo příležitosti polské privatizace k tomu, aby se ji tento význam vrátil.

Jste registrujete reakce občanských aktivit, které usilují o zamezení záměru OKD razit na Dole Frenštát průzkumnou chodbu. Obávají se, že je to příprava nejen na těžbu metanu, ale také na těžbu

ležitost, neboť o ni ještě nevíme tolik, kolik bych vědět chtěl. Musíme se s problémem blíže seznámit, musíme vše podrobit důkladné analýze a teprve na základě jejích výsledků si budeme tvořit názory. V tomto okamžiku ji nemám.

Lidem hodně leží na srdci osud bytového fondu OKD. Vědí, že majitel s ním nesmí (s výjimkou pěti procent) pět let nakládat. Co se bude dít v průběhu tohoto období, případně po něm? Uvažujete o větších investicích do údrby bytů?

Na otázku údrby vám neodpovím z obdobných důvodů, které jsem uvedl v předchozí odpovědi. To je oblast, do které jsem se ještě nestál ponížit a neumím na ni přesně odpovědět. Ale řeknu vám, jaký je náš obecný záměr ve vztahu k bytovému fondu jako takovému. V letech OKD byli jak naši zaměstnanci, tak lidé, kteří již našimi zaměstnanci nejsou, možná ani nikdy nebyli. Náš bytový fond ovšem vnímáme jako velmi významný sociální prvek v regionu.

Naším cílem bude, abychom využili pětileté doby, kterou nám dává smlouva s Fondem národního majetku, k tomu, abychom připravili projekt. Ten by měl nájemníkům umožnit, aby se zbavili případné nejistoty či rizika, které vyplývá ze skutečnosti, že jsou nájemníky v bytech někoho, jehož hlavním byznysem není provozování nájemních bytů. Tak to je. Náš byznys je uhlí. A proto začneme v příštím roce dlouhodobě připravovat projekt, který by umožňoval nabídnout nájemníkům financování na to, aby si ty byty mohli koupit do svého vlastnictví. Dnes pouze vím, že příprava takového projektu potrvá několik let. Budou se na něm muset účastnit hypoteční banky, realitní kanceláře, právní firmy. Výsledkem by mělo být to, že nabídneme nájemníkům možnost koupit si tyto byty do vlastnictví a zcela eliminovat riziko, že se někdo rozhodne být jim dále neprorajimát.

Při setkáních s novináři jste hned v úvodu zdůraznil, že pocházíte z Opavy, vyrůstat jste ve Valašském Meziříčí, váš otec pracoval v OKD, Báňských stavbách... Jak silná je vaše vazba na severní Moravu a jaký význam jí přikládáte? Cítíte se být zdejší patriotem?

Patriot je příliš silné slovo. Já mám pocit, že jsem se svým způso-

bem vrátil domů, protože mám velmi krásné vzpomínky na své dětství na břehu řeky Bečvy ve Valašském Meziříčí, ale nevidím to jako nějaký lokální patriotismus. Já jsem člověk, který sjedl celý svět a který má spíše jakýsi mezinárodní pohled než ten lokální. Ale lhal bych, kdybych nepříznal, že při výběru této investice hrála svou roli také ta skutečnost, že je to významná firma v kraji, ze kterého pocházím.

Jste úspěšný podnikatel, velice exponovaný člověk. Můžete našim čtenářům přiblížit váš pracovní den, případně týden? Můžete prozradit něco ze svého soukromí, například něco z vašeho nejvíce ceníte, vaše rodinné poměry, jak bydlíte, v čem jezdíte, zda sportujete, vaše záliby, jak relaxujete...

Je to složité otázka, ale začnu od začátku. Mám to štěstí, že z velké části jsem sám schopný si určit, jak vypadá moje práce, jak vypadá můj pracovní den, to za prvé. Za druhé ta nejdůležitější věc, kterou mám, je můj volný čas. Vždycky se snažím strukturovat si své pracovní závazky tak, abych maximalizoval množství svého volného času. To je prostě ta nejdůležitější a nejnáročnější věc, kterou mám. Žiji částečně v Praze a částečně v místě, které se jmenuje Hilton Hed ve státě Jižní Karolina, kde žije má bývalá žena se svou rodinou a s mým desetiletým synem. Takže tam trávím zhruba tyden každý měsíc. Zbytek času bydlím v Praze. Závěte! Jezdím strašně rád na kole. Miluji to. Dokonce jsem za posledního půl roku zhubl 22 kilo právě díky tomu, že jsem se pustil do aktivního cvičení a posilování.

Ríká se o vás, že jste milovníkem rychlých kol a dlouhých doutníků...

Miluji doutníky, ale také dobré jídlo a dobré víno. To jsou takové ty nešvary, které jsem po těch letech nasbíral. Miluji cestování. Také mám rád auta. Přiznám, že do nich investuji hodně peněz. Mám tři vozy a jsou i rychlé. Byť jsou silné, vždy dodržují pravidla silničního provozu (smích).

Představte si, že stojíte před horníky všech našich dolů, před všemi zaměstnanci koncernu KARBON INVEST a máte třicet vteřin na to, abyste k nim promluvil. Co byste jim řekl?

Zdravím!

Děkuji za rozhovor: Josef Lys



JADRAN 2005
ČLORVATSKO ČERNÁ HORA
DOVOLENÁ
z nového katalogu
V PRODEJI
od 1. 12. 2004
OSTRAVA: tel: 59 666 40 40, 596 115 551
PŘEDKUP: tel: 558 621 635
www.vitkovice-tours.cz

Horník
Vydává: Impet Media, s. r. o.
Séfredaktor: Mgr. Josef Lys
Adresa redakce: Prokešova nám. 6,
702 00 Moravská Ostrava
Telefonní spojení:
sekretariát: 596 264 801
příjem inzerce: 596 264 803
e-mail: renata.pavlikova@okd.cz
fax: 596 113 648,
ostatní spojení přes ústřednu: 596 261 111
e-mail: josef.lys@okd.cz,
www.tydenik-hornik.cz

Příloha 2 Prohlášení KARBON INVEST pro ČTK, ČTK, 13.2.2005

Titulek: Karbon Invest preferuje prodej bytů z OKD současným nájemníkům

Klíčová slova: ČR; byty; OKD

Datum vydání: 13.2. 2005 Čas vydání: 16:57 ID: 20050213E01283

Servis: ece Priorita: 4 Kategorie: sta; sur; sop; efm

Karbon Invest preferuje prodej bytů z OKD současným nájemníkům

PRAHA 13. února (ČTK) - **Společnost Karbon Invest hodlá dát při prodeji bytů, jejichž vlastníkem je OKD, přednost současným nájemníkům. ČTK to dnes řekl mluvčí KI Jiří Hrabovský s tím, že byty by v budoucnu měli do osobního vlastnictví získat lidé, kteří v nich bydlí. Firma podle něho dodrží veškeré podmínky, na kterých se při privatizaci OKD zavázala Fondu národního majetku.**

Podle podepsaných smluv při loňské privatizaci společnosti nesmí OKD prodat bytové domy do 1. května 2009 třetí osobě, s výjimkou prodeje nynějším nájemníkům. Výjimka se vztahuje na pět procent bytového fondu. **Při prodeji bytu nájemníkům po dobu trvání moratoria je pro OKD závazná nabídková cena v rozpětí 30.000 až 50.000 korun.**

V případě prodeje bytu i po skončení pětileté lhůty mají nájemníci předkupní právo k bytu za stejných podmínek, tedy za cenu nejvýše 50.000 korun. Při prodeji celých bytových domů po uplynutí pětileté lhůty je Karbon Invest povinen zajistit, aby byly nemovitosti prodány i se závazkem zachování předkupního práva k bytu ve prospěch nájemníků za uvedených cenových limitů.

Karbon Invest chce vytvořit pro prodej bytů podmínky, a proto zahájí projekt financování koupě bytů pro jejich nynější nájemníky. Součástí projektu bude finanční, pojišťovací, právní a další související pomoc lidem, jejichž majetkové poměry by jim za normálních podmínek neumožňovaly bezproblémově zvládnout proces koupě nemovitosti. Tento projekt si vyžádá několikaleté přípravy.

Mezi lidmi na severní Moravě panuje nejistota v souvislosti s ohlášeným prodejem téměř 45.000 bytů společnosti OKD. Někteří lidé by si byt rádi koupili, jiní se obávají, že na odkoupení bytu nebudou mít dost peněz, vyplynulo tento týden z ankety ČTK. Tržní ceny bytů v Karvině, kde má OKD přes 25.000 bytů, **jsou podle realitních kanceláří 300.000 až 500.000 korun.**

OKD loni na podzim ovládla kyperská investiční skupina RPG, když získala majoritní podíl v Karbon Investu. Bytů se chce OKD zbavit hlavně proto, aby se mohla více soustředit na těžbu uhlí.

Podle informací tisku noví majitelé za celou OKD zaplatili kolem deseti miliard korun, tržní hodnota všech bytů ve vlastnictví společnosti je podle odhadů asi 13 miliard korun. Při dodržení podmínek ale OKD svůj bytový fond odprodá zhruba za dvě miliardy korun. Karbon Invest loni ke svému 50 procentnímu podílu v OKD koupil od státu 46 procent za 4,1 miliardy korun.

gcm mha

2. Horník

ZPRAVODAJSTVÍ

17. února 2005

Krátce

0 kauze „Frenštát“ v České televizi

OSTRAVA (v1). Na větvi je název bloku ekologické publicistiky, který bude Česká televize vysílat na svém druhém programu ve středu 22. února odpoledne. Poté se zaměří na problematiku zakonzervovaného ložiska černého uhlí ve Frenštátě p. R. a začne v 15.25 dokumentem Hory, doly, černý les, o odporu Valašů proti dołum v Beskydech. V 15.40 bude odvysílána předložená debata nazvaná Hádání o uhlí. Na jedné straně stoří zasednou technický ředitel KARBON INVEST, a. s., Jan Matula a předseda Občanského sdružení Jáchym Petr Janků, jejich opoentny budou mluvčí Občanského sdružení Naše Beskydy Tom Káň a starosta obce Trojanovice Drahomír Strádel. Téma uzavře v 16 hodin reportáž CT Bitva o přírodu pokračuje.

Loňská černá čísla

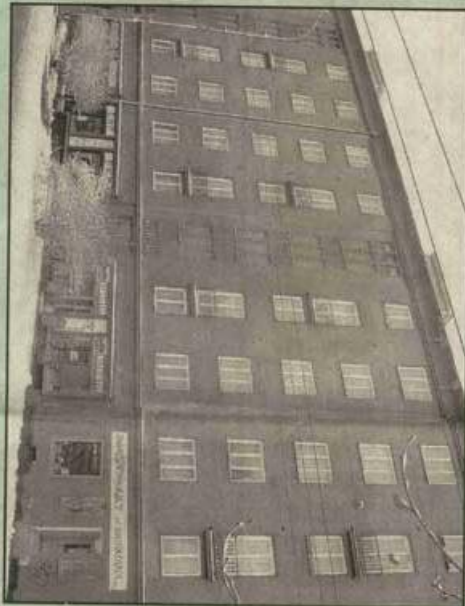
PRAHA (sv1). Loňský rok byl pro české hornictví nepřítizný co do počtu smrtelných úrazů. Bylo jich nejvíce za posledních deset let – celkem 21. Tato informace zaznela na tiskové konferenci pořádané 15. února Českým báňským úřadem v Praze. Největší rizika jsou při těžbě černého uhlí, kde loni zemřelo

Byty by měli získat ti, kteří v nich bydlí

Prohlášení společnosti KARBON INVEST k otázce bytů ve vlastnictví OKD

OSTRAVA. Společnost KARBON INVEST v uplynulém týdnu zaznamenala opakovaný zájem médií i veřejnosti o problematiku bytového fondu v majetku společnosti OKD, jejímž je vlastníkem. Protože mnohé z informací, jež v médiích zazněly, byly neúplné, ne-

přesné či dokonce zcela nepravdivé, považuje společnost KARBON INVEST za potřebné seznámit veřejnost se zá-
vazky, které jí ukládá usnesení vlády ČR č. 904 z 15. září 2004, a jež jsou zakotveny i ve smlouvě s Fondem ná-
rodního majetku ČR.



1. Společnost OKD nese až do 1. 5. 2009 prodat bytové domy, které vlastní, třetí osobě, s výjimkou prodeje sdávajícím nájemníkům. Výjimka z tohoto omezení se vztahuje na 5 procent bytového fondu.

2. Při prodeji bytu nájemníkům po dobu trvání moratoria je pro OKD závazná nabídková cena v rozpětí 30 až 50 000 Kč.

Společnost KARBON INVEST zároveň dlouhodobě preferuje, aby byty, jejichž vlastním je v současné době OKD, v budoucnu získali do osobního vlastnictví lidé, kteří v nich bydlí. Aby k tomu byly vytvořeny podmínky, je rozhodnuta zahájit projekt financování koupe bytů pro jejich nynější nájemníky. Součástí projektu bude financování, pojišťování, právní a další související pomoc lidem, jejichž majetkové poměry by jim za normálních podmínek neumožňovaly bezproblémově zvládnout proces koupe nemovitosti. Tento projekt si vyžadá neokolkate přípravy a jeho součástí bude i plán investic do bytového fondu, jehož stav je značně rozdílný, včetně bytů na hranici obyvateľnosti.

3. V případě prodeje bytu i po skončení pětileté lhůty mají nájemníci předkupní právo k bytu za stejných podmínek, tj. za cenu nejvýše 50 000 Kč.

4. Při prodeji celých bytových domů po uplynutí pětileté lhůty je KARBON INVEST povinen zajistit, aby byly nemovitosti prodány i se závazkem zachování předkupního práva k bytu ve prospěch nájemníka za uvedených cenových limitů.

FOTO: Josef Lys

Předpokládá se, že příprava projektu financování koupě bytů OKD pro jejich nynější nájemníky potrvá zhruba tři roky.

Příloha 4 Dopis 1. náměstka ministra financí Ing. Ivana Fuksy společnosti RPG Industries SE, 21.6.2007

Ing. Ivan FUKSA
I. náměstek ministra financí

V Praze dne 21. června 2007
Č. j.: 45/44357/2007

Věc: Žádost o poskytnutí informací podle smlouvy o koupi akcií ze dne 16. září 2004

Vážený,

obracíme se na Vás jako na právního nástupce společnosti KARBON INVEST, a.s. s odkazem na smlouvu o koupi akcií společnosti OKD, a.s. uzavřenou dne 16. září 2004 mezi Fondem národního majetku České republiky jako prodávajícím a společností KARBON INVEST, a.s. jako kupujícím (dále jen „Smlouva“).

Dne 10. května 2007 jsme obdrželi Vaši odpověď na náš dopis ze dne 11. dubna 2007, čj. 45/31411/2007, v jehož příloze jste Ministerstvu financí jakožto právnímu nástupci Fondu národního majetku České republiky poskytli některé požadované informace týkající se bytového fondu původně náležejícímu společnosti OKD, a.s. (dále jen „bytový fond“), který je dle našich informací v současné době spravován společností RPG Byty, s.r.o.

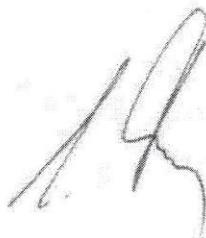
V průběhu několika posledních týdnů obdrželo Ministerstvo financí řadu znepokojivých informací, ať již ve formě poslaneckých interpelací, podnětů veřejnosti nebo prostřednictvím médií, které se týkají způsobu nakládání společnosti RPG Byty, s.r.o. s jí obhospodařovaným bytovým fondem. Informace obsažené zejména v článcích uveřejněných v regionální příloze deníku MF Dnes ve dnech 19. dubna 2007 a 12. května 2007 (viz příloha) vyvolávají vážné podezření, že dochází k závažnému a opakovanému porušování závazků kupujícího ze Smlouvy, zejména pak závazků uvedených v článku 7.6 Smlouvy.

V souladu s článkem 7.7 Smlouvy Vás žádáme o podrobné vyjádření ke zmiňovaným článkům a v nich uvedeným tvrzením a k předložení podrobných informací a dokumentů prokazujících plnění veškerých závazků a povinností kupujícího ze Smlouvy, a to jak v oblasti řádné údržby bytového fondu, tak v oblasti použití výnosů bytového hospodářství k opravám či modernizaci bytového fondu. Zároveň Vás žádáme o souhlas se zpřístupněním poskytnutých informací třetím osobám, zejména pak poslancům Poslanecké sněmovny ČR, kteří se otázkami nakládání s bytovým fondem zabývají z podnětu svých voličů - uživatelů bytového fondu.

Upozorňujeme Vás, že v případě zjištění neplnění kteréhokoli z uvedených závazků kupujícího podle článku 7.6 Smlouvy, uplatní Ministerstvo financí nárok na zaplacení smluvní pokuty podle článku 8.2 Smlouvy. Obdobným způsobem bude Ministerstvo financí postupovat, pokud nedojde k poskytnutí požadovaných informací nebo k poskytnutí informací neúplných.

Zároveň Vám sdělujeme, že podle názoru Ministerstva financí došlo restrukturalizací společnosti OKD, a.s. a převedením bytového fondu na společnost RPG Byty, s.r.o. bez souhlasu Ministerstva financí jakožto právního nástupce Fondu národního majetku České republiky k porušení závazku kupujícího podle ustanovení článku 11.4 Smlouvy. V případě zjištěného porušení Ministerstvo financí uplatní vůči Vaší společnosti jakožto právnímu nástupci kupujícího veškerá svá práva na postih, která pro něj budou vyplývat ze Smlouvy nebo z příslušných právních předpisů.

S pozdravem



Příloha

RPG Industries SE
3 Herodotou Street
3095 Limassol
Cyprus

**Příloha 5 Cenová nabídka nájemníkovi bytu společnosti Služby dolů, a.s,
13.9.2007**

V Kladně dne 13. září 2007

Vážení nájemníci,

na základě obdržené nabídky Vám nabízíme mimořádné zvýhodnění podmínek při koupi bytu, který najímáte.

Kupní cenu je možno snížit o cca 14 % v případě splnění následující podmínky:

1) nejpozději **do 6. 11. 2007** uzavřete se Službami dolů a. s., smlouvu o smlouvě budoucí na koupi této bytové jednotky a složíte zálohu minimálně 10 % z kupní ceny.

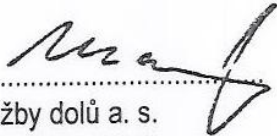
2) a nejpozději **do 31. 1. 2008** uzavřete se Službami dolů a. s., kupní smlouvu a doplatíte zbývající část kupní ceny, nebo předložíte při podpisu kupní smlouvy závazný příslib úvěru či podepsanou úvěrovou smlouvu.

Tržní cena	Kupní cena	kupní cena - 14 %
1.510.000,-Kč	1.330.000,- Kč	1.150.000,- Kč (sleva 180.000,- Kč)

Nájemné: předpokládané cílové měsíční nájemné
6.200,- Kč *

* na základě schváleného zákona č.107/2006 Sb., týkající se deregulace nájemného, který je platný od 1.4.2006.

S pozdravem


Služby dolů a. s.
Ing. Michal Malý
člen představenstva