

ČERNÁ KNIHA

Neoprávněně inkasovaná nedovolená veřejná podpora při prodeji majetkové účasti státu ve společnosti OKD, a.s., a související kroky Zdeňka Bakaly a jeho podnikatelské skupiny

Kauza BYTY OKD – největší finanční kauza současnosti: nájemníkům i státu hrozí majetková újma ve výši desítek miliard Kč.

Černou knihu připravilo Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ
Září 2010

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

OBSAH:

Základní fakta o kauze BYTY OKD	3
7 NEPRAVDIVÝCH TVRZENÍ Zdeňka Bakaly a jeho právníka v tzv. Bíle knize	4
I. Není pravda, že společnost OKD byla v době akvizice Zdeňkem Bakalou v propadu	5
II. Není pravda, že při prodeji OKD v roce 2004 nedošlo k nedovolené veřejné podpoře	5
III. Není pravda, že Zdeněk Bakala a jeho podnikatelská skupina nájemníkům nikdy nic neslíbili a označení GAUNER pro Zdeňka Bakalu je jen bezdůvodným očerňováním	6
IV. Není pravda, že Zdeněk Bakala a jeho podnikatelská skupina všechny své smluvní závazky vždy řádně plnili.....	7
V. Není pravda, že nájemníkům bytů OKD nic nehrozí, je to bezdůvodné strašení a pomluvy.....	7
VI. Není pravda, že Poslanecká sněmovna nepřípustně zasáhla do nezávislosti výkonné moci a je tak zároveň ohrožena demokracie	8
VII. Není pravda, že Zdeněk Bakala měl vždy zájem o jednání s nájemníky a řešení situace..	8
Závěr	9
Přílohy	9

Základní fakta o kauze BYTY OKD

Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ hájí zájmy 103.000 nájemníků bydlících ve 44 tis. bytech, které v minulosti vlastnil státní podnik OKD, resp. společnost OKD a.s., a které nyní vlastní realitní společnost RPG Byty s.r.o. Tyto byty byly v rozporu s tehdy platnými zákony v roce 1990 vloženy do akciové společnosti OKD, která byla následně privatizována.

Privatizace byla dokončena v roce 2004, kdy stát prodal 46% akcií OKD společnosti KARBON INVEST a.s., kterou tehdy vlastnili trestně stíhaní pánové Kolářek a Otava. Ihned po privatizaci ohlásil veřejně Zdeněk Bakala, že od nich společnost KARBON INVEST, a.s. koupil, a tím i zprostředkovaně byty OKD. Tyto **byty byly přitom oceněny hluboko pod tržní cenou na částku 40 000 za byt, další obrovské majetky byly těmto podnikatelům darovány** (například 1200 bytů OKD na Kladensku, budovy a pozemky na Severní Moravě atd.). Ve Smlouvě o koupi akcií OKD z roku 2004 byly ve prospěch nájemníků sjednány 4 závazky (7.6 (a)-7.6 (d)). **Dle závazku 7.6 (d) mají nájemníci v případě prodeje bytů předkupní právo na byty, které užívají, za cenově zvýhodněných podmínek. Tento závazek platí bez časového omezení.**

KARBON INVEST a.s. a Zdeněk Bakala v souvislosti s podmínkami prodeje poté veřejně slíbili a opakovaně prohlašovali, že tyto byty převedou na jejich nájemce, a oficiálně deklarovali, za jakých podmínek (ČTK 13.2.2005, ČT1 Události 15.2.2005, [Horník, 17.2.2005](#) atd.). Současně se přihlásili ke všem závazkům uvedené Smlouvy a poskytli také jejich výklad. **Svůj slib ale nedodrželi.**

V roce 2008 vlastníci oznámili, že byty nájemníkům prodávat nebudou a **chtějí s nimi podnikat, ač je sami získali za netržních podmínek.**

29. června 2009 společnost RPG Industries SE Zdeňka Bakaly závazek 7.6 (d) vypověděla, tvrdila tehdy, že jí to Smlouva údajně umožňuje, a prohlásila, že dále bude postupovat, jako kdyby byla výpověď platná. Stát tuto výpověď neakceptoval. **Následné rozhodčí řízení se státem Bakalova společnost prohrála.** Smluvní sankce za porušení závazků ze Smlouvy je ale jen 30 mil. Kč.

Státu i nájemníkům nadále hrozí vysoká újma, tržní hodnota bytového portfolia OKD je 35-55 mld. Kč.

Právní kancelář Allen & Overy, která Smlouvu pro stát připravovala a až do roku 2009 poskytovala státu odborné posudky ve věci plnění této Smlouvy, přitom pracovala také pro kupujícího.

V současnosti Evropská komise prošetřuje Stížnost Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ na nedovolenou veřejnou podporu, ke které došlo při prodeji majetkové účasti státu ve společnosti OKD,a.s. **(Reálná výše nedovolené podpory je v rozsahu 20-50 mld. Kč.) Existují odůvodněné obavy, že Ministerstvo financí v rámci šetření neposkytuje Evropské komisi pravdivé informace.**

Stát prodal 44 tis. bytů za cenově zvýhodněných podmínek několika miliardářům. Naše sdružení usiluje o to, aby obdobnou možnost dostalo také 103 000 nájemníků těchto bytů.

V Evropské unii je zakázáno, aby podnikatelský subjekt byl zvýhodněn na trhu tím, že získá od státu či obce nebo kraje majetek za nižší než tržní cenu. Pokud měly být převáděny byty se slevou, jediný přípustný postup byl privatizace bytů nájemníkům, tak jak to stát či obce od roku 1990 uskutečňovaly běžně. Nájemníci bytů OKD nechtějí nic jiného než standardní postup, který platil ve všech ostatních případech.

Další informace naleznete na stránkách našeho sdružení www.BYTYOKD.CZ

7 NEPRAVDIVÝCH TVRZENÍ Zdeňka Bakaly a jeho právníka v tzv. Bíle knize

1. Zdeněk Bakala kupoval podnik OKD ve výrazném propadu, teprve v následujících letech z něj udělal ziskovou společnost.
2. K žádné nedovolené podpoře při prodeji OKD nedošlo. Stížnost Sdružení nájemníků na nedovolenou veřejnou podporu při prodeji OKD je bezpředmětná, v minulosti již byly tyto stížnosti Evropskou komisí opakovaně zamítnuty. Jedná se jen o předvolební agitaci.
3. Zdeněk Bakala a jeho podnikatelská skupina nájemníkům nikdy nic neslibili, jsou to nehorázné pomluvy a očerňování ze strany politiků (CSSD, Lubomír Zaorálek).
4. Zdeněk Bakala a jeho podnikatelská skupina všechny své smluvní závazky vždy řádně plnil. To údajně potvrdil i nezávislý audit.
5. Nájemníkům bytů OKD nic nehrozí, je to bezdůvodné strašení a pomluvy. Nájemníky chrání zákonné předkupní právo, proto jim nic nehrozí.
6. Poslanecká sněmovna nepřípustně zasáhla do nezávislosti výkonné moci. Rovněž jednání politiků v kauze OKD představuje ohrožení demokracie. V kauze BYTY OKD rovněž selhávají i základní instituce (Ministerstvo financí), které podléhají populistickému tlaku Poslanecké sněmovny.
7. Zdeněk Bakala měl vždy zájem o jednání s nájemníky a řešení situace.

I. Není pravda, že společnost OKD byla v době akvizice Zdeňkem Bakalou v propadu

Dle Bílé knihy údajně kupoval Bakala OKD, když byla společnost OKD ve výrazném propadu, a zvrátil likvidaci těžebních aktiv a údajně navrátil společnost do ziskové produkce. **NENÍ TO PRAVDA.**

Společnost OKD, a.s. byla v době akvizice Zdeňkem Bakalou vysoce zisková, vykázala v roce 2004 (3 měsíce po dokončení privatizace) čistý **zisk 5,1 miliardy Kč**, v roce 2003 (tedy těsně před privatizací) vykazovala společnost OKD **zisk jen 219 miliónů. Zisk okamžitě po privatizaci** (podpis Smlouvy proběhl v září 2004) **vzrostl 23 krát.**

Takový nárůst zisku nelze v žádném případě vysvětlit růstem ceny produkce ani změnou řízení společnosti po vstupu Z. Bakaly. Pravým důvodem je skutečnost, že společnost OKD byla minimálně od roku 2001 systematicky „připravovaná“ na privatizaci zbylého státního podílu (46% akcií) majoritními akcionáři, tj. společností KARBON INVEST a.s.. **Zisky společnosti byly majoritními vlastníky ročně uměle zkreslovány o minimálně 1-1,5 miliardy Kč. Tím docházelo dlouhodobě k poškozování dalších akcionářů společnosti, zejména státu a daňových poplatníků.**

Po získání zbylého akciového podílu státu již nebyl důvod důlní společnost dále tunelovat a zkreslovat výsledky hospodaření. **Za toto tunelování OKD byli vlastníci KARBON INVEST – podnikatelé Viktor Koláček a Petr Otavy od roku 2003 trestně stíháni.** Trestní stíhání bylo následně za nestandardních okolností zastaveno.

II. Není pravda, že při prodeji OKD v roce 2004 nedošlo k nedovolené veřejné podpoře

Vlastníci získali od státu obrovský majetek v hodnotě desítek miliard Kč prokazatelně za netržních podmínek, ale nakládají s ním tržně. Evropská komise se nyní zabývá novými zjištěními Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ. Prošetřování stížnosti ale provází řada podivných okolností, které vzbuzují oprávněné obavy nájemníků, zda bude jejich stížnost náležitě prošetřena.

Vlastníci získali v roce 2004 od státu 44 000 bytů OKD za netržních podmínek (40 000/byt) s tím, že je převedou na nájemníky, to se ale nestalo, další obrovské majetky získali zcela zdarma: pozemky, 1200 bytů OKD na Kladensku, 29 z 32 dceřiných společností nebyla oceněna. **Znalecké posudky z roku 2004 hrubě zkreslili tržní hodnotu společnosti OKD. Dle znaleckého posudku renomovaného znaleckého ústavu tak vlastníci inkasovali nedovolenou veřejnou podporu v minimální výši 1.7 mld. Kč, reálně výše nedovolené podpory je 20 – 50 mld. Kč. Jedná se tak zřejmě o nejvyšší nedovolenou veřejnou podporu, kterou kdy získal podnikatelský subjekt na území Evropské Unie.**

Za zmínku také stojí, že Bakala figuroval v celé transakci při prodeji OKD prokazatelně dlouho před podpisem Smlouvy a byl tak na celé pro stát nevýhodné transakci přímo osobně zainteresován.

Více viz. Odůvodnění stížnosti ve věci poskytnutí protiprávní státní podpory při privatizaci majetkové účasti České republiky v OKD, a.s. [1]

III. Není pravda, že Zdeněk Bakala a jeho podnikatelská skupina nájemníkům nikdy nic neslíbili a označení GAUNER pro Zdeňka Bakalu je jen bezdůvodným očerňováním

Zdeněk Bakala a jeho společnost KARBON INVEST a.s. v roce 2005 opakovaně veřejně přislíbili, že připraví projekt na prodej bytového fondu OKD nájemníkům a definovali, za jakých finančních podmínek. Své sliby ale Bakala a jeho podnikatelská skupina nedodrželi – místo toho vyvedli 44 000 bytů do realitní společnosti RPG Byty, s.r.o. Lubomír Zaorálek v této souvislosti označil Bakalovo chování vůči nájemníkům za gaunerské, Zdeněk Bakala jej následně zažaloval.

Městský soud v Praze dospěl po důkladném prozkoumání všech důkazů ve svém rozsudku ve sporu Bakala vs. Zaorálek k závěru, že **jednání Z. Bakaly lze jednoznačně označit za jednání ničemné a podvodné, tedy synonymum slova GAUNER, Zdeněk Bakala soudní spor prohrál (rozsudek není zatím pravomocný).**

Citujeme z rozsudku:

*"... Nájemci cca 44.000 bytů v několika městech severní Moravy důvodně očekávali na základě veřejně daného slibu, že jim byty budou v budoucnu převedeny do vlastnictví za přislíbené ceny. Proto se nezajímali o zajištění jiného vlastního bydlení a naopak v dobré víře investovali ze svého do majetku žalobce. **Daný slib žalobce (Zdeněk Bakala) nesplnil a dokonce jej posléze veřejně zapřel.** Jako výmluvu žalobce užil takové nevýznamné argumenty, že vlastník bytů hodlá investovat do nájemního bydlení a že by nájemci na zakoupení bytu neměli peníze. **Nyní popsané jednání žalobce, které mělo a má na desítky tisíc osob významně negativní dopad, lze jednoznačně označit za jednání ničemné a podvodné (v obecném smyslu toho slova), což jsou synonyma pro jednání gaunerské. Nesplněním důležitého slibu bez pádného (a tudíž i obhajitelného) důvodu se žalobce zachoval vůči nájemcům bytu OKD neférově a nečestně. Navíc žalobce nejenže porušil daný slib, ale nad to ho i zapřel. Jestliže pak žalovaný mj. právě i toto jednání žalobce kritizuje a v rámci kritiky je označuje za gaunerské, jde vzhledem k jeho popsané závažnosti o kritiku přiměřenou.**"*

Více informací viz. Rozsudek [2]

IV. Není pravda, že Zdeněk Bakala a jeho podnikatelská skupina všechny své smluvní závazky vždy řádně plnili.

1. Vlastníci neplnili a navíc porušovali Smlouvu o koupi akcií OKD a.s. z roku 2004 od samého počátku

- vyvedli bytový fond OKD do realitní společnosti RPG Byty s.r.o, bez souhlasu Fondu národního majetku i Ministerstva financí
- zastavili bytový fond OKD bankám, více viz. [3]
- do oprav neinvestovali ani celé příjmy z bytového hospodářství. Do oprav investovali jen část peněz vybraných od nájemců bytů, příjmy z nebytových prostor zmizely neznámo kde.

Není pravda, že by provedený Audit hospodaření v RPG Byty s.r.o. byl nestranný – auditoři strávili 3500 hodin se zástupci vlastníků, resp. společností RPG Byty a 0 hodin se zástupci nájemníků, kteří nezávislý audit požadovali.

Není pravda, že audit potvrdil, že nedošlo k porušení žádných smluvních závazků. Auditoři se nemohli vyjadřovat k otázkám právní povahy a rovněž neposkytli žádnou právní analýzu, která by zpochybnila, že vyvedením bytového fondu OKD do realitky RPG Byty s.r.o. došlo k porušení Smlouvy.

2. Vlastníci (RPG Industries SE) vypověděli a odmítli plnit svůj klíčový smluvní závazek 7.6(d) – předkupní právo pro nájemníky za cenově zvýhodněných podmínek, ačkoli tento závazek dobrovolně přijali. Za této situace hrozila státu i nájemníkům majetková újma ve výši desítek miliard Kč.

Po opakovaných žádostech Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ začalo Ministerstvo financí konečně jednat a 5 měsíců po vypovězení smluvního závazku ze strany RPG, začalo plnění závazku vymáhat a zahájilo rozhodčí řízení. **Bakalova společnost rozhodčí řízení jednoznačně prohrála.**

3. Vlastníci (RPG Industries SE) navíc zatajovali obsah Smlouvy a smluvních závazků vůči nájemníkům. Ti se tak nemohli účinně bránit a vymáhat plnění závazků, které byly sjednány v jejich prospěch.

V. Není pravda, že nájemníkům bytů OKD nic nehrozí, je to bezdůvodné strašení a pomluvy.

1. Nájemníkům bytů OKD nadále hrozí, že budou připraveni o smluvní závazek, který byl sjednán v jejich prospěch (předkupní právo za cenově zvýhodněných podmínek, čl.

7.6(d) Smlouvy o koupi akcií), a tedy i o byty, které mnohdy celý život platili a tyto byty rekonstruovali. Své skutečné záměry vlastníci dostatečně prezentovali na případu 1200 bytů OKD na Kladensku. Tyto byty získali vlastníci v roce 2004 zadarmo, ale obratem je začali rozprodávat jejich nájemníkům za prakticky tržní ceny, část nájemníků skončilo na ulici, další část u svých příbuzných. Vlastníci OKD získali jen prodejem těchto bytů nedovolenou veřejnou podporu ve výši stovek miliónu Kč.

2. Není pravda, že podobný osud nehrozí nájemníkům bytů OKD a že se jedná ze strany politiků o manipulaci a plané strašení.
3. Zákonné předkupní právo nic neřeší – nájemníkům bytů OKD by mohly být nabízeny byty k odkupu za tržní ceny, jako se stalo nájemníkům bytů OKD na Kladensku.
4. **Vlastníci opakovaně jednali vůči nájemníkům bytů OKD v rozporu s dobrými mravy**, když jim například pod různými záminkami vnucovali smlouvy na dobu určitou místo stávajících smluv.

VI. Není pravda, že Poslanecká sněmovna nepřipustně zasáhla do nezávislosti výkonné moci a je tak zároveň ohrožena demokracie.

Je přímo povinností politiků hájit své občany a voliče, dbát na dodržování zákonů i plnění smluvních závazků v souvislosti s privatizací majetku státu.

Ústavní soud odmítl stížnost společnosti RPG proti postupu poslanců v kauze bytů OKD. Sněmovna usilovala o to, aby RPG nemohla volně nakládat s byty. Podle Ústavního soudu poslanci nezasáhli do nezávislosti soudního rozhodování.

Ohrožení demokracie naopak spatřujeme v podivných praktikách Zdeňka Bakaly a jeho podnikatelské skupiny, které jsou založeny na nedodržování veřejných slibů, neplnění smluvních závazků, pomluvách a křivém osočování, využívání osob a organizací, které jsou nebo mohli by být ve střetu zájmů. V poslední době k těmto praktikám rovněž přibýlo zastrašování politiků, kterým tato situace není lhostejná

Takové jednání považujeme za skandální a v demokratické společnosti naprosto nepřipustné.

VII. Není pravda, že Zdeněk Bakala měl vždy zájem o jednání s nájemníky a řešení situace.

Zdeňka Bakalu jsme vyzvali k jednání již dopisem v září 2008, kdy jsme jej žádali o vysvětlení rozporů mezi jeho dřívějšími sliby o prodeji bytů nájemníkům a jeho aktuálními kroky. Jeho odpovědí byl jen arogantní placený inzerát v denním tisku, kde jakékoli sliby zapřel.

Závěr

Zdeněk Bakala zjevně nepochopil, že v civilizované zemi se smluvní závazky dodržují, že se dokonce dodržují i veřejné sliby a prohlášení a že podnikatelské subjekty působící v tržním prostředí nemohou získávat státní majetek prakticky zadarmo. Princip rovných podmínek pro podnikání pro všechny podnikatelské subjekty bez rozdílu je jedním ze základních stavebních kamenů Evropské unie a jejího trhu.

Zdeněk Bakala a jeho podnikatelská skupina prohráli rozhodčí řízení se státem o platnost předkupního práva pro nájemníky za cenově zvýhodněných podmínek, Ústavní soud odmítl stížnost společnosti RPG proti postupu poslanců v kauze bytů OKD a Zdeněk Bakala nepravomocně prohrál žalobu na ochranu osobnosti s Lubomírem Zaorálkem – dle soudu lze jednání Z. Bakaly jednoznačně označit za jednání ničemné a podvodné, tedy synonymum slova GAUNER.

Zdeněk Bakala ale dále využívá svého vlivu a šíří v médiích polopravdy, pomluvy a lži, pasuje se při tom do role obětního beránka. Jsou to ale nájemníci bytů OKD, kdo byli v této kauze významně poškozeni. Jejich možnost individuální obrany je přitom ve srovnání s Bakalovou skupinou téměř nulová. Nájemníci proto založili Sdružení BYTYOKD.CZ, aby hájili své oprávněné zájmy, a požádali všechny politické strany o pomoc a podporu. Část zodpovědných politiků jejich apel vyslyšela a do kauzy se vložili. I když je právo na straně nájemníků, vyhráno ještě není.

Poměr finančních možností BYTYOKD.CZ je ve srovnání s miliardami podnikatelské skupiny RPG Industries SE velmi nerovný.

Věříme ale, že nakonec zvítězí právo a občan a nikoli miliardy vlivné podnikatelské skupiny.

Přílohy

[1] Odůvodnění stížnosti ve věci poskytnutí protiprávní státní podpory při privatizaci majetkové účasti České republiky v OKD, a.s.

[2] Rozsudek Městského soudu v Praze ve sporu Zdeněk Bakala vs. Lubomír Zaorálek

[3] Bakalova společnost komerčně zastavuje byty bankám, ale „zapomněla“ jim sdělit své závazky vůči nájemníkům

[4] Kauza BYTY OKD - největší finanční kauza současnosti, kompletní přehled