

Nejvyšší státní zastupitelství
k rukám nejvyššího státního zástupce JUDr. Pavla Zemana
Jezuitská 4
660 55 Brno

Policie ČR
Policejní prezidium
k rukám policejního prezidenta plk. Mgr. Petra Lessy
Strojnická 27
170 89 Praha 7

V Praze dne 4.3.2011

Věc: Trestní oznámení

Oznamovatel: **Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ, IČ: 22722912**
se sídlem Nádražní 923/118, Ostrava, PSČ 702 00
zastoupené Ing. Romanem Macháčkem, PhD.
adresa pro doručování:
Roman Macháček P.O.BOX 206
Porubská 713
708 00 Ostrava - Poruba

podává tímto

trestní oznámení

pro podezření ze spáchání trestného činu křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 odst.1, odst. 3 trestního zákoníku, trestného činu porušení povinnosti při správě cizího majetku dle § 220 odst. 1, odst. 3 trestního zákoníku, trestného činu zneužití pravomoci úřední osoby dle § 329 odst. 1, odst. 3 trestního zákoníku, trestného činu podvodu dle § 209 odst. 1, odst. 5 trestního zákoníku, případně jiného trestného činu

ve věci týkající se ocenění a privatizace majetkové účasti státu ve společnosti OKD, a.s., v r. 2004

I.

Oznamovatel - Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ - je občanským sdružením hájícím zájmy 103.000 nájemců bytů bydlících ve 44 tis. bytech, které byly ve vlastnictví společnosti OKD, a.s., a nyní jsou ve vlastnictví společnosti RPG Byty, s.r.o.

Oznamovatel v souvislosti s jednáními ohledně dodržování závazků, které na sebe převzala společnost KARBON INVEST, a.s., nyní RPG INDUSTRIES SE, na základě Smlouvy o koupi akcií uzavřené dne 16.9.2004 s Fondem národního majetku České republiky (dále jen „FNM“), zjistil mimořádně závažné skutečnosti a **nové důkazy nasvědčující tomu, že při privatizaci majetkový podíl České republiky ve společnosti OKD, a.s., (45,88% akcií) nebyl převeden do vlastnictví nabyvatele za cenu tržní, ale byl převeden za cenu několikanásobně nižší, než byla cena obvyklá.** Tím došlo k poškození majetkových zájmů státu a České republiky tak byla způsobena škoda velkého rozsahu ve výši 20 mld. Kč.

II.

Oznamovatel uvádí základní fakta týkající se ocenění a průběhu privatizace majetkové účasti České republiky ve společnosti OKD, a.s.:

Vláda ČR přijala dne 12.11.2003 usnesení č. 1127 k návrhu způsobu privatizace akcií společnosti OKD, a.s., členu koncernu KARBON INVEST, a.s., v držení FNM, kterým souhlasila se zahájením exkluzivních jednání se společností KARBON INVEST, a.s. Na základě tohoto rozhodnutí FNM požádal společnost OKD, a.s., o zahájení společných jednání a o zpřístupnění data rooms, ve kterých budou všechny potřebné podklady sloužící k ocenění majetkového akciového podílu FNM ve společnosti OKD, a.s.

Byla uzavřena mandátní smlouva o poskytování právních služeb při privatizaci OKD, a.s., mezi FNM a advokátní kanceláří Allen & Overy a dále byly uzavřeny mandátní smlouvy mezi FNM a Komerční bankou, a.s., a VOX CONSULT, s.r.o. (znalecký ústav), podle nichž měla Komerční banka, a.s., společně se znaleckým ústavem VOX CONSULT, s.r.o., ocenit majetkový akciový podíl FNM ve společnosti OKD, a.s.

Následně dne 11.2.2004 společnost KARBON INVEST, a.s., předložila FNM svou nabídku na získání majetkové účasti státu (45,88 % akcií) ve společnosti OKD, a.s., ve výši 1,19 mld. Kč.

FNM obdržel dne **26.2.2004 ocenění majetkového akciového podílu FNM ve společnosti OKD, a.s., - Znalecký posudek č. 50/2/2004, který vypracoval VOX CONSULT, s.r.o.** (dále jen „Znalecký posudek VOX CONSULT“). Podle tohoto znaleckého posudku byla **celková hodnota společnosti OKD, a.s., stanovena jako součet hodnoty produkční a neprodukční části majetku OKD společnosti OKD, a.s., na částku 4.533.359.000 Kč** a z toho ve znaleckém posudku byla určena cena 45,88% státního podílu ve společnosti OKD, a.s., na částku 2,08 mld. Kč.

Dále dne **12.3.2004 Komerční banka, a.s. (tým Corporate Finance)** ve spolupráci se společností **VOX CONSULT, s.r.o.**, vypracovala **Náhled na možnou hodnotu vybraných finančních investic skupiny OKD, a.s.** (dále jen „Náhled“). Jako finančně nejzajímavější ohodnotil Náhled majetkové účasti v následujících společnostech: Metalimex, a.s., Al Invest Břidličná, a.s., Sokolovská uhelná, a.s., a OKD Doprava, a.s. (hodnotu této společnosti dle Náhledu na základě dostupných informací nebylo možné odhadnout s akceptovatelnou jistotou, a proto netvoří součást Náhledu). Takto Náhled vypočetl hodnotu majetkové účasti státu s ohledem na finanční investice OKD, a.s., pro uvedené tři společnosti, a to částkou 1,419 mld. Kč.

Na základě výše uvedeného Znaleckého posudku navýšil **KARBON INVEST, a.s.**, svou cenovou nabídku za majetkovou účast státu ve společnosti OKD, a.s., na celkovou cenu 2,25 mld. Kč. S touto kupní cenou souhlasila vláda ČR usnesením č. 264 ze dne 23.3.2004, kterým rozhodla o privatizaci majetkové účasti státu ve společnosti OKD, a.s., přímým prodejem vybranému nabyvateli společnosti **KARBON INVEST, a.s.**, a uložila místopředsedovi vlády a ministru financí realizovat toto usnesení.

Dne 8.4.2004 podepsal FNM se společností **KARBON INVEST, a.s.**, Smlouvu o koupi akcií, v níž byla odkládací podmínka - vydání pravomocného rozhodnutí Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže (dále jen „ÚOHS“) o povolení výjimky ze zákazu veřejné podpory. Toto povolení výjimky bylo nezbytné z toho důvodu, že prodej byl prováděn na základě omezené procedury (exkluzivity) a neuskutečnilo se transparentní výběrové řízení. V takovém případě je **nezbytnou podmínkou, že kupní cena musí odpovídat ceně tržní, stanovené znaleckým posudkem tak, aby nebyla kupujícímu poskytnuta výhoda ve formě nepřiměřené slevy na prodávaném majetku.**

ÚOHS výjimku nepovolil, protože shledal, že kupní cena ve výši 2,25 mld. Kč neodpovídá tržním podmínkám. Rozhodnutím č.j. VP/S 59/04-160 ze dne 30.4.2004 ÚOHS zároveň konstatoval, že na základě závěrů Znaleckého posudku VOX CONSULT a Náhledu se tržní cena pohybuje okolo výše 3,5 mld. Kč, k čemuž dospěl součtem částek podle Znaleckého posudku VOX CONSULT a Náhledu. ÚOHS své rozhodnutí plně opřel o závěry tohoto Znaleckého posudku a Náhledu.

Na základě rozhodnutí ÚOHS musela privatizaci majetkové účasti ČR ve společnosti OKD, a.s., znovu projednat vláda, která usnesením č. 904 ze dne 15.9.2004 změnila rozhodnutí o privatizaci tak, že zvýšila cenu, za kterou nabyvatel **KARBON INVEST, a.s.**, odkoupí 45,88 % akcií společnosti OKD, a.s., v držení FNM, na částku 4,1 mld. Kč. K uzavření Smlouvy o koupi akcií mezi FNM a společností **KARBON INVEST, a.s.**, došlo dne 16.9.2004.

III.

Oznamovatel je přesvědčen, že stát při prodeji majetkové účasti státu ve společnosti OKD, a.s., nepostupoval v souladu s principem tržního investora a nemaximalizoval svůj zisk a že naopak poskytl konkrétní výhodu ve formě snížené kupní ceny společnosti **KARBON INVEST, a.s.** Vzhledem k tomu, že prodej majetkové účasti státu ve společnosti OKD, a.s., se neuskutečnil na základě transparentního výběrového řízení, ale stát jednal na základě

exkluzivity s jediným zájemcem společností KARBON INVEST, a.s., bylo povinností odpovědných osob jednajících za stát zajistit, aby byl prodáváný majetek státu řádně oceněn znaleckým posudkem a kupní cena byla cenou obvyklou neboli tržní, to se však nestalo.

Oznamovatel je přesvědčen, že **zaplacená kupní cena ve výši 4,1 mld. Kč za majetkovou účast státu (45,88 % akcií) ve společnosti OKD, a.s., nebyla cenou tržní a odporovala právním předpisům České republiky.**

K tomu oznamovatel uvádí následující skutečnosti a důkazy:

1.

Znalecký posudek VOX CONSULT ze dne 26.2.2004, stanovil tržní hodnotu společnosti OKD, a.s., ve výši 4,53 mld. Kč, a z toho byla vypočtena cena 45,88% státního podílu ve společnosti OKD na částku 2,08 mld. Kč.

- Znalecký posudek byl vypracován na základě smlouvy mezi společností VOX CONSULT, s.r.o, a FNM ze dne 28.1.2004. Posudek je podepsán prokuristou společnosti VOX CONSULT, s.r.o., Dr. Ing. Rudolfem Douchou.
- Podle Znaleckého posudku je společnost OKD, a.s., mateřskou společností rozsáhlého konsolidačního celku, který tvoří mateřská společnost a dceřiné společnosti a přidružená společnost, přičemž **objem celkového majetku – aktiv společnosti OKD, a.s., se pohyboval okolo 40 mld. Kč, stálá aktiva mezi 28 až 30 mld. Kč a oběžná aktiva mezi 6 až 8 mld. Kč.** Podle Znaleckého posudku byla stálá aktiva rozdělena na produktivní část, která je dávana do souvislosti se zisky, a neproduktivní část, která nepřináší společnosti významné zisky. Do neproduktivní části znalecký posudek vyčlenil byty ve vlastnictví společnosti OKD, a.s., které tvoří základ neproduktivní části majetku.
- Podle Znaleckého posudku VOX CONSULT, byla celková hodnota společnosti OKD, a.s., stanovena jako součet hodnoty produkční a neprodukční části majetku OKD na částku 4.533.359.000 Kč, tj. 4,53 mld. Kč, a z toho byla vypočtena cena 45,88% státního podílu ve společnosti OKD na částku 2,08 mld. Kč.
- Hodnota produkční části OKD, a.s., byla zjištěna výnosovou metodou a její výše činila 2.782.999.000 Kč, z toho podíl odpovídající majetkové účasti státu 1.276.840.000 Kč.
- Hodnota neprodukční části OKD, a.s., byla zjištěna metodou porovnání transakcí, a to porovnáním s jedním(!) obchodem, v němž se v Třinci v r. 2003 prodalo okolo 2000 podnikových bytů za paušální cenu 40 tis. Kč za bytovou jednotku. Znalecká posudek uvádí, že vzhledem k tomu, že to je cena v nedávné době použitá, lze se domnívat, že vzhledem ke zjištěným informacím je to cena odpovídající i v případě bytů společnosti OKD, a.s. Znalecký posudek určil hodnotu neprodukční části OKD, a.s., tak, že počet bytů 43 759 vynásobil cenou 40 tis. Kč za byt, a tak dospěl k ocenění všech bytů ve vlastnictví OKD, a.s. (a tedy i celé neprodukční části OKD, a.s.), na částku 1.750.360.000 Kč, a z toho podíl odpovídající 45,88% majetkové účasti státu na částku 803.065.168 Kč.
- **Znalecký posudek zohledňuje sice finanční investice OKD, a.s., ale z hlediska výnosové metody jim prakticky přiřazuje hodnotu 0 Kč.**
- **Znalecký posudek mimo jiné zcela ignoroval majetek dceřiné společnosti OKD, Podnikatelská, a.s., jejíž účetní hodnota byla cca 3 mld. Kč.**

2.

Komerční banka, a.s., (tým Corporate Finance) ve spolupráci se společností VOX CONSULT, s.r.o., vypracovala ke dni 12.3.2004 Náhled na možnou hodnotu vybraných finančních investic skupiny OKD, a.s., a celková hodnota majetkové účasti státu s ohledem na finanční investice OKD, a.s., ve třech dceřiných společnostech byla stanovena na částku 1,419 mld. Kč.

- **Náhled není znaleckým posudkem.**
- Náhled byl vypracován na základě Mandátní smlouvy o poskytování poradenských služeb ze dne 29.1.2004 uzavřenou mezi FNM a Komerční bankou, a.s.
- Dle Náhledu byl finanční investiční majetek ve společnosti OKD, a.s., podle rozvahy sestavené touto společností k 30.9.2003 v účetní hodnotě 12,019 mld. Kč. Jako finančně zajímavé označil majetkové účasti jen ve čtyřech ze dvou desítek společností: Metalimex, a.s., Al Invest Břidličná, a.s., Sokolovská uhelná, a.s., a OKD Doprava, a.s.
- Hodnotu společnosti OKD Doprava, a.s., přitom Náhled neoceníl, protože ji nedovedl odhadnout s akceptovatelnou jistotou.
- Celková hodnota majetkové účasti státu s ohledem na finanční investice OKD, a.s., v uvedených třech společnostech (Metalimex, a.s., Al Invest Břidličná, a.s., Sokolovská uhelná, a.s.) byla stanovena na částku 1,419 mld. Kč. Náhled mimo jiné zcela ignoroval majetek dceřiné společnosti OKD Podnikatelská, jejíž účetní hodnota byla cca 3 mld. Kč.
- Dle autorů Náhledu jsou ve skupině OKD, a.s., mimo výše uvedené společnosti též aktiva společnosti, případně finanční investice, jejichž možná tržní hodnota výrazně převyšuje účetní.
- V Náhledu se uvádí, že **vzhledem k podkladům, které měli v době zpracování Náhledu k dispozici, tj. hospodářské výsledky za rok 2002, a to ve formě, která dle jejich mínění nebyla dostatečně podrobná, mohli ocenění finančních investic jen velmi hrubě odhadovat s velkou výhradou, co se týká přesnosti!**
- Je zřejmé, že Komerční banka, a.s., při zpracování Náhledu neměla k dispozici všechny potřebné podklady, ačkoli to bylo jedno ze základních zdůvodnění, proč byla společnosti KARBON INVEST, a.s., nabídnuta exkluzivita při prodeji.

3.

Výše uvedené ocenění společnosti OKD, a.s., pro účely privatizace majetkové účasti ČR ve společnosti OKD, a.s., provedené Znaleckým posudkem VOX CONSULT a Náhledem se zásadně liší od ocenění jmění společnosti OKD, a.s. provedené Znaleckým posudkem č. 2/14202352/06 ze dne 31.3.2006 vypracovaným znalcem ERNST & YOUNG (společnost E & Y Valuations, s.r.o.) (dále jen „Znalecký posudek ERNST & YOUNG“).

- Znalecký posudek ERNST & YOUNG byl zpracován na základě usnesení Krajského soudu v Ostravě č.j. Nc 5366/2005-10 ze dne 22.12.2005, který jmenoval tohoto znalce pro ocenění jmění obchodní společnosti OKD, a.s., jako společnosti zanikající v důsledku rozdělení podle ust. § 49 odst. 4 písm. c) obchodního zákoníku, jakož i pro ocenění jmění, jež má v důsledku uvedeného rozdělení sloučením přejít na jednotlivé nástupnické organizace.
- **Srovnáme-li ocenění dle Znaleckého posudku VOX CONSULT pro účely privatizace majetku státu (4,53 mld. Kč) a ocenění dle Znaleckého posudku**

z 31.3.2006 (52,34 mld. Kč), zjistíme, že rozdíl mezi těmito dvěma oceněními hodnoty společnosti OKD, a.s., činí neuvěřitelných 47,8 mld. Kč!

- Předmětem ocenění provedeného Znaleckým posudkem ERNST & YOUNG bylo jmění společnosti OKD, a.s., což představovalo nejen ocenění vlastní obchodní činnosti OKD, a.s., ale také ocenění jednotlivých společností skupiny OKD, a.s., jejíž struktura byla v posudku podrobně popsána. Ocenění bylo zpracováno k 31.12.2005. Ocenění společnosti OKD, a.s., vycházelo z informací, které poskytla společnost OKD, a.s., a z veřejně dostupných informací. **Hodnotu jmění společnosti OKD, a.s., určil Znalecký posudek ERNST & YOUNG k 31.12.2005 na částku 52,338 mld. Kč.**
- Ve Znaleckém posudku ERNST & YOUNG je dále uvedeno:
- Hlavními oblastmi činnosti společnosti OKD, a.s., jsou vyhledávání, těžba, úprava, zušlechťování a prodej černého uhlí a produktů s výrobou uhlí úzce spjatých, společnost je nejvýznamnějším producentem černého uhlí v ČR a jedním z nejvýznamnějších podniků v Moravskoslezském kraji. Prostřednictvím svých dceřiných firem se společnost OKD, a.s., angažuje v mnoha dalších nedůlních aktivitách, např. rekultivace krajiny, doprava (OKD Doprava, a.s., patří mezi největší železniční dopravce na území ČR), stavebnictví (společnost VOKD, a.s., mj. vlastní dvě stavební firmy ve Španělsku) atd. Společnost OKD, a.s., má majetkové účasti ve společnostech, s nimiž tvoří koncern. Pro účely ocenění lze tyto majetkové cenné papíry považovat za neprovozní aktiva, která se oceňují zvlášť.
- Znalecký posudek pro účely ocenění jmění společnosti OKD, a.s., identifikoval provozní a neprovozní aktiva společnosti OKD, a.s.
- **Neprovozní aktiva zahrnují neprovozní nemovitosti** (obytné domy a rodinné domy; komerční nemovitosti, které OKD, a.s., nevyužívá ke své podnikatelské činnosti, např. ubytovny, hotely, zámek Sobotín, nemocnice, poliklinika, garáže, administrativní budovy, průmyslové prostory, dílny atd.; pozemky), **dlouhodobý finanční majetek, tj. majetkové účasti, a finanční aktiva.** Jen **hodnota neprovozních nemovitostí** ve vlastnictví společnosti OKD, a.s., činila dle Znaleckého posudku ERNST & YOUNG částku **7,56 mld. Kč!**
- Dlouhodobý finanční majetek – **majetkové účasti společnosti OKD, a.s., byly ve Znaleckém posudku ERNST & YOUNG popsány a oceněny (na rozdíl od Znaleckého posudku VOX CONSULT a Náhledu, které byly zpracovány pro účely privatizace majetkové účasti státu!) podrobně, a to takto:**
 - OKD, Báňské stavby, a.s. v likvidaci – 99,9 mil. Kč
 - OKD, Bastro, a.s. – 57,9 mil. Kč
 - CZECH-KARBON s.r.o. – 239 mil. Kč
 - OKD, Doprava, akciová společnost – 1,36 mld. Kč
(společnost OKD, Doprava, akciová společnost, je druhým největším železničním přepravcem v ČR po Českých drahách, provozuje železniční nákladní dopravu v osmi krajích ČR, disponuje rozsáhlým parkem železničních vozů a lokomotiv, železničních tratí, silničních vozidel, zemních strojů a dalších kapacit pro výstavbu a údržbu železničních tratí, podílí se na výstavbě železničních koridorů a dálnice D 47; společnost vlastní 100% majetkové účasti ve společnostech DLT, s.r.o, Českomoravská stavební společnost, a.s., a ŽDD, a.s.)
 - OKD, DPB, a.s. – 239 mil. Kč

OKD, Energo, a.s., v likvidaci – 1,1 mil. Kč

OKD, HBZS, a.s. – 96,3 mil. Kč

KOVONA KARVINÁ, a.s. – 57 mil. Kč

METALIMEX a.s. – 3,06 mld. Kč

(společnost METALIMEX a.s. vlastní mj. majetkové účasti ve společnosti Slovenergo spol. s.r.o., Bratislava, společnosti Polské uhlí, a.s., Ostrava)

OKD, PILA-SALMA, a.s. – 84 mil. Kč

OKD, Rekultivace, a.s. – 293 mil. Kč

OKD, Restrukturalizace, a.s. – 12,4 mil. Kč

Služby dolů a.s. – 425 mil. Kč

(společnost Služby dolů a.s. byla vlastníkem nemovitostí, bytových a nebytových prostor v k.ú. Kladno, Libušín, Vinařice, Slaný, Kamenné Žehrovice a Stochov, především 1200 bytů; znalec byl informován společností OKD, a.s., že je v závěrečné fázi jednání s kupcem – Pražskou správou nemovitostí, spol. s.r.o., o prodeji 100% podílu na společnosti Služby dolů a.s. za částku 425 mil. Kč, proto znalec ocenil tuto společnost na uvedenou částku)

VOKD, a.s. – 264,6 mil. Kč

ČMD – účelové zařízení, a.s. – 126 mil. Kč

KARBONIA PL Sp. z.o.o – 307,8 mil. Kč.

EKO-KARBO, a.s. – 114,6 mil. Kč

Slezská energetika, s.r.o., v likvidaci – 1,39 mil. Kč

Garáže Ostrava, a.s. – 83,79 mil. Kč

- Na základě výše uvedeného určil **Znalecký posudek ERNST & YOUNG hodnotu dlouhodobého finančního majetku společnosti OKD, a.s., 6,375 mld. Kč** (bez započtení hodnoty na společnostech ČMD - účelové zařízení, a.s., a Služby dolů, a.s.).
- Srovnáme-li toto ocenění majetkových účastí společnosti OKD, a.s., s oceněním, které bylo provedeno Náhledem zpracovaným Komerční bankou, a.s., pro účely privatizace majetkové účasti státu v OKD, a.s., je zřejmé, že **ocenění dlouhodobého finančního majetku Znaleckým posudkem ERNST & YOUNG, který byl zpracován až po privatizaci majetkové účasti státu, je podstatně vyšší!** V Náhledu nebyla vůbec oceněna majetková účast OKD, a.s., ve společnostech s rozsáhlým jměním, např. **OKD Doprava, a.s.** (1,36 mld. Kč), **Služby dolů a.s.** (425 mil. Kč), **VOKD a.s.** (264,6 mil. Kč), **OKD, Rekultivace a.s.** (293 mil. Kč) a v dalších společnostech!
- **Nemovitosti ve vlastnictví OKD, a.s.**, které byly odděleny od core business activity OKD, a.s., byly v rámci Znaleckého posudku ERNST & YOUNG podrobně popsány a oceněny Realitní agenturou GAVLAS, s.r.o., a to takto:
 - bytový fond OKD, a.s., tvořený panelovými a zděnými bytovými domy s byty a rodinnými domy s bytovými jednotkami,
 - komerční nemovitosti – podnikové hotely a ubytovny, vč. luxusní vily Sadová, zámek Sobotín, nemocnice, poliklinika, garáže, administrativní budovy, provozní stavby a areály, střediska údržby a samostatné dílny.

Základem hodnoty je objektivní tržní hodnota. Konkrétně byl oceněn bytový fond OKD o celkovém počtu 5.387 bytových domů s celkovým počtem 44.145 bytových jednotek (podle specifikace počtu domů a bytů uvedené jako příloha Smlouvy o koupi akcií ze dne 16.9.2004 byl počet domů 5.648 a počet bytů 44.647, ale podle stanovení ceny Znaleckým posudkem VOX CONSULT pro účely privatizace byl uveden počet bytů téměř o tisíc nižší - 43.759). Soubory bytových domů se nachází v Moravskoslezském kraji, okresech Ostrava, Opava, Frýdek-Místek, Karviná a Nový Jičín.

- Ve Znaleckém posudku ERNST & YOUNG – části zpracované Realitní agenturou GAVLAS, s.r.o., je **oceněn bytový fond OKD, a.s., na částku 6,475 mld. Kč s tím, že průměrná cena bytové jednotky činí 207 tis. Kč.** Kromě toho posudek ocenil i **nebytové prostory v bytových domech na částku 778 mil. Kč.**
- **Srovnáme-li ocenění bytového fondu** ve vlastnictví OKD, a.s., dle Znaleckého posudku VOX CONSULT zpracovaného pro stát pro účely privatizace (částka 1,7 mld. Kč), a s oceněním bytového fondu OKD, a.s., dle Znaleckého posudku ERNST & YOUNG, který byl zpracován až po privatizaci (částka 6,475 mld. Kč), **zjistíme opět zásadní rozdíl, kdy v neprospěch státu byl bytový fond oceněn před privatizací 4x nižší částkou než ocenění provedené po privatizaci!** Takový rozdíl není vysvětlitelný ani inflací, ani změnou tržních podmínek, protože mezi uvedenými oceněními uplynuly pouze 2 roky.
- Navíc Znalecký posudek ERNST & YOUNG ocenil i **komerční nemovitosti na částku 500 mil. Kč.** Tyto komerční nemovitosti nebyly Znaleckým posudkem VOX CONSULT oceněny vůbec.
- Ostatní neprovozní aktiva OKD, a.s., byla oceněna Znaleckým posudkem ERNST & YOUNG v jejich účetní hodnotě na základě prohlášení managementu OKD, a.s., který neindikoval, že by se tržní hodnota těchto neprovozních aktiv měla lišit od jejich účetní hodnoty – celkem byla tato ostatní neprovozní aktiva oceněna celkem na částku 8,877 mld. Kč. Krátkodobý finanční majetek byl oceněn částkou 8,798 mld. Kč.
- Neprovozní aktiva byla oceněna částkou 22,196 mld. Kč. Hodnota diskontovaných peněžních toků za období 2006-2032 (období těžby uhelných zásob) byla stanovena na částku 30,376 mld. Kč. Na základě toho **hodnota čistého obchodního majetku společnosti OKD, a.s., zjištěná Znaleckým posudkem ERNST & YOUNG k 31.12.2005 byla 52,338 mld. Kč.**
- Srovnáme-li ocenění provozních aktiv dle Znaleckého posudku ERNST & YOUNG a dle Znaleckého posudku VOX CONSULT, zjistíme, že dle posudku VOX CONSULT je hodnota produkční části OKD, a.s., zjištěná výnosovou metodou, 2,78 mld. Kč, na rozdíl od Znaleckého posudku ERNST & YOUNG, který hodnotu produkční části OKD, a.s., ocenil rovněž výnosovou metodou na částku 30,376 mld. Kč. **Rozdíl mezi oceněním produkční části OKD, a.s., provedeným obdobnou metodou znaleckými posudky před privatizací a po privatizaci je 27 mld. Kč!**
- K tomuto rozdílu evidentně přispělo to, že **hospodářský výsledek společnosti OKD, a.s. byl před privatizací majetkového podílu státu dlouhodobě zkreslován mimo jiné pomocí tzv. finanční investice do dceřiné společnosti OKD, Podnikatelská, a.s., ve výši cca 1 mld. Kč/rok.** Tato finanční investice byla prováděna od roku 2001 až do roku 2004, a následně po dokončení privatizace byla tato společnost v r. 2005 zrušena bez likvidace sloučením se společností OKD, a.s. Přitom majetek společnosti OKD, Podnikatelská, a.s., nebyl ve Znaleckém posudku VOX CONSULT oceněn vůbec.

- Tím došlo ve Znaleckém posudku VOX CONSULT při oceňování produkční části OKD, a.s., výnosovou metodou k výraznému zkreslení hodnoty produkční části společnosti a k hrubému podhodnocení výnosů společnosti.
- **Z výše uvedeného vyplývá, že Znalecký posudek VOX CONSULT byl neúplný a hrubě zkreslený:**
 - * při oceňování produkční části OKD, a.s., hrubě podhodnotil výnosy společnosti,
 - * neoceníl majetkové účasti OKD, a.s., v desítkách společnosti, např. OKD Doprava, a.s., Služby dolů a.s., VOKD a.s, OKD, Rekultivace a.s., OKD, Podnikatelská, a.s.,
 - * neoceníl významný neprodukční majetek,
 - * ocenění dalšího neprodukčního majetku hrubě podhodnotil.

4.

Stejně jako Znalecký posudek ERNST & YOUNG potvrdil vyšší cenu majetku společnosti OKD, a.s., než určil Znalecký posudek VOX CONSULT pro účely privatizace, také další **Znalecký posudek č. ZU-264/2009 vypracovaný dne 28.4.2009 znaleckým ústavem KOPPREA, spol. s r.o.** (dále jen „Znalecký posudek KOPPREA“).

- Tento Znalecký posudek zadal oznamovatel vzhledem k tomu, že zastupuje zájmy nájemců bytů, kteří bydlí v bytech bývalé OKD, a.s., nyní ve vlastnictví RPG Byty s.r.o., kteří mají dle Smlouvy o koupi akcií předkupní právo k bytům za zvýhodněnou cenu. Úkol pro znalce byl zjistit tržní cenu bytů v majetku OKD, a.s., k datu privatizace majetkové účasti státu.
- Znalecký posudek KOPPREA podrobně popisuje situaci na trhu s bytovými domy v souvislosti s právní úpravou nájmu bytu a regulací nájemného v České republice. Výsledná tržní cena bytu zohledňuje veškerá omezení a závazky, které se k bytům v době prodeje akcií OKD, a.s., z majetku státu vztahovaly, a je kalkulována na nejnižší možné úrovni.
- Podle Znaleckého posudku KOPPREA hodnota 40 tis. Kč za byt určená Znaleckým posudkem VOX CONSULT nebyla v roce 2004 v oblasti Ostravska hodnotou tržní. Znalecký posudek KOPPREA určil jako nejnižší možnou tržní cenu průměrného bytu o výměře cca 63 m² převáděného v roce 2004 v oblasti Ostravska za podmínek dle Smlouvy o koupi akcií z 16.9.2004 na částku 155 tis. Kč.
- Z uvedeného vyplývá, že také **Znalecký posudek KOPPREA potvrdil, že cena za byt ve výši 40 tis. Kč v r. 2004 stanovená Znaleckým posudkem VOX CONSULT, s.r.o., nebyla cenou tržní!**
- Zároveň **Znalecký posudek KOPPREA upozornil na to, že Znalecký posudek VOX CONSULT při ocenění neprodukční části majetku OKD, a.s., neoceníl vůbec:**
 - * volné pozemky mimo pozemky pod bytovými objekty,
 - * nebytové prostory v bytových domech,
 - * příslušenství staveb mimo jejich obrys,
 - * doprovodnou infrastrukturu, jako jsou samostatně stojící obchody, objekty služeb, školy (mateřské školy), tělovýchova, ubytovací objekty (hotely, ubytovny apod.),

- * 1200 bytů dříve náležejících státnímu podniku Důl Kladno a státnímu podniku Důl Buchlovice, v lokalitách Kladno, Stochov, Slaný, které také tvořily součást neprodukční části OKD, a.s., a které byly ve vlastnictví dceřiné společnosti Služby dolů, a.s. Jak je uvedeno výše 100% majetková účast společnosti OKD, a.s., ve společnosti Služby dolů, a.s., nebyla vůbec při privatizaci státního podílu Znaleckým posudkem VOX CONSULT oceněna. **Přitom nabyvatel akcií v r. 2006 za prodej společnosti Služby dolů, a.s., obdržel částku ve výši 421,062 mil. Kč (!), což vyplývá z výroční zprávy Pražské správy nemovitostí, spol. s r.o., za r. 2006, která společnost Služby dolů, a.s., s 1200 byty odkoupila.**
- Na základě ceny určené Znaleckým posudkem KOPPREA lze určit tržní hodnotu bytového fondu ve vlastnictví OKD, a.s., ke dni privatizace majetkového podílu státu tak, že minimální tržní cena za byt 155.000 Kč se vynásobí počtem bytů, tj. 44647, což činí částku 6,9 mld. Kč za byty, a z toho se dá odvodit podíl odpovídající majetkové účasti státu na částku 3,175 mld. Kč, tedy nikoli pouze na částku 803 mil. Kč, která je uvedena ve Znaleckém posudku VOX CONSULT zpracovaném pro účely privatizace majetku státu. **Minimální částka, o kterou přišel stát na základě Znaleckého posudku VOX CONSULT v části týkající se ocenění bytového fondu OKD, a.s., činila 2, 37 mld. Kč.**
 - **K tomu je třeba přičíst hodnotu volných pozemků, nebytových prostor, příslušenství staveb, doprovodné infrastruktury (obchody, školy, školky, tělovýchovná zařízení apod.) a rovněž bytový fond na Kladensku (bytové domy s 1200 byty).** Tento majetek nebyl Znaleckým posudkem VOX CONSULT při privatizaci majetkového podílu státu oceněn vůbec!

IV.

Trestní zodpovědnost

Oznamovatel je přesvědčen, že výše uvedené skutečnosti a důkazy nasvědčují tomu, že při privatizaci 45,88 % majetkové účasti České republiky ve společnosti OKD, a.s., do rukou nabyvatele akcií společnosti KARBON INVEST, a.s., mohlo dojít ke spáchání **trestných činů:**

- křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 odst.1, odst. 3 trestního zákoníku,
- porušení povinnosti při správě cizího majetku dle § 220 odst. 1, odst. 3 trestního zákoníku,
- zneužití pravomoci úřední osoby dle § 329 odst. 1, odst. 3 trestního zákoníku,
- podvodu dle § 209 odst. 1, odst. 5 trestního zákoníku,
- případně jiného trestného činu.

Zásadní skutečností, která nasvědčuje spáchání uvedených trestných činů, je to, že Česká republika, která vlastnila 45,88% akcií společnosti OKD, a.s., tento majetkový podíl prodala Smlouvou uzavřenou mezi FNM a společností KARBON INVEST, a.s., dne 16.9.2004 za cenu, která dle výše uvedených Znaleckých posudků ERNST & YOUNG a KOPPREA (viz bod III. 3. a 4) nebyla cenou tržní.

Privatizace majetkové účasti byla provedena nikoli transparentně na základě výběrového řízení, ale na základě exkluzivního jednání s jedinou společností KARBON INVEST, a.s. **V takovém případě byla povinnost všech osob jednajících za Českou republiku zajistit, aby se prodej uskutečnil za cenu, která je v daném místě a čase obvyklá, tedy za cenu tržní, která bude stanovena řádným znaleckým posudkem.**

FNM uzavřel smlouvu se znalcem společností VOX CONSULT, s.r.o., který předložil dne 26.2.2004 Znalecký posudek č. 50/2/2004. Tento Znalecký posudek oceňuje hodnotu společnosti OKD, a.s., částkou 4,53 mld. Kč, a z toho byla vypočtena cena 45,88% státního podílu ve společnosti OKD, a.s., na částku 2,08 mld. Kč.

FNM uzavřelo dále Mandátní smlouvu o poskytování poradenských služeb s Komerční bankou, a.s., která zpracovala dokument pod názvem Náhled na možnou hodnotu vybraných finančních investic skupiny OKD, a.s. Tento Náhled však neobsahuje znaleckou doložku a není znaleckým posudkem, což sama Komerční banka, a.s., zdůrazňuje v textu dokumentu, a tuto informaci rovněž potvrdilo Ministerstvo financí. Náhled oceňuje jen hodnotu majetkových účastí společnosti OKD, a.s., ve třech dceřiných společnostech, přičemž se nevyjadřuje k hodnotě majetkových účastí v dalších společnostech, ani se nijak nevyjadřuje k ocenění dle Znaleckého posudku VOX CONSULT.

Z uvedeného vyplývá podezření, že osoby, které zpracovaly Znalecký posudek společnosti VOX CONSULT se mohly dopustit trestného činu nepravdivého znaleckého posudku, neboť i podle rozhodnutí ÚOHS Znalecký posudek VOX CONSULT neprovedl řádné ocenění veškerého majetku společnosti OKD, a.s.

Podle § 346 trestního zákoníku, se trestného činu dopustí ten, kdo jako znalec podá nepravdivý, hrubě zkreslený nebo neúplný znalecký posudek.

Znalecký posudek VOX CONSULT byl nepravdivý, hrubě zkreslený a neúplný z těchto důvodů:

- neoceníl vůbec majetkové účasti OKD, a.s., v dceřiných společnostech,
- neoceníl vůbec velkou část neprodukční části OKD, a.s. (volné pozemky mimo pozemky pod bytovými objekty, nebytové prostory v bytových domech, doprovodnou infrastrukturu - obchody, objekty služeb, školy, tělovýchova, ubytovny, hotely atd.),
- neoceníl vůbec majetek dceřiné společnosti Správa dolů, a.s., která vlastnila rozsáhlý bytový fond na Kladensku,
- ocenil podstatně nižší částkou, než odpovídá ceně tržní, produkční část OKD, a.s.,
- ocenil podstatně nižší částkou, než odpovídá ceně tržní, celý bytový fond ve vlastnictví OKD, a.s.

V podrobnostech oznamovatel odkazuje na bod III. tohoto trestního oznámení.

Rozdíl mezi znaleckým oceněním nepravdivým, neúplným a hrubě zkresleným a řádným znaleckým oceněním je patrný porovnáním Znaleckého posudku VOX CONSULT, který ocenil hodnotu OKD, a.s., částkou 4,53 mld. Kč, s velmi podrobným Znaleckým posudkem ERNST & YOUNG, který ocenil hodnotu OKD, a.s., částkou 52,338 mld. Kč.

Tyto dva posudky byly zpracovány v odstupu dvou let, tj. v r. 2004 a 2006. **Tak velký rozdíl v ocenění majetku společnosti OKD, a.s. – 4,53 mld. Kč a 52,338 mld. Kč, tj. rozdíl 47,8**

mld. Kč není vysvětlitelný ani časovým odstupem dvou let ani rozdílem ve zvolené metodě ocenění.

Tento rozdíl je vysvětlitelný jedině tím, že **znalci ze společnosti VOX CONSULT, s.r.o., kteří vypracovali znalecký posudek, vědomě podhodnotili cenu OKD, a.s., a to tím, že obrovské množství majetku a aktiv společnosti OKD, a.s., neocenili vůbec nebo cenu aktiv dramaticky podhodnotili.**

Patrné je to např. několikanásobným podhodnocením tržní ceny bytového fondu OKD, a.s., což dokládá nejen Znalecký posudek ERNST & YOUNG, ale také Znalecký posudek KOPPREA (v podrobnostech bod III.). Dále je to zřejmé z neocenění rozsáhlého nemovitého majetku a z neocenění majetkových účastí v dceřiných společnostech. Jako příklad může sloužit společnost OKD, Doprava, a.s., která patří mezi dva největší železniční přepravce v ČR a dle posudku ERNST & YOUNG měla hodnotu 1,3 mld. Kč, ale Znaleckým posudkem VOX CONSULT nebyla oceněna vůbec. Stejně tak nebyla vůbec Znaleckým posudkem VOX CONSULT oceněna společnost Správa dolů, a.s., která vlastnila 1200 bytů na Kladensku a kterou nabyvatel akcií prodal v r. 2006 za 421 mil. Kč.

I když Komerční banka, a.s., svůj dokument Náhled na možnou hodnotu vybraných finančních investic skupiny OKD, a.s., neoznačila za znalecký posudek, i o tomto dokumentu lze uvést, že zásadně podhodnotil majetkové účasti OKD, a.s., když většinu majetkových účastí neocenil vůbec, a majetkové účasti, které ocenil, ocenil podstatně nižší částkou než Znalecký posudek ERNST & YOUNG.

Vláda ČR dne 23.3.2004 na základě Znaleckého posudku VOX CONSULT rozhodla o privatizaci majetkové účasti státu ve společnosti OKD, a.s., za částku 2,25 mld. Kč.

ÚOHS rozhodnutím ze dne 30.4.2004 konstatoval, že cena určená Znaleckým posudkem VOX CONSULT není cena tržní, a dále indikoval na základě Náhledu zpracovaného Komerční bankou, a.s., že cena tržní je vyšší a je tvořena částkou určenou Znaleckým posudkem VOX CONSULT (2,08 mld. Kč) a částkou určenou Náhledem zpracovaným Komerční bankou, a.s., (1,419 mld. Kč). **ÚOHS však nijak neprověřoval, zda předložený Znalecký posudek VOX CONSULT a Náhled oceňuje veškerý majetek společnosti OKD, a.s., a tedy zda vyjadřuje skutečnou tržní hodnotu majetkové účasti státu v OKD, a.s.** Navíc Náhled vůbec nebyl znaleckým posudkem.

Z výše uvedeného je nepochybné, že vláda ČR při privatizaci majetkové účasti ve společnosti OKD, a.s., sice rozhodovala na základě Znaleckého posudku VOX CONSULT, ale tento Znalecký posudek nebyl pravdivý, úplný a byl hrubě zkreslený.

Podle názoru oznamovatele **odpovědnost, včetně odpovědnosti trestněprávní, mohou nést kromě znalců, kteří vypracovali Znalecký posudek VOX CONSULT, také osoby jednající za stát, a to osoby jednající za FNM,** neboť FNM zadal zpracování znaleckého posudku. Rovněž mohou nést trestní odpovědnost **osoby jednající za společnosti, které pro FNM na základě smlouvy připravovaly podklady pro tuto privatizaci** (advokátní kancelář, Komerční banka, a.s., apod.).

Dále mohou nést trestní odpovědnost **osoby, které jednaly s orgány státu a zastupovaly jak společnost OKD, a.s., tak zájemce o koupi akcií - společnost KARBON INVEST, a.s.** Tyto osoby měly povinnost poskytnout veškeré potřebné podklady pro řádné a úplné ocenění majetku společnosti a je zřejmé například z vyjádření uvedeného v Náhledu zpracovaném

Komerční bankou, a.s., že Komerční banka, a.s., neměla k dispozici všechny potřebné podklady tak, aby mohla zpracovat podrobné a úplné ocenění (v podrobnostech viz výše bod III. 2.)

Podle názoru oznamovatele také **nesou odpovědnost, včetně případné trestní odpovědnosti, osoby jednající za ÚOHS**, který vládě ČR svým rozhodnutím indikoval tržní cenu majetkové účasti státu v OKD, a.s., na základě nepravdivého a neúplného Znaleckého posudku VOX CONSULT, přičemž z rozhodnutí ÚOHS ze dne 30.4.2004 je zřejmé, že ÚOHS učinil závěr, že tento Znalecký posudek sám o sobě není úplný a nezkršený.

Osoby jednající ve věci privatizace majetkové účasti státu ve společnosti OKD, a.s., za ÚOHS měly trvat na tom, aby FNM v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, zadal zpracování řádného, úplného a nezkršeného znaleckého posudku. Sám ÚOHS **ve svém rozhodnutí uvádí, že v případě privatizace bez výběrového řízení musí být podkladem pro rozhodnutí řádný znalecký posudek**. Namísto toho osoby jednající za ÚOHS na základě neúplného a nepravdivého Znaleckého posudku VOX CONSULT a Náhledu, který nebyl znaleckým posudkem, doporučily výši tržní ceny. Toto nepochybně není jednání, které přísluší ÚOHS a neodpovídá ani zákonu o majetku ČR, protože rozhodnutí ÚOHS nemůže nahradit chybějící správný a úplný znalecký posudek oceňující majetek ČR při privatizaci. **Tento postup evidentně byl v rozporu se zákonem č. 219/2000 Sb.**

Podle zákona č. 219/2000 Sb. ust. § 21 lze do vlastnictví právnické nebo fyzické osoby převést smlouvou věc pouze za podmínek uvedených v ustanovení § 22 a 24 tohoto zákona, přičemž v § 22 se uvádí, že při úplatném převodu věci se cena sjednává nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá. Podle § 47 tohoto zákona fyzické osoby, které z titulu svých funkcí nebo pracovního zařazení v organizačních složkách státu anebo z titulu pověření vykonávat jménem státu jeho práva akcionáře činí právní a jiné úkony týkající se majetku, jsou povinny provádět tuto činnost s odbornou péčí a postupovat podle tohoto zákona a dalších právních předpisů, jimiž se hospodaření a nakládání s majetkem řídí. Tyto osoby odpovídají za porušení stanovených povinností a za škodu, která tím státu vznikla, v rozsahu trestněprávních, pracovněprávních a občanskoprávních předpisů. Smluvním přenesením výkonu uvedených činností na jinou osobu se této odpovědnosti nelze zprostit.

To znamená, že **osoby jednající za jednotlivé orgány státu při ocenění a privatizaci majetkové účasti ve společnosti OKD, a.s., byly povinny jednat s veškerou odbornou péčí tak, aby byl majetek státu prodán za obvyklou, tzn. tržní cenu**, aby nebyl poskytnut kupujícímu nepřiměřený majetkový prospěch.

Tyto osoby se tak **mohly dopustit trestného činu dle § 220 trestního zákoníku porušení povinnosti při správě cizího majetku, neboť porušily podle zákona uloženou nebo smluvně převzatou povinnost opatrovat nebo spravovat cizí majetek, v tomto případě majetek ČR.**

V případě privatizace majetkové účasti státu ve společnosti OKD, a.s., bylo ocenění majetku společnosti Znaleckým posudkem před privatizací více jak 10x nižší, než bylo ocenění majetku společnosti Znaleckým posudkem vypracovaným po privatizaci.

Existuje zde důvodné podezření, že podhodnocení majetku společnosti OKD, a.s., bylo záměrné tak, aby kupující nemusel za privatizovaný podíl na společnosti OKD, a.s.,

zaplatit České republice tržní cenu a aby tak získal na úkor České republiky a daňových poplatníků nepřiměřený majetkový prospěch.

Vláda ČR nakonec rozhodla o prodeji majetkového podílu 45,88% ve společnosti OKD, a.s., za částku 4,1 mld. Kč. **Pokud by však měla vláda k dispozici ocenění dle řádného znaleckého posudku – např. Znaleckého posudku ERNST & YOUNG, mohla tento majetkový podíl prodat za částku 24 mld. Kč. Škoda způsobená České republice tak dosahuje výše 20 mld. Kč.**

V.

Oznamovatel považuje skutečnosti uvedené výše a podložené znaleckými posudky a dalšími důkazy i s ohledem na výši škody způsobené České republice za tak mimořádně závažné, že se obrací se svým trestním oznámením přímo na Nejvyššího státního zástupce ČR a na Policejního prezidenta, neboť má za to, že je nezbytné, aby orgány činné v trestním řízení bezodkladně zahájily prověřování této věci, v níž Česká republika mohla utrpět škodu ve výši 20 mld. Kč.

Oznamovatel žádá, aby byl ve smyslu § 158 odst. 2 trestního řádu vyrozuměn o učiněných opatřeních.

Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ

Přílohy:

Znalecký posudek VOX CONSULT

Náhled zpracovaný Komerční bankou, a.s.

Znalecký posudek KOPPREA

Znalecký posudek ERNST & YOUNG

Usnesení vlády ČR č. 264 ze dne 23.3.2004

Rozhodnutí ÚOHS č.j. VP/S 59/04-160 ze dne 30.4.2004

Korespondence FNM a ÚOHS z období 29.3.2004-29.4.2004

Usnesení vlády ČR č. 904 ze dne 15.9.2004

Smlouva o koupi akcií uzavřená mezi FNM a společností KARBON INVEST, a.s., dne 16.9.2004