

Ministerstvo financí ČR
Ing. Miroslav Kalousek
Letenská 15
P R A H A 1
118 10

V Ostravě dne 15.12.2008

Věc: Žádost o odstoupení od Smlouvy se společností RPG INDUSTRIES SE uzavřené mezi FNM a společností KARBON INVEST, a.s.

Vážený pane ministře.

postavení nájemníků bytů OKD se od roku 1990 systematicky zhoršuje. Stát se nechová, jak by měl a nechrání zákonná práva a zájmy svých občanů.

To je jeden z důvodů, proč bylo dne 23.9.2008 u MV ČR registrováno **Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ, IČ 22722912**. Jde o sdružení nájemníků, kterým bylo odepřeno právo odkoupení jimi užívaných bytů ve vlastnictví státu dle tehdy platné právní úpravy (§14 zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům). Sdružení hájí nájemníky, kteří mají zájem o slibovaný odkup bytů za dříve zveřejněných podmínek (prohlášení KARBON INVEST a.s. z února 2005). Jsou to tisíce nájemníků, kteří stvrdili svým podpisem svůj zájem o slibovaný odkup bytů a nyní se ptají, kdy si můžou byty koupit. Dle našeho průzkumu je to 90 % nájemníků bydlících v bytech OKD (RPG). Celkový počet nájemníků v bytech OKD je přibližně 103 000.

Cílem sdružení je také dohlížet na plnění podmínek stanovených v usnesení vlády č. 904 (*dále jen Usnesení*) ze dne 15. září 2004 o privatizaci majetkové účasti státu ve společnosti OKD, a.s., resp. uvedených ve **Smlouvě o prodeji majetkového podílu státu ve společnosti OKD, a.s., člen koncernu KARBON INVEST, a.s., uzavřené mezi Fondem národního majetku ČR a společností KARBON INVEST, a.s.**, zejména ustanovení týkající se bytového fondu.

Na opakovanou žádost členů Sdružení o zveřejnění výše uvedené smlouvy, která je pro nás klíčová, bylo pracovníky Vašeho úřadu zasláno zamítavé stanovisko s tím, že společnost RPG INDUSTRIES SE jako právní nástupce společnosti KARBON INVEST, a.s., nesouhlasí s jejím zveřejněním.

Vidíme zjevné rozpory mezi dřívějšími sliby a proklamacemi vlastníka a jeho reálným chováním a konkrétními kroky. To v nás vyvolává vážné pochybnosti o serióznosti jeho úmyslů. Vlastník a jmenovitě Zdeněk Bakala, slíbil připravit projekt na prodej bytů stávajícím nájemníkům, ale svůj slib nedodržel (viz např. prohlášení KARBON INVEST, a.s., z února 2005 – uvedené v příloze).

Po třech letech čekání podnikli nájemníci vstřícný krok vůči vlastníku k realizaci prodeje bytů. Nyní jsme pochopili, že slibovaný záměr byl jen spekulativním úmyslem oddálit nakládání s bytovým fondem do okamžiku uplynutí doby omezení (1.5.2009). Přestože byli informováni

pracovníci ministerstva financí i Vy, pane ministře, osobně (interpelace poslankyně PaedDr. M.Halíkové a stížnost Ing. Y. Průšové ze dne 28.10.2008), o neseriózním jednání vlastníka, **ignorujete naše naléhání o pomoc řešit tento problém a odkazujete se pouze na materiály předložené protistranou.**

Z iniciativy nájemníků byl vypracován „Právní rozbor privatizace OKD s důrazem na majetkovou část OKD tvořící bytový fond“, který zpracovala Advokátní kancelář Veverka & Marvanová, spol. s r.o.

Podle tohoto Právního rozboru došlo v souvislosti s privatizací OKD ve vztahu k bytovému fondu k porušení povinností vyplývajících jak z právních předpisů, tak z usnesení vlády a ze Smlouvy o koupi akcií uzavřené mezi společností KARBON INVEST a.s. a Fondem národního majetku.

Klíčovým momentem bylo chybné posouzení bytů, které užíváme dle nájemní smlouvy, jako bytů služebních, když přitom nájem těchto bytů jako bytů podnikových byl z velké části nepochybně transformován v r. 1992 na „běžný“ nájem bytu. Stát pochybil, když vložil byty do společnosti OKD, a.s., v rozporu s tehdy platnými zákony. Za podivných okolností stát přišel o majoritu v OKD, a.s., a připustil tak, aby společnost ovládl nový vlastník. Při prodeji 46% akcií v roce 2004 stát stanovil ve Smlouvě se společností KARBON INVEST a.s. podmínky v zájmu zachování bytového fondu ve prospěch nájemníků bytů OKD.

Nyní stát, resp. ministerstvo financí dostatečně nekontroluje dodržování usnesení vlády č. 904 z 15.9.2004, resp. dodržování podmínek Smlouvy o prodeji akcií. Stát nečinně přihlíží, jak je 43.759 bytů vyvedeno ze společnosti OKD, a.s., v jejímž vlastnictví dle Smlouvy měly být byty do 1.9.2009, do vlastnictví jiné společnosti RPG BYTY s.r.o., a to v rozporu se Smlouvou. Nový vlastník bytů OKD odmítá uznat všechny předchozí závazky, nestará se řádně o bytový fond, k nájemníkům se chová v rozporu s dobrými mravy. Prostředky vybrané z nájmu se přelévají neznámo kam, stát nekontroluje účelnost vynaložených nákladů. Údajně také probíhá stále diskuse mezi ministerstvem financí a vlastníkem ve věci výkladu závazků ze Smlouvy o koupi akcií. To je naprosto nepochopitelné.

Místo, aby si byty mohli koupit jejich nájemníci, jak sliboval nabyvatel akcií od státu společnost KARBON INVEST a.s. i přímo Zdeněk Bakala, byty byly převedeny na společnost podnikající v oblasti realitní činnosti RPG Byty s.r.o., která tak disponuje obrovským majetkem 43.759 bytů v tržní hodnotě 35-55 mld., přičemž však při privatizaci akcií v r. 2004 do rukou společnosti KARBON INVEST a.s. byly tyto byty oceněny na zlomek této ceny – cca 1,7 mld. Kč (byť byl paušálně oceněn na 40 tis. Kč). Přitom tržní cena bytů v r. 2004 byla až 10x vyšší. Nízká cena bytů souvisela s tím, že dle usnesení vlády i dle Smlouvy i podle slibů nabyvatele akcií bylo počítáno s převodem bytů do vlastnictví nájemníků za tuto sníženou cenu tak, aby to odpovídalo podmínkám, za nichž byly privatizovány byty státem či obcemi do rukou nájemníků. Nyní z těchto záměrů a závazků nezbylo nic a společnost RPG Byty s.r.o. chce podle svých vyjádření realizovat zisk, ač dříve majetek získala exkluzivně za při velkém zvýhodnění oproti jiným podnikatelům na trhu. Nájemníci se takovým postupem cítí poškozeni a podvedeni.

Takové jednání považujeme za nemorální a nemravné !

Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ důrazně požaduje, aby ministerstvo financí vymáhalo dodržování závazků ze Smlouvy po nabyvateli akcií společnosti KARBON INVEST a.s. i po jejím právním nástupci společnost RPG INDUSTRIES SE tak, aby byly dodrženy závazky týkající se zachování bytového fondu ve prospěch nájemníků bytů nebo **využilo všech sankcí včetně odstoupení od Smlouvy.**

Žádáme o provedení důkladné kontroly plnění závazků vyplývajících ze Smlouvy formou hloubkového auditu hospodaření, kterého se chceme účastnit jako zástupci nájemníků:

1. Chceme vědět, jaký bude stav plnění rozvojové balance k 31.12.2008, jaký je plán, kolik se opravilo k 1.12.2008, jaký je plán k 31.12.2008
2. **Chceme znát přesné podmínky plnění smlouvy mezi RPG INDUSTRIES SE a státem za rok 2007 a 2008, chceme podrobnou zprávu, přesná čísla, která si necháme v lednu ověřit auditorem, který chce vidět do všech smluv.**
3. Necháme si auditorem ověřit účelnost vynaložených nákladů. Jakým způsobem jsou opravy vybírány, vedeny, smluvně ošetřeny. Cílem je zjistit, nakolik jsou účelně vloženy prostředky z nájmu do oprav a údržby bytového fondu, a to od výběru zhotovitele, přes realizaci oprav až po předání prací zhotovitelem s doložením smluvních ujednání a zodpovědnosti kompetentních pracovníků.

Dále žádáme o ověření stavu bytového fondu a jeho údržby na místě za účasti zástupců nájemníků, resp. našeho Sdružení.

Sdružení požaduje zveřejnění Smlouvy uzavřené mezi KARBON INVEST a.s. a státem zastoupeným Fondem národního majetku ČR. Sdružení zásadně nesouhlasí s tím, že Smlouva je tajná, neboť nabyvatel akcií údajně nesouhlasí s jejím zveřejněním. Sdružení považuje za nepřijatelné, aby se nájemníci neměli právo přesně dozvědět, jaké závazky v jejich prospěch byly ve Smlouvě sjednány, a považuje takovýto postup od státu i od společnosti RPG INDUSTRIES SE za nekorektní a **v rozporu se zákonem o svobodném přístupu k informacím.**

Vzhledem k závažnosti situace a neplnění výše uvedených závazků jsme nuceni požadovat urychlené odstoupení od Smlouvy o koupi akcií ze dne 16.9.2004.

Žádáme Vás o odpověď do dvou týdnů.

S úctou

Rada Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ

.....
Ing. Roman Macháček, Ph.D

.....
Helena Řegucká

.....
Ing. Yvona Průšová

Přílohy:

- Příloha 1: Informace o závěrech Právní analýzy týkající se bytového fondu OKD
- Příloha 2: Prohlášení společnosti KARBON INVEST k otázce bytů ve vlastnictví OKD, a.s., z února 2005
- Příloha 3: Informace ČSÚ o cenách bytů v r. 2004
- Příloha 4: Stručná analýza reinvestování vybraného nájmu do oprav
- Příloha 5: Byty OKD – fikce a realita. Dokumentace stavu nemovitostí. (Přiložené CD)

Na vědomí:

1. Vláda a Parlament ČR
2. Prezident České republiky Václav Klaus
3. Evropská komise, GŘ pro hospodářskou soutěž
4. Veřejný ochránce práv JUDr. Otakar Motejl
5. Poslanci a senátoři PČR
6. Poslanci Evropského parlamentu za ČR
7. Transparency International ČR
8. Magistráty a Městské úřady měst, kde se nacházejí byty RPG BYTY s.r.o.

Další informační zdroje:

[1] Prohlášení společnosti Karbon Invest k otázce bytů ve vlastnictví OKD, Reportáž Česká televize.

<http://www.bytyokd.cz/?q=byty-meli-ziskat-ti-kteri-v-nich-bydli>

[2] Stránky Sdružení nájemníků BYTYOKD.CZ.

www.BYTYOKD.CZ

[3] Komplexní reportáž (12 min.) Českého rozhlasu 2 – Praha o kauze bytů OKD, jejich nájemnicích, chování vlastníka bytů: *Na severní Moravě se schyluje k boji o byty jaký zde doposud nebyl*, (ČRo2, 25.9.2008)

http://www.rozhlas.cz/radionaprani/archiv/_audio/00787619.mp3

[4] Fotodokumentace z demonstrace nespokojených nájemníků v Ostravě Porubě. Akce se zúčastnilo přibližně 1500 osob. *Nájemníci vzkazují RPG: Chceme naše byty!*, (Deník 4.9.2008)

http://moravskoslezsky.denik.cz/zpravy_region/20080904_byty_rpg_najemnici_petice_demonstrace.html