

ŠÉF SDRUŽENÍ NÁJEMNÍKŮ BYTYOKD ROMAN MACHÁČEK:

Chceme, aby stát odstoupil od privatizační smlouvy

Radim Vaculík

Před týdnem vyšel v Právu rozhovor s kanadským právníkem Robertem Amsterdamem, který zastupuje finančníka Zdeňka Bakalu ve sporu se státem, který se týká 44 tisíc bývalých bytů OKD. Za nájemníky nyní promluvil Roman Macháček (36), předseda Sdružení nájemníků BYTYOKD.

■ **Proberme si nejprve genezi celé kauzy OKD a jejich bývalých bytů. V roce 1990 vznikla ze státního podniku akciová společnost OKD, pod kterou přešlo i 44 tisíc bytů. V září 2004 definitivně ovládla OKD společnost Karbon Invest podnikatelů Viktora Kolářka a Petra Otavy.**

Bylo to tak, že Kolářek s Otavou koupili v září 2004 zbývající menšinový podíl, který v té době stát držel. Šlo o 46 procent akcií. OKD ale ovládli už v roce 1998, a to za naprosto neprůhledných okolností.

V roce 2004 už vlastnili více než 50 procent akcií a tedy i polovinu v každém bytě OKD a v září koupili od státu druhou polovinu za asi 4 miliardy korun. 16. září podepsali privatizační smlouvu, kde se zavazují k plnění závazků obsažených v této smlouvě.

■ **V listopadu téhož roku kupuje firmu Karbon Invest společnost RPG Industries, za kterou stojí podnikatel Zdeněk Bakala, který přebírá i závazky plynoucí z privatizační smlouvy.**

Samozřejmě. Bakala v listopadu 2004 oznamuje v dopise Fondu národního majetku, že ovládá společnost Karbon Invest, získal tam většinu a že se hlásí ke všem závazkům a že neexistují žádné pochybnosti o jejich plnění.

■ **Který z výše zmíněných kroků vlastně rozporujete?**

To se musíme vrátit úplně na začátek do roku 1990, kdy podle našich právních expertů byly byty vloženy do společnosti OKD v rozporu s platnými zákony.

Už tehdy měli lidé předkupní právo na tyto státní hornické byty v případě jejich privatizace. Ale místo toho, aby byly byty převedeny na obce, jak se to standard-

Jim totiž teď v zásadě nic nebrání, aby celé RPG Byty vyvedli mimo podnikatelskou skupinu RPG Industries.

■ **Rozumím tomu, že zde byl nějaký veřejný závazek v podobě prohlášení Bakaly o prodeji bytů nájemníkům, nicméně je v privatizační smlouvě něco o tom, že by to musel udělat?**

V privatizační smlouvě není povinnost ty byty prodat, je tam předkupní právo ve prospěch nájemníků.

Ale to není obecné, protože tam je vysloveně řečeno, že v případě prodeje bytů je musí vlastník prodat za cenu, za jakou je koupil, tedy za 40 tisíc za byt. Současně má ta cena odpovídat ceně, za kterou obvykle prodávají obdobné byty jejich nájemníkům města a obce v dané lokalitě.

■ **Jenže to je právě ta mnohoznačnost, kterou Bakalovi právníci napadli a vypověděli loni v červnu tuto část privatizační smlouvy, protože prý neznají jasnou cenu za byt.**

Tady je třeba si uvědomit, že ty byty jsou v různém stavu a v různých zónách. Většina z nich je první, ale jsou tam i byty druhé kategorie. Takže to chápou tak, že ten závazek ve smlouvě dává určitou volnost, aby se mohla ta cena podle stavu bytu určit.

■ **Ale tím, že Bakala byty neprodává nájemníkům, privatizační smlouvu neporušuje. V čem všem tedy vidíte pochybení z jeho strany?**

Ve smlouvě jsou čtyři základní závazky. První říká, že vše, co vlastník bytů vybere z bytového hospodářství po dobu pěti let, musí zpětně investovat do bytového hospodářství.

Druhý říká, že vlastník musí řádně pečovat o bytový fond, a třetí říká, že nesmí nic převést a byty prodávat a pokud ano, tak musí dodržet předkupní právo pro nájemníky.

Pro nás je naprosto klíčový ale čtvrtý závazek. Zatímco ty první tři platily po dobu pěti let, tento je bez časového omezení a jasně říká, že nájemníci mají předkupní právo k bytu, který obývají, za podmínek, o kterých jsme právě hovořili. Tedy 40 tisíc a zároveň cena musí v místě a čase odpovídat cenám bytů prodává-



Foto PRÁVO - Michaela Řihová

snáží naprosto nekompromisně maximalizovat zisk, což je celkem logické chování každé společnosti v tržní ekonomice. Jenže oni se ho snaží maximalizovat

právní roviny. Potřebovali jsme udělat nějakou právní analýzu. Na začátku jsme neměli žádné prostředky a sociální demokraté nám poskvili na úvod 200 tisíc.

a ministerstvo financí, aby navrhly zmiňované předběžné opatření, což mi připadá jako naprosto logické nejnútnejší minimum, které se dá udělat.

Druhým usnesením se poslanci domnívají, že vlastník porušil smlouvu, a žádají ministerstvo financí, aby mu uložilo smluvní pokutu.

■ **Právě tyto kroky Sněmovny ale ostře napadá Bakalův právník Amsterdam.**

On říká, že je to neústavní, že si to poslanci vymysleli, že to byl pan Zaorálek. Přitom návrhy těch usnesení šly na základě požadavku našeho sdružení. To první navrhl poslanec Carbol z KDU-ČSL, druhé pan Zaorálek.

Následně došlo k tomu, že ministerstvo ještě v prosinci podalo k soudu v Praze návrh na předběžné opatření a v lednu vyměřilo vlastníkovu pokutu 30 milionů korun.

■ **Amsterdam ale hovoří o absolutně nestandardním zásahu poslanců do práv soukromé firmy a jejího majetku.**

Co by už ti poslanci měli dělat, když ne toto. Pokud je ministerstvo financí, které má ze zákona povinnost dohlížet a dbát na dodržování smluv, naprosto nečinné a hrozí zde obrovské riziko finanční újmy pro stát a sto tisíc občanů, tak nájemníci neměli jinou možnost, než se obrátit na politiky.

Ti se na rozdíl od celé řady jiných situací zachovali v tomto případě naprosto zodpovědně.

■ **Bakalova strana podala proti usnesením Sněmovny ústavní stížnost. Jaký může být její právní důsledek?**

Je třeba říct, že fakta a důkazy jsou jednoznačné na naší straně a to, co se kolem toho děje, třeba najmutí Amsterdama a jeho prezentace v médiích, má jen odvést pozornost lidí od podstaty té kauzy, tedy že získali obrovský majetek za neztracenou cenu.

Případně rozhodnutí soudu ale opravdu nedokážu předjímat. Chci ale upozornit ještě na jednu věc.

Zjistili jsme, že přestože soud vydal loni 16. prosince předběžné opatření, čímž vlastně zamezil vlastníkovu nakládat s by-

ty převedeny na obce, jak se to standardně dělo, anebo nabídnuty jejich nájemníkům, byly vloženy do společnosti OKD, z níž se stala akciovka.

■ Při prodeji státního podílu v OKD byly vypracovány znalecké posudky, které vyčísly hodnotu bytů na 40 tisíc za jeden. Za tu cenu pak byly Karbon Investu prodány?

Ano. Jenže cena bytů byla netržní, takže nabyvatel těch státních akcií získal nedovolenou podporu a byl tedy porušen základní princip rovné hospodářské soutěže, což je základní pravidlo i EU.

V roce 2005, kdy už společnost vlastnil Zdeňk Bakala, se Karbon Invest zavázal, že byty za stejných podmínek převedou nájemníkům. Deklarovali dokonce 30 až 50 tisíc za byt.

■ Jak se k tomu zavázali?

Vydali oficiální tiskové prohlášení, které vyšlo i v ČTK. Jejich mluvčí totéž odprezentoval pro Českou televizi.

Pak také v týdeníku společnosti OKD pod názvem Horník řekl, že do tří let připraví projekt na prodej bytů nájemníkům za cenu 30 až 50 tisíc. Byly to smluvní, ale morální závazek, který Bakala a jeho podnikatelská skupina nájemníkům slibovala.

Nájemníci z toho vycházeli, připravovali se na prodej, ale za tři roky, když lhůta vypršela, vlastníci sdělili, že žádný slib nikdy nikomu nedali a že s byty hodlají tržně podnikat.

■ Bakalův právník Amsterdam ale minulý týden Právu tvrdil, že byty prodávat nechce, že je chtějí opravit.

Sdělili, že hodlají s byty podnikat, a místo toho, aby připravili projekt, který slibovali, a převedli byty na nájemníky, tak celý ten obrovský bytový fond převedli do realitní firmy RPG Byty, tedy mimo společnost OKD. Tím došlo k porušení privatizační smlouvy z roku 2004.

■ V té je řečeno co?

V ní je doslova řečeno, že kupující nesmí bez souhlasu prodávajícího, tedy Fondu národního majetku, postoupit jakékoli právo, pohledávky či závazky vyplývající z této smlouvy na třetí osobu. Což znamená, že podmínkou, aby byty mohli převést, byl souhlas Fondu národního majetku a ten nikdy nezískali.

■ Oni ale mohou tvrdit, že firma RPG Byty patří pod společnost RPG Industries, která je majitelem OKD, takže byty zůstaly stejnému majiteli.

Samozřejmě, ale hlavním smyslem této pasáže smlouvy bylo, aby nemohl někdo obcházet závazky vyplývající z této smlouvy. A ten byl jednoznačný – nepřevádět to na třetí subjekt.

ty a čase odpovídat cenám bytů prodávaných obcemi a městy.

■ V jakém stavu je vlastně těch 44 tisíc bytů? Kolik z nich je opravených?

RPG dlouhodobě tvrdí a chlubí se tím, že už dali do oprav tři miliardy korun a že to je největší investice do bytového fondu

Nebyl to smluvní, ale morální závazek, který Bakala a jeho podnikatelská skupina nájemníkům slibovala

v republice. Ale myslím si, že většina z nich je bez jakýchkoli oprav.

■ Kdo vlastně vytvořil tu privatizační smlouvu?

Jakési mantinely vymezila vláda, ale samotnou smlouvu připravovala pro stát právní kancelář Allen&Overy. Ale naše sdružení na podzim loňského roku zjistilo, že tato advokátní kancelář pracovala také pro kupujícího, tedy pro RPG Holding Zdeňka Bakaly.

Podle nás tedy byla v jednoznačném střetu zájmů. Nejenže připravila privatizační smlouvu, která vše úplně dokonale neošetřila, ale ta smlouva je podle nás přímo nevyvážená.

Sankce za neplnění smluvních závazků jsou směšné. Když vlastník vypoví či poruší závazek ze smlouvy, tedy předkupní právo pro nájemníky za pro ně cenově výhodných podmínek, zaplatí pokutu 30 milionů.

Ale přitom může získat profit a tedy i nedovolenou veřejnou podporu ve výši desítek miliard korun. Na druhou stranu jsou v té smlouvě určité brzdy. Stát zase může kdykoli bez jakýchkoli sankcí od té smlouvy odstoupit v případě, že se prokáže nedovolená veřejná podpora.

■ Existují tam nějaké lhůty?

Prokázání nedovolené veřejné podpory je omezeno lhůtou deseti let od provedení transakce, takže stále ještě máme čas do roku 2014, abychom nedovolenou veřejnou podporu prokázali.

■ Říkáte, že jsou schopni byty OKD prodávat za více než milion korun. Vy máte nějaké indicie, že je to jejich plán, prodávat byty za tržní hodnotu?

Pokud se podíváme na celou tu transakci od roku 2004 až k dnešnímu datu a na to, jak se ta společnost chová, tak vidíme, že všechno k tomu směřuje. Oni se

vám kazí společností v úžl. ekonomice. Jenže oni se ho snaží maximalizovat i za cenu porušování a neplnění smluvních ustanovení, ke kterým se zavázali.

■ Kolik je průměrný nájem v bytech OKD?

Po deregulaci je v letošním roce zhruba padesát korun za metr čtvereční za měsíc, ale to je jen čistě nájem, nebavíme se o dalších poplatcích.

Ostrava je přitom první krajské město, kde bude v příštím roce kompletně dokončena deregulace. Už dnes máme signály, že vlastníci se bude snažit jít na maximální ceny, což bude pro velkou část lidí obrovský problém.

Už teď jsou stovky těchto bytů dlouhodobě neobsazené a jim se to vyplácí. Lidi na to nebudou mít, byty opustí a jim rázem padá jejich závazek na předkupní právo nájemníkovi.

■ V čem podle vás Bakala vůči veřejnosti nemluví pravdu?

Dalo by se to říct ve více bodech. V rozhovoru ve vašem deníku s jeho právníkem Amsterdamem bylo uvedeno, že pan Bakala má zájem jednat s nájemníky, že mu na nich záleží, že je sociálně citlivý, ale že to na rozdíl od politiků nedává tak okázale najevo, protože není populista.

Ale pojďme se opět podívat na fakta. V okamžiku, kdy Bakala řekl, že byty prodávat nebude, tak jsme mu napsali velmi slušný dopis s žádostí, že bychom se s ním rád sešli a všechno si vyjasnili.

Odpověď pana Bakaly byla v říjnu 2008 formou placených inzerátů ve všech možných periodikách, kde prohlásil, že on ani jeho podnikatelská skupina nikdy nikomu nic neslibili, že nájemníci mají do budoucna velké jistoty a že pozorně sleduje aktivitu našeho sdružení.

Ty se mu prý zdají podezřelá a nutí jej jako podnikatele, který řádně získal svůj majetek, aby to prodával za nějakých netržních podmínek. Tohle byla jeho naprosto arogantní reakce, nic víc.

■ Jak jste na to zareagovali?

My jsme se obrátili na politiky napříč spektrem. Musím říct, že ti, kteří pro nás začali v té době něco dělat, byli pouze z ČSSD, a to Jiří Paroubek a Lubomír Zaorálek.

Chtěli jsme po nich, ať vyzvou Zdeňka Bakalu, aby dostal svému veřejnému slibu o prodeji bytů nájemníkům. Paroubek to pro nás skutečně udělal. Reakce ze strany Bakaly na to byla nulová.

■ Jak tedy nájemníkům pomohli a pomáhají politici?

Pro nás byly nezbytné finance, abychom ten problém mohli posunout do

deníku záměrně prospekty a sociální demokracie nám poskytl na úvod 200 tisíc. Díky tomu se ta kauza a naše postavení jako nájemníků obrovsky posunuly dopředu.

■ Kolik lidí je vlastně ve vašem sdružení?

Z taktických důvodů to nezveřejňujeme.

■ Vraťme se k té kauze. Skončili jste u toho, že politici bezvýsledně vyzvali Bakalu, ať dodrží své veřejné prohlášení.

My jsme pak ke konci roku 2008 zkompletovali naši stížnost na ministerstvo financí, kde jsme ministra Kalouska upozornili na to, že vlastníci porušují smluvní závazky.

Požádali jsme jej o hloubkový audit té společnosti za účasti nájemníků a zároveň ministra Kalouska požádali, aby od té smlouvy odstoupil.

V té době jsme přitom ještě neznali obsah té smlouvy a nevěděli, jaká jsou vlastně práva těch nájemníků. Ke smlouvě jsme se dostali až loni v dubnu, potom, co jsme podali na ministerstvo žalobu.

■ Jenže firma RPG Byty sama mezitím vypověděla část té privatizační smlouvy.

Upozornili jsme ministerstvo, že tam hrozí újma pro stát a pro nájemníky 35 až 50 miliard korun. To je rozdíl mezi tržní a netržní cenou bytového portfolia.

Vyzvali jsme je, ať podají určovací ža-

Tento problém může definitivně vyřešit jedině Evropská komise

lobu a návrh na předběžné opatření, které vlastníkově zamezí v nakládání s bytovým fondem.

Protože jsme naprosto přesvědčeni, že tady reálně hrozilo to, že buď vlastníci bytový fond zadluží, anebo celé RPG Byty vyvede na třetí subjekt, který už bude mimo tu podnikatelskou skupinu a ten už bude mimo jakýchkoli závazků plynoucích ze smlouvy.

Následně na základě našeho požadavku a interpelování politiků vyslyšela Poslanecká sněmovna naši naléhavou žádost o pomoc a vydala loni 3. prosince dvě usnesení.

■ Jsou sice veřejně známá, ale upřesněte je, prosím, ještě jednou.

Sněmovna v tom prvním vyzvala vládu

vlastně zamezil vlastníkově nakládat s byty, vlastníci též den dal zástavu svých nemovitostí na katastru v Ostravě.

■ Co to znamená?

V praxi to znamená, že si vzal úvěr 400 milionů korun a zaručil se u UniCredit Bank těmito nemovitostmi, přičemž s nimi už nesměl nakládat a zástava tak byla neplatná. V této věci už probíhají ze strany ministerstva financí žaloby na neplátnost.

V této souvislosti bych rád upozornil na tvrzení společnosti RPG. Ona říká, že závazek ze smlouvy vypověděla (loni v červnu), protože si potřebovala vzít úvěry na opravy bytů. Naše sdružení ale zjistilo, že už loni v dubnu a květnu si nabrali úvěry na byty OKD v rozsahu asi dvou miliard korun u České spořitelny. A peníze jsou neznámo kde.

■ Dobře, je zde předběžné opatření soudu, RPG dostalo pokutu, ale co dál?

To samozřejmě vůbec neřeší náš problém. Teď to bude řešit arbitráž mezi ministerstvem financí a RPG.

Pokud arbitři rozhodnou, že výpověď ze závazku byla platná, ten závazek zmizí a budou s tím obrovské problémy. Budou si s těmi byty dělat, co se jim zachce.

Pokud by arbitři uznali, že to bylo neplatné, tak se vše vrací nazpět, závazek tam je, ale nedá se vymáhat.

To znamená, že tento problém může definitivně vyřešit jedině Evropská komise, k níž jsme loni v září podali stížnost. V té dokládáme, že jednoznačně došlo k nedovolené veřejné podpoře.

■ Jaký výsledek od komise požadujete?

Aby rozhodla o tom, že k té nedovolené podpoře došlo a když to řekne, tak stát má možnost tu privatizační smlouvu vypovědět. A my trváme na tom, aby od této nevýhodné smlouvy z roku 2004 stát skutečně odstoupil.

■ Pokud ale stát vypoví smlouvu, přece to pořád neznamená, že byty dostanou nájemníci?

Samozřejmě že ne. Ale je to otázka nějakých jednání a my říkáme, že buď se ta smlouva upraví tak, aby byla jednoznačná, aby se byty prodaly nájemníkům a aby na tom neprodělal stát, anebo ať ji vypoví.

■ Kdy se tedy reálně nájemníci dočkají toho, že si byty budou moci koupit?

Pokud komise uzná, že k nedovolené podpoře došlo, tak si myslím, že ty věci dostanou velmi rychlý průběh. Komise by mohla rozhodnout v horizontu jednoho až dvou let.